

**Convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de
Prévention et d'Accompagnement en Copropriété
sur le territoire du département du Bas-Rhin (hors Eurométropole de Strasbourg)**

La présente convention est établie

Entre

Le **Département du Bas-Rhin** sis Place du Quartier Blanc - F-67964 Strasbourg cedex 9, représenté par M. Frédéric BIERRY, Président du Conseil Départemental, **ci-après désigné « Le Département »**,

Et

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

Et

La **Caisse des dépôts et consignations**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par Mme Isabelle Halb-Siener en sa qualité de Directrice Territoriale Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg et Pays de Bitche, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 2 octobre 2020.

ci-après désignée Caisse des dépôts et consignations « CDC »,

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'Anah,

Vu la convention de délégation de compétence du 26/07/2018 conclue entre le Département du Bas-Rhin et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 26/07/2018 conclue entre le Département du Bas-Rhin et l'Anah,

Vu 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 délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental n° _____ en date du 30/11/2020, autorisant la signature de la présente convention,

Convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67)

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région rendu le

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 Département du Bas-Rhin, en date du 25 septembre 2020

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Ce groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités locales. En son sein, partenaire privilégié des collectivités territoriales, la Banque des Territoires accompagne la réalisation de leurs projets de développement.

A ce titre, elle souhaite renforcer son appui aux acteurs du territoire, mieux répondre à leurs besoins. Via la Banque des Territoires, la Caisse des Dépôts intervient en qualité de prêteur et d'investisseur avisé et de long terme dans les domaines d'utilité collective insuffisamment pris en compte par le secteur privé afin de générer des effets d'entraînement et de favoriser la constitution de partenariats publics-privés.

Fort de ces informations, la CDC et le Conseil Départemental du Bas-Rhin ont souhaité nouer un partenariat dans le cadre du dispositif de prévention et d'accompagnement en copropriété sur le territoire du département du Bas-Rhin, repris à travers cette convention.

Préambule

Les enjeux d'intervention publique sur le parc en copropriété du Bas-Rhin se situent essentiellement en termes de repérage des ensembles immobiliers fragiles, de capacité de diagnostic et de mobilisation de dispositifs préventifs.

Lors de sa séance du 24 avril 2015, le Conseil Départemental du Bas-Rhin a lancé son premier Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67) sur l'ensemble du territoire départemental, hors Eurométropole de Strasbourg. Il a fait l'objet d'une convention et d'un co-financement de l'Anah et du Département, pour la période triennale allant du 1^{er} décembre 2016 au 30 novembre 2019, prorogée d'une année jusqu'au 30 novembre 2020.

A travers 3 volets « observation, information-sensibilisation-formation et accompagnement », l'objectif est d'accompagner les copropriétés présentant des fragilités d'ordre divers :

- **Fragilité financière** : insolvabilité des copropriétaires endettés envers la copropriété...
- **Fragilité juridique** : opacité de l'organisation de la copropriété, organisations complexes des copropriétés...
- **Fragilité de gestion** : absence de syndic, syndic défaillant, dysfonctionnements des instances de la copropriété, procédures de recouvrement des impayés de charges collectives ou procédures de travaux inexistantes...
- **Fragilité technique** : dégradations des bâtiments par incapacité des copropriétaires à décider et/ou payer les travaux nécessaires, pathologies lourdes, voire phénomènes d'insalubrité ou de péril ;
- **Fragilité sociale** : part importante de propriétaires occupants impécunieux, de propriétaires bailleurs modestes, négligents voire indécents...

Aussi, en partenariat avec le Département et l'Anah, **l'Observatoire départemental des Copropriétés a été mis en place par l'Adeus en 2018**. Il permet d'observer l'évolution des copropriétés dans le temps et permet de réaliser un pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire.

- **Bilan des actions menées**

Sur l'ensemble de la période de mise en œuvre du POPAC 67 2016-2020, **environ 100 copropriétés ont été repérées** grâce à différents moyens mis en œuvre par l'opérateur (terrain, signalements, permanences ADIL) et a permis la réalisation de 15 diagnostics flash.

Deux facteurs marquants de réussite sont à soulever dans le cadre de cet axe :

- **l'Observatoire des copropriétés de l'Adeus** et le **Registre d'Immatriculation de l'Anah**, disponibles depuis 2018, qui ont permis d'orienter le repérage de l'opérateur ;
- **l'articulation avec le PIG Rénov'Habitat 67** pour le repérage de copropriétés effectivement fragiles. Cependant, la majorité de ces signalements ont été réalisés plus particulièrement sur le territoire de la Vallée de la Bruche.

