

73030 - Rénovation et accroissement du parc privé - ANAH

**PDH : Proposition de prorogation du Programme
Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en
Copropriété du Bas-Rhin (POPAC 67)**

CP/2019/487

Service chef de file :

L5 - Habitat et logement

L540 - Service Amélioration de l'habitat privé

Résumé :

Le présent rapport propose à la commission permanente de décider de la poursuite des actions mises en œuvre pour l'accompagnement des copropriétés fragiles dans le cadre de son Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67), hors Eurométropole de STRASBOURG.

A ce titre, il fait l'objet d'une convention de partenariat et d'un co-financement entre l'Anah et le Département, pour la période du 1er décembre 2016 au 30 novembre 2019. Il s'agit de proposer la signature d'un avenant en vue de la prorogation du programme pour une année.

Dès 2012, le Département s'est engagé au titre de sa politique volontariste et de sa délégation des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), dans la mise en œuvre d'actions préventives auprès des copropriétés.

En effet, une copropriété est un système complexe dont l'équilibre repose sur 5 grands « piliers » (état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation). La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses.

Pour mettre en place des actions de prévention liées à cette thématique et agir le plus en amont possible, le Conseil Départemental a décidé lors de sa séance du 24 avril 2015 (CD/2015/75) le lancement de son premier Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété du Bas-Rhin (POPAC 67), hors Eurométropole de STRASBOURG, avec la signature d'une convention de partenariat avec l'Anah. Celle-ci a permis la mise en œuvre du programme pour une période triennale, du 1^{er} décembre 2016 au 30 novembre 2019.

Ainsi, ce programme s'inscrit dans une démarche volontariste et préventive, dont l'objectif est de remédier aux difficultés rencontrées par les copropriétés à travers 3 volets : repérage, information-sensibilisation-formation et accompagnement.

Grâce au suivi-animation du programme par l'opérateur missionné par le Département, ainsi qu'à une participation de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 67), différents services sont proposés aux acteurs de la copropriété en s'adaptant à des problématiques variées (sociales, juridiques, gestion, maîtrise des charges...).

1. BILAN DU POPAC 67 DEPUIS SON LANCEMENT

L'opérateur SOLIHA Alsace a été missionné pour le suivi-animation du programme, sur une période triennale. Dans le cadre d'un partenariat, celui-ci s'appuie sur l'ADIL 67 pour toute question d'ordre juridique.

A) **Axe 1 : le repérage des copropriétés**

L'observation des copropriétés doit permettre de repérer à l'échelle du Département (hors Eurométropole de STRASBOURG) les copropriétés fragiles afin d'identifier le plus en amont possible leurs difficultés, suivre leurs évolutions dans la durée, étudier les éléments de changement, et mettre en place un partenariat large avec les acteurs du logement pour faciliter le fonctionnement et la remontée d'informations.

Au démarrage du POPAC 67, l'opérateur a pu s'appuyer sur une liste de 16 adresses annexées à la convention, issues de l'étude Ville et Habitat de 2014. Dans le cadre du partenariat avec l'Adeus, la mise en place de l'observatoire des copropriétés en juin 2018, avec notamment l'exploitation du Registre d'Immatriculation des Copropriétés, a permis d'orienter le repérage de terrain réalisé par l'opérateur.

L'outil développé par l'opérateur, en lien avec l'ADIL 67, recense aujourd'hui 70 copropriétés, dont une quinzaine potentiellement fragiles.

B) **Axe 2 : information, sensibilisation et formation**

Cet axe prévoit le déploiement d'actions de prévention par la sensibilisation et la qualification des copropriétaires et des gestionnaires.

Ainsi, 5 réunions publiques d'informations animées par les élus du Département du Bas-Rhin ont permis de faire connaître les aides mobilisables pour les copropriétés. Plusieurs partenaires œuvrant dans le champ des copropriétés se sont également mobilisés aux côtés du Département et de son opérateur SOLIHA : l'Anah, l'ADIL 67, mais aussi Action Logement et la Région Grand Est.

Suite à ces réunions d'information, l'opérateur SOLIHA et l'ADIL 67 ont animé 6 sessions de formation sur les territoires, rassemblant un peu plus d'une centaine de copropriétaires bas-rhinois.

