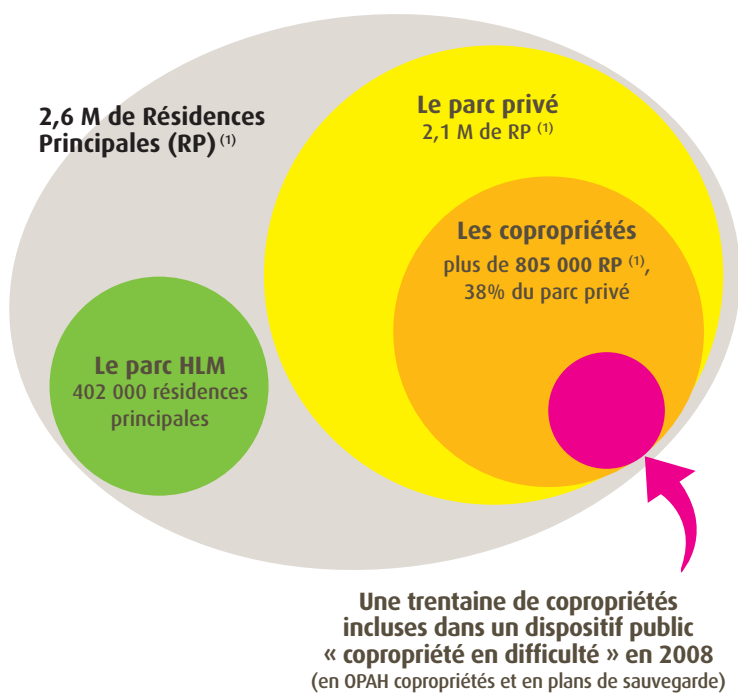


# Favoriser la réhabilitation durable des copropriétés

## Un parc privé à forts enjeux publics

Les copropriétés privées représentent plusieurs **grands enjeux publics**. En matière de politique de l'habitat, elles jouent pour une partie d'entre elles un rôle social fondamental à conforter dans les marchés immobiliers locaux (accession sociale à la propriété, parc locatif social). Au plan **urbain**, les copropriétés sont souvent au cœur ou aux pourtours des quartiers où se conduisent des projets de renouvellement urbain visant à lutter contre les ségrégations urbaines et sociales. Elles représentent également un enjeu majeur en terme **environnemental** et d'économies d'énergie (une grande partie du parc en copropriété date d'avant 1975). Enfin, les copropriétés privées constituent un important vecteur d'**activité économique locale**, à travers leurs dépenses courantes de fonctionnement et les travaux qu'elles peuvent engager.

## Les copropriétés dans le parc existant en Rhône-Alpes, chiffres clés



## EN RÉSUMÉ

### Le contexte

L'intervention publique dans les copropriétés fragiles répond à la fois à des enjeux sociaux, environnementaux, urbains et économiques. Les années 2000 ont vu se développer des outils opérationnels ainsi que des améliorations juridiques.

### La problématique

En Rhône-Alpes, les collectivités territoriales et l'Anah mettent en œuvre des interventions publiques ambitieuses et renouvelées, du préventif au curatif. En parallèle, les conditions de financement des opérations se sont dégradées principalement depuis la fin de l'année 2008, alors que les objectifs, notamment de maîtrise des consommations énergétiques, sont toujours plus ambitieux.

## Des dispositifs en évolution dans un contexte de tensions budgétaires

La question de l'intervention publique dans les copropriétés fragilisées est devenue en une quinzaine d'années **une réelle politique nationale**. Si au début des années 90, les outils réglementaires, opérationnels et financiers faisaient défaut, le début des années 2000 a permis la construction de nombreux outils opérationnels, de nouveaux partenariats, et d'importantes modifications juridiques améliorant notamment la prise de décision en Assemblée Générale et la protection des acquéreurs en copropriété. Grâce à ces complémentarités, les années 2003-2008 ont pu voir se développer des actions plus ambitieuses qu'auparavant, dans un contexte régional où les budgets de l'Anah et des collectivités n'étaient encore pas « trop contraints ».

La fin de l'année 2008 a amorcé un tournant fondamental : tout d'abord avec la reprise du Fonds de Renouvellement Urbain par l'État, entraînant l'arrêt du préfinancement des subventions par la Caisse des Dépôts et Consignations, puis avec le désengagement de l'État du budget de l'Anah, entraînant l'arrêt des prêts Pass Travaux des collecteurs du 1%. Des « compensations » ont été par la suite apportées par l'État et l'Anah avec l'affectation de 50 M€ pour les copropriétés dans le cadre du plan de relance et la création d'une possibilité d'avance de subventions par l'Anah.

En parallèle, les objectifs sont toujours plus ambitieux (au niveau énergétique notamment), ce qui est plutôt positif mais qui entraîne aussi une nécessité de moyens supplémentaires, notamment de la part des collectivités locales.

Par ailleurs, un partenaire des projets en copropriété intervient depuis quelques années : le réseau des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) qui peut octroyer dans le cadre de ses missions sociales, des prêts travaux, des prêts à l'accession à la propriété et des avances de subventions.

## Exemples de projets en cours en Rhône-Alpes

L'Atelier copropriétés est un lieu d'échanges de pratiques et d'expériences. Trois exemples sont présentés ci-dessous à Lyon la Duchère, Grenoble et Vénissieux, qui montrent une gradation de l'intervention publique du préventif au curatif. Les contacts cités sont ceux des personnes ayant présenté l'opération lors de l'atelier de décembre 2008, ils ne sont bien sûr pas les seuls interlocuteurs du projet.

### ● Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Duchère, une intervention préventive pour 9 copropriétés.



En 2004, dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Duchère, les partenaires publics ont souhaité prévenir les risques de décrochage du parc ancien en accession à la copropriété face à la nouvelle offre résidentielle de qualité, en complément du Plan de Sauvegarde déjà mis en œuvre sur la Tour Panoramique.

Une mission d'identification des besoins et enjeux spécifiques pour les 12 copropriétés du quartier a donc été lancée. Le diagnostic s'est poursuivi par deux années de construction progressive d'une logique d'intervention (2005-2007) et la mise en place de deux dispositifs distincts : une OPAH Copropriété pour trois immeubles et un Programme d'Intérêt Général «amélioration de l'habitat et économie d'énergie » pour les neuf autres (531 logements).

Le PIG a pour objectif principal de mobiliser les copropriétés autour d'un projet patrimonial de développement durable en lien avec l'amélioration de l'ensemble du quartier.

Les aides aux travaux dans le cadre du PIG sont des aides au syndicat, apportées par la Ville et le Grand Lyon (car l'Anah et la Région concentrent leurs aides sur l'OPAH copropriété) et ciblées sur trois catégories de travaux : le chauffage (régulation et équilibrage des réseaux secondaires) en lien avec les travaux d'amélioration du réseau primaire et de la chaufferie urbaine, les menuiseries extérieures et l'éclairage des abords et pieds d'immeuble.

En deux ans d'animation, la plupart des travaux prévus ont été réalisés par les copropriétés, soit un investissement global d'environ 1,4 M€ TTC de travaux et 471 K€ de subventions publiques attribuées. Cette réussite s'explique par :

- > la première phase de 3 ans de diagnostic et de construction du programme, qui a permis de sensibiliser les copropriétés,
- > une bonne implication des instances de gestion des copropriétés,
- > des taux de subvention élevés pour les travaux de chauffage et d'éclairage,
- > la simplicité du dispositif (lisibilité et priorité à certains travaux).

Pour les années 2009-2011, l'animation du PIG consistera à poursuivre le travail d'évaluation et de sensibilisation sur les économies d'énergie.

> **Contacts** : Aurélie Sauvignet, chargée de développement habitat à la mission Duchère et Géraldine Marcet, Urbanis (animation du PIG)

### ● À Grenoble : une double volonté d'intervention à grande échelle sur les copropriétés fragilisées et sur la maîtrise de l'énergie

La Ville de Grenoble et la Métro interviennent depuis de nombreuses années dans les copropriétés fragilisées. Sur les OPAH copropriétés en cours, l'enjeu énergétique est très souvent pris en compte : entre 40% et 85% des copropriétés intègrent des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les principales difficultés rencontrées dans la construction des projets sont :

- > le délai entre les premières études et la fin des travaux, environ 6 ans, ce qui donne l'impression de niveaux de performance atteints un peu « faibles ».
- > des discontinuités dans le portage des projets, liées au changement de référents techniques,
- > la question des fenêtres traitées en parties privatives,
- > le chauffage individuel difficile à traiter en volume.



Par ailleurs, la Ville met en place plusieurs actions sur le volet énergétique, non ciblées sur des copropriétés fragilisées : l'OPATB des Grands Boulevards dont les objectifs ont été dépassés ; l'opération « copropriétés 2012 » en cours de montage pour l'ensemble de la Ville ; de nouvelles campagnes de ravalement de façade obligatoire avec incitation à réaliser l'isolation par l'extérieur.

> **Contacts** : Chloé Couzet et Maurice Mettra - Ville de Grenoble.

L'Atelier « copropriétés en difficulté » a repris son activité en avril 2008. À raison de 3 ou 4 matinées par an, cet atelier réunit 20 à 35 participants : représentants des collectivités territoriales, de l'État et de l'Anah, des CAF, des opérateurs, des associations intervenant sur l'habitat, ... Depuis avril 2008, les échanges ont permis de faire le point sur les enjeux publics de la réhabilitation des copropriétés privées, sur la forte évolution en cours des dispositifs d'intervention et sur des opérations en cours de montage ou de réalisation.



● **À Vénissieux, le plan de sauvegarde de la copropriété Grandes Terres des Vignes se donne comme objectif de réduire fortement le niveau général des charges.**

Grandes Terres des Vignes (GTDV) est une copropriété située sur le quartier des Minguettes en plein cœur du périmètre du Grand Projet de Ville. Elle compte 300 logements occupés à 64% par des propriétaires occupants modestes. Pendant de nombreuses années, les propriétaires n'ont pas réalisé les travaux nécessaires à l'entretien des bâtiments, faute de moyens et de mobilisation autour d'un projet commun.

La consommation d'énergie primaire est proche de 230 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le chauffage et l'eau chaude. De plus, les charges de copropriétés sont très élevées : **plus de 30 €/m<sup>2</sup> an.**

Les partenaires publics (État, Anah, Grand Lyon, Ville de Vénissieux, CDC, 1%, AXIALIM, ..) et la copropriété ont signé une convention de plan de sauvegarde en 2006.

Entre 2005 et 2008, plusieurs évolutions positives ont été mesurées sur le fonctionnement général de la copropriété. Une action particulière liée à la vente du patrimoine d'ICADE (qui possédait 60 logements) a permis l'arrivée de nouveaux accédants et une augmentation de la part des propriétaires occupants.

Le travail en conseil syndical a débouché sur un programme de travaux tourné sur la pérennité du bâti et les économies d'énergies (menuiseries, toitures, terrasses, isolation, colonnes EU/EV, réfection chauffage, ascenseurs, mise aux normes sécurité incendie, etc...), estimé à 7,5 millions d'euros dont 75% seront pris en charge par l'Anah, le Grand Lyon, la Ville de Vénissieux et la Région. La quote-part moyenne à charge pour les copropriétaires sera de 6000 €/logement ce qui représente un effort important au regard des ressources très limitées de certains copropriétaires.

Une première AG a voté le remplacement de toutes les menuiseries. Un thermicien a été nommé pour apporter des réponses sur les gains prévisionnels en consommation. Une deuxième AG courant 2009 présentera au vote le reste du programme de travaux. Des interrogations persistent sur la pertinence de réaliser l'isolation des façades par rapport au coût qu'elle représente (50% du montant global).

> **Contacts :** Léonard Tassel - Foncia et Mickael Foti - Arim du Rhône (animateur de plan de sauvegarde).

## Quels sont les éléments qui favorisent la réhabilitation durable des copropriétés ?

Les différents échanges au sein de l'Atelier ont permis de mettre en évidence plusieurs points :

- > **l'importance d'une aide à la conception du projet, dépassant le seul diagnostic amont** pour avoir une vision globale des besoins et accompagner la copropriété de façon pédagogique tout au long de l'élaboration du projet,
- > **l'effet mobilisateur de l'aide au syndicat** sur tous les travaux,
- > **la nécessité d'aider plus les ménages très modestes** pour qu'ils ne soient pas en difficulté,
- > l'importance de proposer des **dispositifs financiers faciles à comprendre et les plus stables possibles sur la durée de l'opération.**

Enfin nous retiendrons que l'intervention préventive est toujours moins coûteuse que l'intervention curative : la capacité d'agir de la copropriété existe encore et un simple levier permet la mise en action.

Rédaction : Delphine Agier - Responsable du pôle Urbanisme et Habitat à l'Arim du Rhône, animatrice de l'Atelier copropriétés de l'ORHL, [dagier@pact-habitat.org](mailto:dagier@pact-habitat.org)