Aussi, différentes actions de sensibilisation ont été organisées par l'opérateur, en lien avec l'ADIL 67 :

- **5 réunions publiques d'informations** ont permis de faire connaître les aides mobilisables pour les copropriétés, grâce à la mobilisation de l'ensemble des partenaires (Département, Anah, ADIL 67, Action Logement, la Région Grand Est) ;
- **10 sessions de formations « Bien gérer et bien rénover sa copropriété » ou sur la « réforme de la copropriété »** ont pu informer une centaine d'usagers, et qui ont suscité un intérêt marqué notamment grâce à l'expertise de l'ADIL 67.

Enfin, **11 copropriétés ont été sélectionnées pour un accompagnement renforcé**, pour lesquelles différentes actions ont été mises en œuvre par l'opérateur : visites techniques, réunions de travail avec les syndicats et les conseils syndicaux, formations dédiées, production de guides, accompagnement social, ...

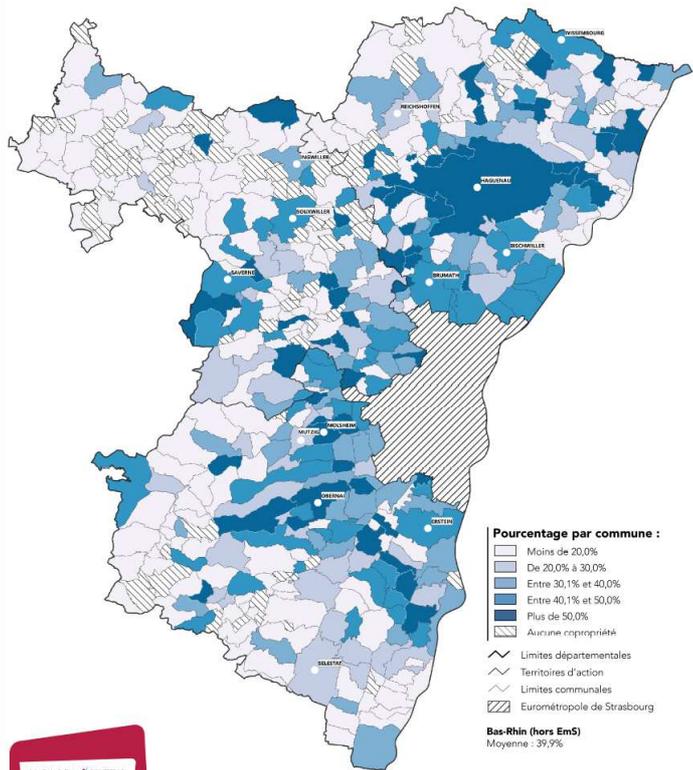
Aujourd'hui, les accompagnements sont à ces stades d'avancement différents mais on constate globalement que la durée triennale de mise en œuvre du POPAC est courte pour résorber de manière durable les fragilités, au regard du temps long d'un projet en copropriété.

ÉVALUATION DES BESOINS DES COPROPRIÉTÉS DANS LE BAS-RHIN

Dans le cadre de l'évaluation menée par le Département, l'observatoire des copropriétés de l'Adeus et le Registre d'Immatriculation de l'Anah ont permis d'actualiser la connaissance des enjeux des copropriétés dans le Bas-Rhin. Cette analyse a permis d'identifier 3 grands enjeux :

- le **retour à un fonctionnement normalisé** des copropriétés désorganisées. Il s'agit souvent de petites copropriétés sans syndic, ou avec un syndic bénévole en difficulté, y compris dans les territoires plus ruraux. Lorsqu'elles souhaitent réaliser des travaux, ces copropriétés sont bloquées pour la mobilisation des aides de l'Anah, n'ayant pas de syndic et ne pouvant pas s'inscrire au Registre d'Immatriculation.
- la nécessité d'une **intervention à l'échelle des territoires en secteurs programmés** (PIG renforcé, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - OPAH, Opérations de Revitalisation des Territoires - ORT, Action Cœur de Ville - ACV), où se concentrent les copropriétés ayant une diversité de problématiques : des actions d'animations renforcées en lien avec les villes et/ou intercommunalités volontaires, pourraient y être menées.
- la **rénovation énergétique de grandes copropriétés**, notamment dans les villes moyennes.

Les copropriétés inscrites au Registre d'immatriculation Bas-Rhin (hors EmS)



Pourcentage par commune :

- Moins de 20,0%
- De 20,0% à 30,0%
- Entre 30,1% et 40,0%
- Entre 40,1% et 50,0%
- Plus de 50,0%
- Aucune copropriété
- Limites départementales
- Territoires d'action
- Limites communales
- Eurométropole de Strasbourg

Bas-Rhin (hors EmS)

Moyenne : 39,9%

Lorem ipsum

De manière générale on constate que les communes comportant le plus de copropriétés inscrites au Registre d'immatriculation des copropriétés (part supérieure à 30%) sont situées dans les zones urbaines ou périurbaines (Haguenau, périphérie de l'Eurométropole, territoire de Saverne...), à l'inverse des communes rurales.

N

0 10 20 40 Kilomètres

ALSACE BAS-RHIN

Fond de plan
ADMIN EXPRESS - IGN 2017

Données
Atlas 2017
Registre d'immatriculation 02/2020

Création
MADE / SHL / SAHF / GW
2019/05/06

EVALUATION DU POPAC 67

L'analyse des copropriétés issues du Registre d'Immatriculation de l'Anah permet d'identifier 2 grandes tendances :

- les villes moyennes qui concentrent les copropriétés inscrites au Registre. Il s'agit principalement de grandes copropriétés gérées par des syndic professionnels. Ces secteurs concentrent également les copropriétés potentiellement éligibles aux aides collectives de l'Anah pour les travaux de rénovation énergétique en copropriété fragile.

Ils se recoupent avec les périmètres opérationnels d'actions prioritaires (PIG renforcé, OPAH, ORT, ACV).

- les petites copropriétés encore non inscrites au Registre, dont la part est plus représentative en secteur rural, laisse supposer de potentielles fragilités avec des copropriétés sans syndic, ou avec un syndic non professionnel méconnaissant ses obligations.

Ces copropriétés sont souvent bloquées lorsqu'elles souhaitent initier un programme de travaux et ne peuvent pas mobiliser les aides de l'Anah.

Ainsi, 4 territoires ont été identifiés prioritaires dans le cadre de cette analyse, pour le traitement des copropriétés fragiles :

- Haguenau, qui concentre 10 % des copropriétés du Bas-Rhin et 1/3 de copropriétés potentiellement fragiles
- Saverne, où seulement 1/3 des copropriétés sont inscrites au Registre de l'Anah et près de la moitié seraient potentiellement fragiles
- Sélestat, où seulement 1/4 des copropriétés sont inscrites au Registre de l'Anah et près de la moitié seraient potentiellement fragiles
- La Vallée de la Bruche, où moins de 10 % des copropriétés sont inscrites au Registre de l'Anah et près de la moitié seraient potentiellement fragiles

Des cartographies synthétisant ces enjeux par territoire sont présentées en annexe 1.

NOUVEAU POPAC 2021-2023 ANIMÉ PAR L'AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DU BAS-RHIN (ADIL 67)

Depuis plusieurs années, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 67) a développé une expertise et des compétences élargies pour l'accompagnement des copropriétés. Elle a été un partenaire étroit dans le cadre du premier POPAC 67 sur la période 2016-2020, et mène déjà plusieurs actions de sensibilisation et d'accompagnement :

- sensibilisation des copropriétaires dans le cadre de ses permanences, et repérage, le cas échéant ;
- formations juridiques sur la gestion et le fonctionnement d'une copropriété ;
- accompagnement des copropriétés sur le volet juridique, notamment pour le retour à un fonctionnement normalisé de copropriétés dépourvues de syndic (réunion avec les copropriétaires, formations, appui et conseils lors de la recherche de devis de syndic conseils et lors de la mise à jour du règlement de copropriété ...).

L'évaluation menée dans le cadre du premier POPAC a effectivement démontré le rôle pivot de l'Agence pour son appui à la mise en œuvre du programme grâce à son expertise juridique.

Le régime de la copropriété trouvant son socle dans la réglementation et les désordres rencontrés étant fréquemment en lien avec une question d'ordre juridique, il est proposé que **l'ADIL 67 anime le prochain POPAC pour la période triennale, allant du 15 décembre 2020 au 15 décembre 2023**, dans le cadre d'une convention de partenariat.

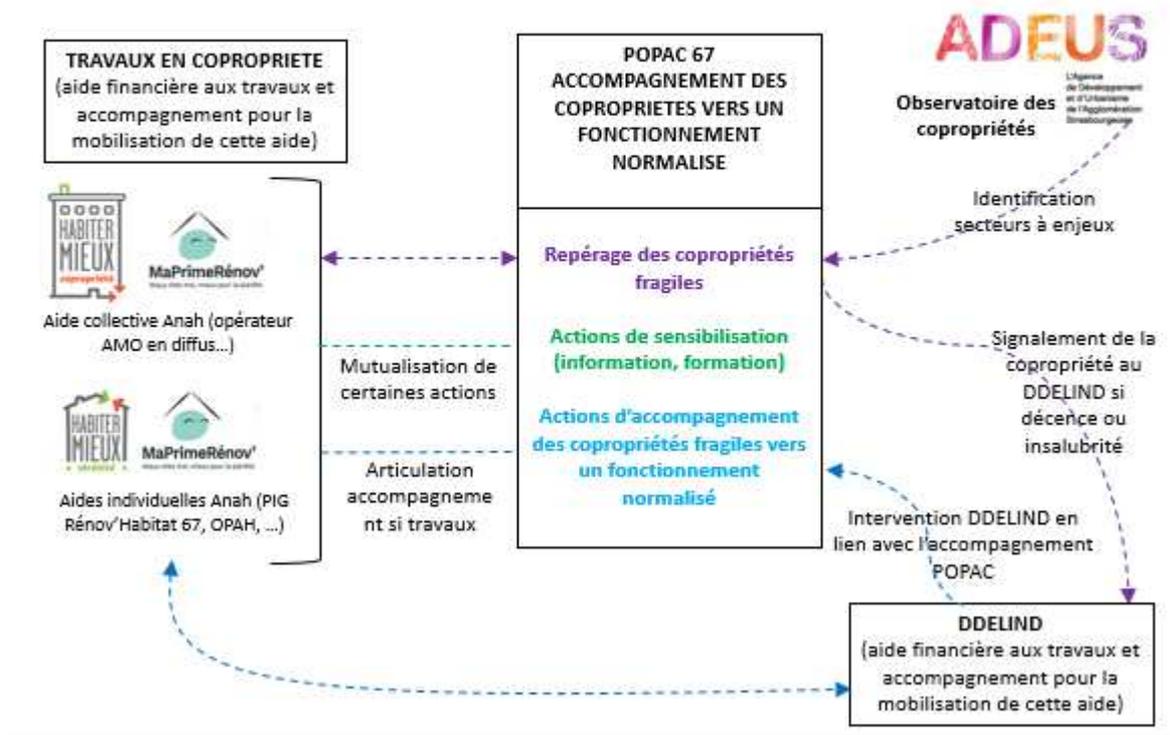
Par son expertise juridique, elle assurera le suivi-animation du POPAC à travers des **actions de d'animation pour informer, sensibiliser et former les copropriétés du Bas-Rhin, leur apporter un conseil personnalisé et si besoin, leur proposer un accompagnement de premier niveau par des actions de prévention adaptées à leur situation**. Ces actions seront plus particulièrement développées dans les secteurs identifiés prioritaires (Haguenau, Saverne, Sélestat, Vallée de la Bruche).

L'objectif du POPAC 2021-2023 est de proposer des actions permettant le retour à un fonctionnement normalisé des copropriétés fragiles, leur permettant des prises de décision en copropriété dans le cadre d'une gestion saine. Le cas échéant, les copropriétés pourront s'inscrire dans un projet de travaux si elles le souhaitent.

Aussi, l'ADIL 67 interviendra en articulation avec des **conseillers techniques et sociaux missionnés par le Département dans le cadre d'un marché public**. Ils apporteront leur appui pour des missions spécifiques d'expertises techniques liées au bâti et d'accompagnement social.

Enfin, ce 2^{ème} POPAC s'attachera plus particulièrement à développer des actions en articulation avec les autres programmes départementaux comme le PIG Renov'Habitat 67 et le Dispositif d'Eradication du Logement Indigne ou Non-Décent (DDELIND), et en mobilisant l'ensemble des partenaires concernés localement : les gestionnaires, les collectivités territoriales, les services sociaux, ...

ARTICULATION DU POPAC 2021-2023 AVEC LES AUTRES PROGRAMMES



À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er} – Dénomination

Le Département du Bas-Rhin décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, et en lien avec ses partenaires, dont l'ADIL 67, un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés dénommé « POPAC 67 », décliné en 2 volets :

- un volet juridique, animé par l'ADIL 67 dans le cadre d'une mission globale de suivi-animation du POPAC et l'attribution d'une subvention,
- un volet technique et social, mis en œuvre par des conseillers techniques et sociaux missionnés par le Département dans le cadre d'un marché public.

Article 2 – Périmètre et champ d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel se définit comme suit : toutes les copropriétés fragiles situées sur le territoire départemental du Bas-Rhin en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg, ayant été repérées par les dispositifs locaux.

Suite à l'analyse des besoins réalisée par le Département en 2020, des actions seront mises en œuvre plus particulièrement sur les territoires de Haguenau, Saverne, Sélestat et la Vallée de la Bruche. Dans les villes moyennes concernées, les actions pourront notamment être déployées en lien avec les communes et intercommunalités volontaires maîtres d'ouvrage des secteurs programmés et pilotes les actions de revitalisation des centre-bourgs (PIG renforcé, OPAH, Actions Cœur de Ville, ...).

Les copropriétés désorganisées seront particulièrement ciblées, en vue de leur retour à un fonctionnement normalisé. L'objectif de ces actions préventives est à termes, leur permettre de prendre des décisions en copropriété et s'engager dans un projet de rénovation, si elles le souhaitent.

Les premières copropriétés accompagnées pourront être issues du 1^{er} POPAC, afin de finaliser les accompagnements démarrés dans ce cadre :

- copropriété Le Concorde, 1-3-5 rue Thomas Becquet à Haguenau
- copropriété 23 rue du Lieutenant Sazilly à Wasselonne
- copropriété La Vallée de la Hasel – 2 place des fêtes à Niederhaslach
- copropriété Le Bambois – 5, 6, 7 et 10, 11, 12 rue de la Forêt à Rothau
- copropriété La Rothaine – 37A à 37^E rue de la Forêt à Rothau
- copropriété Le Colombier, 19 rue Louis Pasteur à Sélestat
- copropriété Erbe, 15 route de Sainte-Marie-aux-Mines à Sélestat
- copropriétés 6-8 et 10-12 rue des Iris à Wittisheim
- copropriété 3, 5, 7 et 9 rue Ernest Marchal à La Broque

Article 3 – Enjeux et objectif du programme opérationnel

Le présent programme a pour objet la mise en place d'une mission de suivi et d'accompagnement des copropriétés fragiles, présentant des risques de dégradation, par la mise en place d'actions de prévention permettant une gestion saine de la copropriété. Leur situation ne devra cependant pas dépasser un point tel qu'une action préventive soit peu ou pas opérante.

Face à la complexité des dossiers en copropriété et à la démobilisation des instances de gestion, voire à leur inexistence, certaines copropriétés peuvent se retrouver bloquées dans leur(s) projet(s). Le

Département souhaite alors faciliter les prises de décisions et accompagner ces copropriétés, afin de leur permettre de retrouver une gestion saine et mener un projet de rénovation, le cas échéant.

Les actions de sensibilisation et d'accompagnement mises en œuvre poursuivront les enjeux suivants :

- Le développement d'une dynamique de territoire sur des secteurs identifiés prioritaires, avec l'ensemble des acteurs concernés ;
- L'accompagnement des copropriétés fragiles vers un fonctionnement normalisé, afin de sécuriser leur gestion et leurs projets ;
- La réduction des fragilités des copropriétés par des actions de prévention, et éviter une dégradation de leur situation ;
- Le développement d'une dynamique de rénovation énergétique des copropriétés, en les réorientant notamment soit vers un accompagnement dans le cadre du PIG Rénov'Habitat 67, soit vers Ma Prime Rénov'Copropriété » de l'Anah, le cas échéant.

Ainsi, le POPAC 67 s'inscrit autour de plusieurs axes d'intervention :

- L'animation des **partenariats** institutionnels : avec la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), l'Association des Syndics d'Immeuble Bénévole), ... et leur développement au niveau local avec les collectivités territoriales, les gestionnaires, ... pour la mise en place d'actions ciblées et adaptées au contexte
- Un **repérage actif**, en allant à la rencontre des copropriétés par des actions d'animations et de sensibilisation, notamment sur les secteurs à enjeux identifiés dans le cadre de l'**Observatoire des copropriétés de l'ADEUS**
- Le développement d'**actions de sensibilisation** en copropriété (ateliers urbain, ballades thermiques, ...) et la poursuite des **actions de formations**
- La mise en œuvre d'actions d'**accompagnement** pour les copropriétés vers une **gestion normalisée** et vers un **projet de travaux**, le cas échéant
- L'articulation du POPAC avec les autres programmes départementaux (PIG Rénov'Habitat 67, DDELIND, ...), pour le déploiement d'actions adaptées à la situation de chaque copropriété

La mission de suivi-animation de l'opérateur aura alors pour objectif :

- D'informer et de sensibiliser les copropriétaires et les gestionnaires sur leurs droits et leurs devoirs afin d'accroître leur implication et améliorer ainsi le fonctionnement des copropriétés
- De repérer les copropriétés fragiles et vérifier si elles ont un fonctionnement sain en termes de gouvernance, de gestion et de fonctionnement
- D'accompagner les copropriétés identifiées fragiles de manière ciblée selon leurs besoins, sur le plan juridique, social, financier ...

L'objectif sera d'accompagner jusqu'à 15 copropriétés maximum (nouvelles copropriétés ou poursuite d'accompagnement) par an de manière ponctuelle ou renforcée sur le Département du Bas-Rhin :

- 3 à 5/an sur le territoire Nord,
- 3 à 4/an sur le territoire Ouest,
- 2 à 3/an sur le territoire Sud/Vallée de la Bruche
- 2 à 3/an sur le territoire Sud/Erstein-Sélestat

Au moins 2 copropriétés seront accompagnées de manière renforcée sur chaque territoire d'action.

Article IV – Volets d'Actions

4.1. DEVELOPPEMENT D'UN RESEAU D'EXPERT A ECHELLE DEPARTEMENTALE ET LOCALE

Convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67)

La mise en place d'une stratégie locale préventive nécessite une bonne connaissance des acteurs (institutionnels, professionnels et copropriétaires...) de leurs besoins et de leurs contraintes pour définir des priorités d'actions.

Depuis plusieurs années, l'ADIL a développé une expertise et des compétences élargies pour l'accompagnement des copropriétés. Elle a, par ailleurs, déjà développé de nombreux partenariats avec des acteurs incontournables de la copropriété. On peut citer comme membres de son conseil d'administration : la FNAIM, l'ASIB, Action Logement, la chambre des Notaires du Bas-Rhin, la Chambre Syndicale de la Propriété et de la Copropriété Immobilière du Bas-Rhin, ...

Il s'agira de poursuivre l'animation de ce réseau autour de la copropriété et de le décliner à des échelles plus locales (échelle communal ou intercommunale), afin de travailler sur les actions de repérage, de sensibilisation et d'accompagnement ciblées.

Dans cette perspective, un comité technique pourra être expérimenté avec une collectivité volontaire, afin d'installer un lieux d'échanges et de partage de connaissance, permettant une articulation renforcée avec les programmes opérationnels (PIG renforcé, OPAH, ACV, ...).

Les actions proposées dans le cadre de ces partenariats pourront prendre différentes formes :

- des échanges permettant le signalement des copropriétés potentiellement fragiles ;
- des événements de sensibilisation (information, formations...) qui pourront être animés en lien avec les programmes opérationnels locaux (PIG renforcé, OPAH, Actions Cœur de Ville, ...) ;
- des réunions de travail organisées entre les acteurs locaux pour traiter en profondeur des problématiques spécifiques des copropriétés sur leur territoire ;
- des actions d'accompagnement ciblées selon les problématiques d'une copropriété ;
- ...

Liste des acteurs types :

- Collectivités : Ville, intercommunalité, Département, Région
- Les syndics : Bénévoles et professionnels
- Les conseillers syndicaux
- Les financeurs : Anah, Etat, Caisse des dépôts, Action Logement...
- Les organismes intervenants sur les questions de la maîtrise de l'énergie, notamment le réseau ADEME/Région : les Espaces Info Energie, chargés de mission Climaxion, éco-conseillers FNAIM...
- Les entreprises et autres professionnels : Agences immobilières, Fédération Nationale de l'Immobilier, Architectes, géomètres, notaires...
- Les intervenants de la mise en œuvre des opérations publiques : Opérateurs de l'habitat privé...
- Les associations : Chambre Syndicale de la Propriété et de la Copropriété Immobilière...
- Les fournisseurs d'énergie : Fournisseurs d'eau, de gaz, d'électricité...

4.2. REPÉRAGE ACTIF DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

A) Articulation avec l'observatoire des copropriétés de l'ADEUS

L'observatoire des copropriétés de l'ADEUS été mis en place en 2018, en lien avec les partenaires (Anah, Département du Bas-Rhin, Eurométropole de Strasbourg). En se basant sur les fichiers fiscaux, les données de l'Anah, ainsi que le Registre d'Immatriculation des copropriétés, il permet d'affiner la connaissance des copropriétés sur l'ensemble du Département et d'identifier des territoires à enjeux (Haguenau, Saverne, Sélestat, Vallée de la Bruche) où se regroupent les copropriétés

Convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67)

potentiellement fragiles. Il permet alors d'orienter le repérage de terrain réalisé dans le cadre du POPAC.

Pour aller plus loin, un travail pourra être mené pour renforcer l'articulation entre l'observatoire et les programmes locaux. A termes, le repérage et l'accompagnement des copropriétés fragiles réalisés dans le cadre du POPAC pourraient également alimenter l'observatoire. L'objectif à termes est d'organiser un suivi statistique de l'évolution des copropriétés fragiles sur le long terme afin de mieux connaître l'ensemble de ces copropriétés et d'adopter une démarche préventive adaptée à leurs fragilités.

Le fichier de suivi du POPAC sera adapté en ce sens.

B) Repérage actif, en allant à la rencontre des copropriétés

Au démarrage de la mission, le repérage s'appuiera sur l'analyse cartographique réalisée en 2020 par le Département du Bas-Rhin, issue de l'observatoire des copropriétés de l'Adeus et du Registre d'Immatriculation de l'Anah (Annexe 1). Le pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles réalisé permettra à l'opérateur du POPAC :

- de développer les échanges avec les communes où se situent les biens identifiés, ainsi qu'avec les syndicats des immeubles repérés comme potentiellement fragiles.
- de territorialiser certaines actions de sensibilisation et d'animation, et ainsi aller directement à la rencontre des copropriétés et identifier leurs fragilités.