C) **Axe 3 : accompagnement renforcé des copropriétés**

L'équipe a également pour mission d'accompagner, de manière approfondie, jusqu'à 5 copropriétés par an. Sur la base de diagnostics et de programmes d'actions partagés, cet accompagnement a pour but d'aider les copropriétés à sortir de leur situation de fragilité (problèmes de gestion, conflits, dégradation du bâti,...).

Aujourd'hui, 7 copropriétés bénéficient d'un accompagnement renforcé dans le cadre du POPAC 67 sur les territoires de SÉLESTAT, HAGUENAU, WASSELONNE, ROTHAU, ...

Parmi celles-ci :

- 4 copropriétés bénéficient d'un accompagnement renforcé depuis le lancement du

POPAC 67, mais au vu de la temporalité d'un projet en copropriété, plusieurs actions seraient encore à mettre en place avant de redresser durablement ces situations,

- 3 ont adhéré à l'accompagnement renforcé au courant de l'année 2019 et ont des attentes fortes vis-à-vis du programme, pour la remise à flot de leur copropriété.

En conclusion, deux années ont été nécessaires pour déployer un dispositif opérationnel. 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. Aujourd'hui, le programme est bien identifié et rencontre un écho favorable auprès des Bas-Rhinois et des partenaires. Il paraît nécessaire d'assurer une continuité des services proposés.

2. PROPOSITION DE PROROGATION DU PROGRAMME OPERATIONNEL D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES EN DIFFICULTE (POPAC) POUR L'ANNEE 2020

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 convention de programme POPAC arrivant à échéance au 30/11/2019.

Il paraît nécessaire de prolonger le programme pour l'année 2020, ce qui permettrait alors :

- 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 syndicats 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 au courant de l'année 2019,
- de réaliser une évaluation complète du programme sur les 3 années de mise en œuvre, en intégrant la mission d'accompagnement.

La mise en place de l'observatoire de l'Adeus, ainsi que l'exploitation du Registre d'Immatriculation des Copropriétés, permettront alors une analyse fine des besoins du territoire, en vue de cette évaluation et de la mise en place de futurs programmes opérationnels.

L'instruction de l'Anah du 7 mars 2016 donne la possibilité de proroger à titre exceptionnel la convention de POPAC pour une durée d'une année. Le programme arrivant à échéance au 30 novembre 2019, il est donc proposé de proroger le POPAC 67 pour une année.

Par voie d'avenant à la convention initiale, celui-ci serait reconduit sous la même forme et dans les mêmes conditions de financement par l'Anah et le Département. Il permettrait au Département de recruter un opérateur pour une année, dans le cadre d'un marché public. Pour rappel, le coût prévisionnel de la mission est arrêtée à 58 740 € annuels. Par rapport au montant total hors taxe, 50 % sont financés par l'Anah et 50 % sont financés par le Département.

A ce titre, il est proposé à la Commission Permanente de décider de la poursuite des actions préventives en matière de copropriété ainsi que d'approuver les termes du projet

d'avenant à la convention annexé au présent rapport. Celle-ci qui permettrait de poursuivre les actions mises en œuvre au titre du POPAC 67, en mobilisant les aides du Département en complément de celles de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

La Commission Emploi, Insertion et Logement a donné un avis favorable à cette proposition le 7 octobre 2019.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et proposition de son Président, décide :

- de poursuivre les actions menées pour l'accompagnement des copropriété en difficulté au titre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété sur le territoire du Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg) – POPAC 67, pour une année supplémentaire, soit jusqu'au 30 novembre 2020, dans le cadre des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et de sa politique volontariste,*
- d'approuver les termes du projet d'avenant à la convention de partenariat définissant les modalités de mise en œuvre du programme POPAC 67 précité et ayant également pour objet de proroger la convention précitée jusqu'au 30 novembre 2020, joint en annexe*
- autorise son Président à signer cet avenant à conclure entre le Département du Bas-Rhin et l'Agence Nationale de l'Habitat et le Préfet du Bas-Rhin.*

Strasbourg, le 24/10/19
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY