

ALSACE



**Avenant à la convention de partenariat pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire du Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg)**

Le présent avenant est établi

**Entre**

Le **Département du Bas-Rhin** représenté par son Président Frédéric BIERRY,

**et**

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Frédéric BIERRY, Président du Conseil Départemental, et désigné ci-après « Anah »

**Vu** le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

**Vu** le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

**Vue** la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

**Vu** le Plan Départemental de l'Habitat signé le 5 mai 2010,

**Vue** la convention de délégation de compétence du 26 juillet 2018 conclue entre le Conseil Départemental et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH,

**Vue** la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 26 juillet 2018 conclue entre le Conseil Départemental et l'Anah,

**Vue** la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

**Vu** la convention 2016-2019 de partenariat pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire du Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg) signée par l'Anah et le Département le 31 mai 2016,

**Vue** la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n°2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des POPAC,

**Vue** l'instruction de l'Anah en date du 7 mars 2016 ouvrant la possibilité de proroger à titre exceptionnel la convention de POPAC pour une durée d'un an,

**Vu** l'avis du directeur général de l'Anah (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté) rendu \_\_\_\_\_, après observations des services du délégué de l'Anah dans la Région,

**Vu**, en application de l'article R. 321-10 3° du CCH, l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) du Conseil Départemental du Bas-Rhin, en date du 22 novembre 2019,

**Vue** la délibération n° CP/2019/411 de la commission permanente du Conseil Départemental, en date du 4 novembre 2019, autorisant la signature de la présente convention.

**Il a été convenu ce qui suit :**

## **1- OBJET DE L'AVENANT**

La convention de partenariat entre le Département du Bas-Rhin et l'Anah pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire du Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg), a été conclu pour une période de 3 années calendaires, à compter du lancement de la prestation confiée à un prestataire externe.

Suite à l'attribution d'un marché à un prestataire par le Département du Bas-Rhin, celle-ci a ainsi pris effet du 1<sup>er</sup> décembre 2016 au 30 novembre 2019.

Cet avenant a pour objet de proroger la convention pré-citée pour une année calendaire supplémentaire, soit jusqu'au 30 novembre 2020.

## **2- BILAN DE LA CONVENTION 2016-2019 RELATIVE AU PROGRAMME OPERATIONNEL DE PREVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT EN COPROPRIETE**

Le Département du Bas-Rhin a lancé, avec le soutien de l'Anah, et en lien étroit avec son partenaire l'ADIL<sup>1</sup> 67, un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété dénommé : POPAC 67.

A travers les 3 volets observation, information-sensibilisation-formation et accompagnement, le POPAC 67 a pour objet de remédier aux difficultés rencontrées par les copropriétés, en s'adaptant à des problématiques de toute nature (sociales, juridiques, gestion, maîtrise des charges...).

L'opérateur SOLIHA Alsace est missionné pour le suivi-animation du programme pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2016 au 30 novembre 2019.

Depuis le lancement du programme se sont tenus :

- 2 comités de pilotage,
- 3 comités de suivi,
- 10 comités techniques.

### **2.1. Le repérage**

Au démarrage du POPAC 67, l'opérateur a pu s'appuyer sur une liste de 16 adresses annexées à la convention. Cette étude de repérage a permis de sélectionner les 5 premières copropriétés nécessitant un accompagnement renforcé.

Le développement d'un outil de repérage par l'opérateur, en lien avec l'ADIL 67 et en s'appuyant sur l'observatoire des copropriétés de l'Adeus à partir de juin 2018, a ensuite permis de recenser près de 90 copropriétés, dont une quinzaine potentiellement fragiles.

Suite à ce repérage de terrain, 9 diagnostics flash ont été réalisés par l'opérateur.

## **2.2. L'information-sensibilisation-formation**

Dans le cadre du POPAC 67, 5 réunions publiques d'informations organisées en 2018 ont permis de faire connaître les aides mobilisables pour les copropriétés.

Les trois partenaires œuvrant aux côtés du Département dans le cadre du POPAC 67 ont été mobilisés : l'opérateur SOLIHA, l'Anah et l'ADIL 67. Action Logement et la Région Grand Est se sont également mobilisés pour intervenir aux côtés du Département sur ce nouveau champ.

Ces réunions ont ensuite permis la tenue de 2 modules de formations « Bien gérer » et « Bien rénover » sa copropriété, à raison de 3 sessions par territoire. Les usagers ont montré un intérêt marqué pour ces sessions de formation grâce à l'expertise de l'ADIL 67, de l'opérateur du POPAC 67 et des opérateurs du PIG Rénov'Habitat 67.

Au total, les 6 sessions proposées ont pu former plus d'une centaine de copropriétaires.

## **2.3. L'accompagnement**

7 accompagnements sont actuellement en cours pour les copropriétés suivantes :

Depuis le lancement du programme :

- copropriété 5 rue de la Gare à Lutzelhouse (6 logements) – *accompagnement social, technique et sur le fonctionnement*
- copropriété 15-17-19 route de Sainte-Marie-aux-Mines à Sélestat (30 logements) – *accompagnement social et sur le fonctionnement*
- copropriété Le Colombier – 19 avenue Louis Pasteur à Sélestat (8 logements) – *accompagnement social, technique et sur le fonctionnement*
- Copropriété Le Concorde, 1-3-5 rue Thomas Becquet à Haguenau (45 logements) – *accompagnement social, technique et sur le fonctionnement*

La Copropriété située 40 route Romaine à Saverne avait été sélectionnée pour un accompagnement renforcé au lancement du programme mais les copropriétaires n'ont pas souhaité entrer dans l'accompagnement du POPAC 67.

Depuis 2019 :

- copropriété Le Bambois - 5, 6, 7 et 10, 11 ,12 rue de la Forêt à Rothau (12 logements) – *accompagnement technique et sur le fonctionnement*
- copropriété la Rothaine – 37A à 37<sup>E</sup> rue de Schirmeck à Rothau (30 logements) – *accompagnement sociale, technique et sur le fonctionnement*
- copropriété 23 rue du Lieutenant Sazilly à Wasselonne (6 logements) – *accompagnement sociale, technique et sur le fonctionnement*

En conclusion, deux années ont été nécessaires pour déployer un dispositif opérationnel. Le travail de sensibilisation auprès des syndics est notamment encore à développer. Cependant, l'animation de réunions d'information et de formations sur les territoires a permis de créer des liens directs avec des copropriétaires en demande d'accompagnement, qui ont montré un intérêt certain pour le POPAC 67.

Aussi, la mise en place de l'observatoire des copropriétés de l'Adeus en juin 2018, ainsi que l'exploitation du Registre d'Immatriculation des Copropriétés, ont permis une réelle avancée opérationnelle du programme, en permettant d'orienter le repérage de terrain réalisé par l'opérateur. La mise à disposition de ces données permettront également d'appuyer l'analyse des besoins du territoire, en vue des futurs programmes opérationnels.

Le travail mené sur ces différents axes durant la première phase du POPAC 67 a ainsi permis de faire connaître le programme et repérer de nouvelles copropriétés à accompagner.

Aujourd'hui 3 nouveaux accompagnements renforcés viennent ainsi d'être lancés et les propriétaires ont des attentes fortes vis-à-vis du programme, pour la remise à flot de leur copropriété.

Aussi, 4 immeubles bénéficient d'un accompagnement renforcé depuis le lancement du POPAC 67, mais au vu de la temporalité d'un projet en copropriété, beaucoup d'actions sont encore à mettre en place avant de redresser durablement ces situations.

### **3- PERSPECTIVES 2020**

#### **3.1 MODALITES DE FINANCEMENT**

Cet avenant donnera lieu au financement d'une tranche annuelle supplémentaire de 50 % de la dépense subventionnable plafonnée à 100.000 € HT.

Comme pour les années précédentes, la dépense prévisionnelle est estimée à 48.950 € HT (selon le montant annuel maximum prévu dans le marché avec l'opérateur pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2016 au 30 novembre 2019), soit :

- 24.475 € pris en charge par l'Anah,
- 24.475 € pris en charge par le Département du Bas-Rhin.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer ponctuellement des aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires :

- Aide au redressement de la gestion
- Aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement.

#### **3. 2 POURSUITE DES ACTIONS**

La dynamique engagée a permis d'agir sur les 3 axes d'intervention du POPAC 67. Toutefois, les 3 années du programme sont courtes au regard de la temporalité d'un projet en copropriété.

La prolongation du POPAC pour l'année 2020 permettra :

- de poursuivre les actions du POPAC 67 telles que définies dans la convention, et de maintenir notamment les actions efficaces en les faisant évoluer selon les besoins,

- de poursuivre la sensibilisation des syndics au dispositif,
- d'assurer la continuité des accompagnements renforcés en cours, et notamment ceux lancés en 2019. En effet, les copropriétaires ont exprimé des attentes fortes vis-à-vis des accompagnements lancés aux mois de mai et juin 2019,
- de réaliser une évaluation complète du programme sur les 3 années de mise en œuvre, en intégrant la mission d'accompagnement. L'analyse réalisée dans le cadre de l'observatoire de l'Adeus, ainsi que l'exploitation du Registre d'Immatriculation des Copropriétés, permettront alors de mettre en place un nouveau programme opérationnel réorientant les actions au regard des besoins identifiés.

Fait en 3 exemplaires à Strasbourg, le

Le Président de Conseil Départemental  
du Bas-Rhin,

Frédéric BIERRY

Le délégué de l'Anah

Frédéric BIERRY

Le Préfet de la Région Alsace-Champagne-  
Ardenne-Lorraine  
Préfet du Bas-Rhin

Jean-Luc MARX