

Rapport de la Présidente

Commission permanente du
vendredi 14 juin 2019

10^{ème} Commission

N° CP-2019-6-10-4

Service instructeur

DEAA - service aménagement des territoires

Service consulté

POLITIQUE DE L'HABITAT CONVENTION RELATIVE AU NOUVEAU PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT EN COPROPRIÉTÉ (POPAC) 2019-2022 ET AVENANT A LA CONVENTION ENTRE LE DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN ET L'ADIL 68 POUR 2019

Résumé : Suite au bilan du programme d'accompagnement et de prévention en copropriété (POPAC) 2014-2017, il est proposé de lancer un nouveau POPAC centré sur la rénovation énergétique des copropriétés, en signant une convention avec l'Anah pour une durée de 3 années portant sur la période du 1er juillet 2019 au 30 juin 2022. Tout comme le précédent POPAC, il est proposé que le nouveau POPAC soit porté par l'ADIL du Haut-Rhin, ce qui fera l'objet d'un avenant à la convention 2019 pour un montant supplémentaire de 25 000 €.

Ce rapport a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Solidarité, Famille, Insertion et Logement en date du 7 juin 2019.

1. Le contexte

Par délibération de l'Assemblée en date du 5 décembre 2013, le Département du Haut-Rhin a lancé un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) de Haute-Alsace (2014/2016) sur 29 copropriétés dont 9 identifiées en grandes difficultés. Ce POPAC a été prolongé d'un an sur l'année 2017.

Le bilan du POPAC a montré que l'accompagnement juridique, social et financier mené par l'ADIL 68 était un enjeu important pour améliorer la gouvernance, traiter les impayés, accompagner les copropriétés dans un projet travaux et fluidifier leur financement.

En effet, grâce à l'accompagnement réalisé par l'ADIL 68, il a été noté sur les copropriétés concernées :

- des impayés en baisse,
- des dettes fournisseurs en baisse,
- le lancement d'études engagées (études thermiques, audits chaufferies, étude structure, etc)
- des travaux réalisés (réfection de toiture, raccordement au chauffage urbain, rénovation énergétique, mise aux normes des ascenseurs),
- des subventions mobilisées : Anah, Région Grand Est,
- une remobilisation des instances (Conseil Syndical) avec une meilleure participation aux assemblées générales.

Le bilan du POPAC identifie toutefois des copropriétés qui restent en difficultés sur le territoire du Haut-Rhin et de nombreuses petites copropriétés sans syndic (professionnel ou bénévole) non immatriculées au registre de copropriétés et qui, de ce fait, ne pourront bénéficier d'aucune aide publique sur les travaux ni obtenir d'acte notarié en cas de mise en vente.

2. Enjeux d'un nouveau POPAC

En sa qualité de Chef de file en matière de lutte contre la précarité énergétique, le Département du Haut-Rhin souhaite lancer un nouveau POPAC centré sur la rénovation énergétique des bâtiments.

En effet, la précarité énergétique reste un problème sur le territoire avec 41 400 ménages haut-rhinois (hors m2A) confrontés à des problèmes de vulnérabilité énergétique. Il s'agit de ménages dont les dépenses de chauffage et d'eau chaude dépassent 8, 2 % de leurs revenus (selon une étude de INSEE de 2019).

Selon les fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles élaborés par l'Anah, beaucoup de ces propriétaires vivent dans des copropriétés fragiles qui connaissent un taux d'endettement significatif toujours plus important avec l'augmentation du prix de l'énergie et la faible performance énergétique de leur bâti. Sur les plus de 7000 copropriétés situées sur le territoire du Haut-Rhin (hors m2A), 800 sont classées en grandes difficultés parce qu'elles cumulent des problématiques techniques, sociales et financières, dont une grande partie se situent sur Colmar, Saint-Louis / Thann-Cernay et Guebwiller.

Face aux frais importants à engager pour les copropriétaires et à la procédure longue et complexe pour obtenir des subventions, le Département souhaite faciliter l'accompagnement des rénovations énergétiques en copropriété.

Les enjeux sont les suivant :

- Amplifier la dynamique de rénovation énergétique des copropriétés ;
- Réduire le taux d'effort énergétique des occupants ;
- Enclencher un mouvement en lien avec les territoires et l'ensemble des acteurs concernés ;
- Sécuriser juridiquement et financièrement les projets, afin de ne pas fragiliser davantage certaines copropriétés.

3. Contours d'un nouveau POPAC

Ce programme vise l'atteinte de 4 objectifs :

- 1°) le repérage des copropriétés fragiles ayant besoin de travaux énergétiques

2°) la mise en place d'un accompagnement permettant d'enclencher la démarche de travaux a minima jusqu'au vote de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), dans une logique de sécurisation juridique et financière du projet de rénovation ;

3) l'information et la sensibilisation individualisée par copropriété ;

4) la réorientation des copropriétés non éligibles aux aides.

Tout comme le précédent POPAC, il est proposé que le nouveau POPAC soit porté par l'ADIL 68 avec l'appui d'un architecte du CAUE.

La mission de l'ADIL 68 dans le cadre du nouveau POPAC permettra à la fois d'accompagner les copropriétés :

- qui n'ont pas encore amorcé de réflexion pour les sensibiliser sur les avantages de la rénovation énergétique de leur copropriété ;
- qui sont en cours de réflexion pour mobiliser toutes les aides existantes.

Le futur POPAC interviendra surtout en amont d'un programme de travaux, dans les domaines suivants :

- sensibiliser les copropriétaires à l'intérêt de lancer des travaux d'économies d'énergie,
- vérifier si la copropriété a un fonctionnement sain en termes de gouvernance et de gestion,
- accompagner les conseils syndicaux et syndics dans le processus et dans la prise de décision visant un programme de travaux cohérent et éligible aux différentes aides,
- informer sur les financements (avances, éco prêts collectifs) des restes à charge,
- faciliter la prise de décision collective,
- orienter vers les prestataires de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété (contrat payant passé directement entre l'opérateur et la copropriété),
- sécuriser les projets tant du point de vue juridique et organisationnel que du point de vue financier.

4. Périmètre

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel concerne le territoire du Département hors Mulhouse Agglomération (m2A), qui elle-même intervient sur les copropriétés de son territoire via :

- son programme d'intérêt général « Habiter Mieux Louer Mieux » comprenant un volet copropriétés fragiles et qui a, dans ce cadre, missionné l'ADIL du Haut-Rhin dans une mission de pré-accompagnement des copropriétés ;
- via un POPAC en cours de réflexion.

Le nouveau POPAC ciblera les copropriétés fragiles selon la définition de l'Anah :

- dont l'étiquette énergétique est évaluée entre D et G
- et dont le taux d'impayés de charges est compris entre 8 % et 15 % du montant total du budget prévisionnel annuel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ou compris entre 8 % et 25 % pour les copropriétés de moins de 200 lots.

Les copropriétés avec un taux d'impayés de charges de plus de 25 % du montant total du budget prévisionnel annuel voté pourront, le cas échéant, être accompagnées dans l'objectif de trouver des outils pour faire baisser le taux d'impayés et ensuite lancer des travaux.

Les copropriétés en difficulté inscrites dans d'autres programmes de l'Anah : OPAH copropriétés dégradées, OPAH-RU, Plan de sauvegarde ou sous arrêté de péril ou d'insalubrité, sous administration provisoire ne sont pas visées par ce programme.

5. Les avantages pour les copropriétés

L'objectif est de repérer 45 copropriétés éligibles au dispositif « copropriétés fragiles » en escomptant que, en trois ans, 10 à 15 copropriétés soient suffisamment avancés dans leur réflexion travaux pour bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Cette AMO consistera à :

un accompagnement technique :

- accompagnement et conseil dans l'élaboration d'un programme de travaux cohérent avec choix éventuel d'une maîtrise d'œuvre,
- accompagnement au suivi des travaux.

un accompagnement social :

- établissement d'une enquête sociale permettant d'apprécier l'occupation de la copropriété,
- recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à d'autres aides individuelles et accompagnement au montage des dossiers.

un accompagnement financier :

- accompagnement pour le montage du dossier de subvention, du plan de financement (éco-PTZ Habiter Mieux, ECO PTZ collectif, pré-financement, tiers financements, etc...),
- accompagnement pour le montage des dossiers de demande de paiement d'acomptes et de solde.

Actuellement, plusieurs structures effectuent ce genre d'AMO : SOLIHA, CITIVIA SPL (de façon limitée), CGPIM (bureau d'études privé) etc. Ces prestations sont payantes et subventionnées par l'Anah à hauteur de 30 %.

Si la copropriété décide de concrétiser son programme de travaux, elle pourra ensuite mobiliser les aides de l'Anah à hauteur de 25 % sur les travaux, dès lors que le gain énergétique substantiel est d'au moins 35 % : (il s'agit d'une aide au syndicat de copropriétaires qui ne prend pas en compte les ressources individuelles des propriétaires).

6. Partenariats

Ce POPAC est un programme partenarial entre le Département du Haut-Rhin, l'Anah et les intercommunalités volontaires du territoire du Haut-Rhin.

✓ **Le Département du Haut-Rhin**

- ✓ Les montants prévisionnels des autorisations de paiement du Département relatif au POPAC sont de 150 000 € sur 3 ans.
- ✓ Les participations annuelles du Département se concrétiseront par l'attribution à l'ADIL 68 de subventions de 50 000 € par année pleine, sous réserve de l'inscription des crédits aux budgets primitifs successifs, dont les modalités de versement seront précisées annuellement par convention.
- ✓ Pour l'année 2019, la subvention se fera au prorata (25 000 € pour 6 mois).

✓ **L'Anah**

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour 2019, la subvention annuelle prévisionnelle de l'Anah estimée à 27 500 € prend aussi en compte la subvention départementale attribuée à l'ADIL 68 et à l'association APPUIS d'un montant total de 30 000 € dans le cadre de l'appel à projets FSL relatif au dispositif d'accompagnement social personnalisé des ménages vivant dans des copropriétés en difficulté (délibération n° CP-2019-1-10-5 du 18 janvier 2019). Le calcul est donc 50 % de (25 000 € + 30 000 €) = 27 500 €.

✓ **Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI)**

Tout comme dans le cadre du programme d'intérêt général « Habiter Mieux 68 », les EPCI volontaires sont invités à :

- participer au repérage des copropriétés en précarité énergétique en les orientant vers l'ADIL du Haut-Rhin ;
- communiquer sur le POPAC sur leur site internet, à travers les bulletins municipaux et sur tout autre support de leur choix.

Certains EPCI, complètent déjà par des subventions sur fonds propres comme Saint-Louis Agglomération (à hauteur de 20 %).

7. Les instances de pilotage

Le pilotage du POPAC est assuré par le Département du Haut-Rhin, maître d'ouvrage de l'opération. A ce titre, il mettra en place en lien avec l'ADIL 68 :

- un comité de pilotage une fois par an présidé par Mme Fatima JENN (qui siègeait déjà dans le comité de pilotage de la 1ère convention POPAC) associant la DDT 68,
- un comité technique tous les 6 mois associant le Département du Haut-Rhin, la DDT 68 et les EPCI du lieu d'implantation des copropriétés accompagnées et les syndicats concernés.

8. Conclusion

Un crédit de 25 000 € a été inscrit au budget primitif 2019 de la politique de l'Habitat pour cette subvention à verser à l'ADIL 68 au titre de 2019, au programme H721 – chapitre 65 – fonction 72 – nature 6574.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- ❖ d'approuver le principe de mise en œuvre d'un nouveau Programme expérimental Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés en difficulté (POPAC) sur le Département, dénommé « POPAC 68 » pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2022 ;
- ❖ d'approuver la convention POPAC, jointe en annexe au présent rapport, entre le Département du Haut-Rhin et délégation locale de l'Anah et de m'autoriser à la signer ;
- ❖ d'attribuer un complément de subvention de 25 000 € à la subvention de fonctionnement de 2019 de 216 000 € à l'Association Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin (ADIL 68) pour la mise en œuvre du POPAC. Cette subvention fera l'objet d'un premier versement à hauteur de 50 %, soit 12 500 €, dès la signature de la convention de financement par les parties et d'un deuxième versement du solde, soit 12 500 € à partir du deuxième semestre ;

❖ d'approuver l'avenant à la convention de financement 2019 avec l'ADIL signée le 25 avril 2019, joint au présent rapport et de m'autoriser à le signer ;

❖ de prélever les crédits correspondants sur le programme H721 – chapitre 65 – fonction 72 – nature 6574 du budget départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La Présidente



Brigitte KLINKERT

Brigitte KLINKERT