Le repérage s'appuiera également sur la connaissance des opérateurs de suivi-animation des programmes départementaux (PIG, OPAH), de l'ADIL, des communes et des travailleurs sociaux et du DDELIND¹, à partir de la fiche de contact (*annexe 1*) établie et déjà connue des partenaires. A termes, cette fiche pourra être dématérialisée via un outil commun afin de partager l'information en temps réel.

C) Réalisation de «diagnostics flash»

Les diagnostics flash permettent d'avoir un **premier niveau de connaissance des problématiques de la copropriété**, en mobilisant rapidement la connaissance des syndicats et des communes, en exploitant les données de gestion, et au travers d'une visite de site le cas échéant.

Les signes de fragilité des copropriétés repérées seront examinés sur la base des critères suivants :

- Syndic défaillant
- Conflits entre copropriétaires
- Taux d'impayés
- Absence de travaux
- Absence d'Assemblée Générale
- Immeuble en cours de dégradation

Méthodologie diagnostic flash en annexe 2

Au minimum, 15 diagnostics flash seront réalisés chaque année (le choix de la copropriété ou du secteur de la copropriété qui fera l'objet d'un diagnostic flash sera validé préalablement par le comité technique).

Au fil de leur réalisation, ils seront partagés avec les partenaires locaux et/ou les gestionnaires de la copropriété, en vue de la proposition d'une **orientation** :

¹ DDELIND : Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Indigne ou Non Dégagé

- **accompagnement ponctuel POPAC**, si la copropriété présente un dysfonctionnement sur un volet qui peut être résolu rapidement
- **accompagnement renforcé POPAC**, si la copropriété présente plusieurs dysfonctionnement nécessitant une intervention sur plusieurs volets,
- **veille dans le cadre du POPAC**, si la copropriété nécessite d'être suivie dans le temps afin de confirmer ou non ses fragilités (suivi annuel)
- **programme de travaux** (PIG Renov'Habitat 67, AMO Ma Prime Renov'Copropriété, PIG Adapt'Logis, OPAH, ...), s'il s'agit uniquement d'une problématique travaux.

Pour la réalisation des diagnostics flash, l'ADIL pourra mobiliser l'appui des conseillers techniques afin d'évaluer l'état de dégradation du bâti de la copropriété pour identifier les fragilités techniques.

4.3. CONSTITUTION D'UNE BASE DE SUIVI

Les copropriétés repérées et accompagnées seront centralisées dans une base de suivi qui renseignera l'ensemble des données et les différentes actions menées pour chacune d'entre elles (données et informations recueillies, moyen mis en œuvre, etc.).

Le tableau de suivi précisera pour chaque copropriété repérée et accompagnée :

- Les coordonnées de la copropriété (adresse, numéro d'immatriculation) ;
- Les caractéristiques de la copropriété : nombre de lots, date d'achèvement ;
- Les coordonnées du syndic ;
- Les informations nécessaires à la qualification des copropriétés fragiles au sens de l'Anah (étiquette énergétique, taux d'impayés, type de chauffage, taux de participation aux AG, ...)
- Les différentes étapes de la mission : présentation au conseil syndical, participation aux AG, réunion de travail avec le syndic, ...)
- L'avancement éventuel du projet de rénovation ;
- Les éventuelles autres aides mobilisées (Anah, Climaxion, ...)
- ...

4.4. ACTIONS DE PRÉVENTION ET DE SENSIBILISATION

Des actions de prévention et de sensibilisation seront déployées à travers l'information, la formation, ainsi que des conseils personnalisés. Pour leurs déploiements, l'ADIL 67 associera les partenaires concernés en tant que de besoin.

A) Information et formation des copropriétaires

Les actions d'**information** et de **formation** permettent de sensibiliser les acteurs de la copropriété (copropriétaires, syndicats, conseillers syndicaux, ...)

Information

Plusieurs types d'actions d'information sont possibles :

- Dans le cadre des conseils et des informations administrées par les **permanences de l'ADIL 67**,
- des **manifestations territorialisées** à l'attention des gestionnaires de la copropriété et des copropriétaires pourront être organisées en partenariat avec les collectivités locales et les partenaires concernés. Cette information pourra se faire sous différentes formes : réunions d'information, ateliers urbain, balades thermiques, ... Les lieux de manifestations seront ciblés au regard des secteurs à enjeux identifiés, en lien avec les collectivités partenaires

Convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67)

- des échanges avec les gestionnaires des copropriétés pour les sensibiliser aux démarches d'amélioration du bâti et de la performance énergétique.

Formation

Des **formations** à destination des copropriétaires et gestionnaires seront proposées sur l'ensemble du territoire bas-rhinois, et plus particulièrement dans les territoires identifiés prioritaires.

Dans les territoires qui présentent des copropriétés dépourvues d'organes de gestion, des actions de formations renforcées sur le fonctionnement de la copropriété seront proposées.

Exemple de thématiques qui pourraient être proposées :

- Le rôle des organes de gestion : articulation ;
- La comptabilité de la copropriété ;
- Les travaux dans la copropriété ;
- Travaux d'économie d'énergie ;
- Les dispositifs de soutien financier pour les travaux d'économie d'énergie.

En fonction des sujets proposés, les actions d'information et de formation pourront être organisées en lien avec les conseillers techniques missionnés sur les territoires.

B) Conseils personnalisés en appui aux problèmes rencontrés par les copropriétés

Dans le cadre du service d'information mis en place au titre du POPAC, et suite à une action d'information, de sensibilisation ou de formation, il est fréquent qu'un copropriétaire, conseiller syndical ou syndic sollicite l'opérateur concernant un point de blocage précis lié à sa copropriété. Un accompagnement ponctuel peut alors être proposé afin d'apporter un appui dans le cadre d'un suivi téléphonique ou d'une participation à une réunion (réunion avec le Conseil syndical, information en amont ou lors d'une AG, ...) :

- des conseils afin de lever des points de blocage ponctuels
- un accompagnement juridique adapté en fonction du degré de difficultés rencontrées auprès des copropriétaires, pouvant permettre d'améliorer le fonctionnement et les prises de décision et apporter un soutien permettant la maîtrise des impayés de charges et du montant des charges,
- une aide au redressement,
- une sensibilisation des futurs accédants au statut de copropriétaire,
- une aide aux syndicats bénévoles pour l'amélioration de leurs connaissances afin d'assurer une gestion plus saine et plus sécurisée

4.5. ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

L'accompagnement a pour but d'**aider les copropriétés à sortir de leurs situations fragiles : problèmes de gestion, conflits, dégradation du bâti... en vue de la mise en place des instances de gouvernance et d'un fonctionnement permettant les prises de décisions et/ou de l'engagement de copropriété dans un projet.**

L'atteinte de ces objectifs permettra d'éviter à ces copropriétés d'entrer dans des processus de déqualification, en termes de gestion, nécessitant une intervention plus lourde des pouvoirs publics et de favoriser leur requalification qualitative pour améliorer leur attractivité sur le marché local.

Les actions en matière d'accompagnement des copropriétés fragiles seront adaptées à la situation de chaque copropriété, en fonction des difficultés rencontrées. L'opérateur du POPAC 67 adaptera l'accompagnement au regard des problématiques identifiées de la copropriété. En tant que de besoin, il mobilisera et travaillera en articulation avec les programmes départementaux et locaux.

Convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67)

A) Actions d'accompagnement

La mission de suivi-animation par l'opérateur du POPAC, l'ADIL 67, se compose de plusieurs volets :

Volet juridique : cette mission sera assurée par le chargé mission référent de l'**ADIL** qui vérifiera la situation juridique de la copropriété et l'accompagnera au besoin :

- Un rappel pour résorber les risques juridiques, (absence de règlement de copropriété, devoir d'immatriculation, ...)
- aide à la mise en place des instances de gouvernance (conseil syndical, syndic, ...)
- aide à la mise en place ou la mise à jour du règlement de copropriété,
- un appui pour la mise en place ou la mise à jour du règlement de copropriété,
- Un appui, si nécessaire, à la recherche de devis de syndic, de géomètres,
- Un appui, si nécessaire, dans la rédaction de la convocation et le procès-verbal de l'assemblée générale désignant le syndic (s'il s'agit d'un syndic non professionnel)
- Un appui, si nécessaire, dans la rédaction du procès-verbal de l'assemblée générale décidant la réalisation des travaux

Volet financier et gestion : cette mission sera assurée par le chargé de mission référent de l'**ADIL** qui vérifiera le taux d'impayés de la copropriété. Si ce taux d'impayés est préoccupant, l'ADIL :

- sensibilisera le conseil syndical à examiner la composition des impayés : ces dettes sont-elles réduites à un ou deux copropriétaires mais d'un montant conséquent ? Ou, à l'inverse, sont-elles faibles mais nombreuses et systématiquement réglées en retard ? Emanent-elles de copropriétaires occupants ou de bailleurs ? est-on en présence de comptes débiteurs de vendeurs ayant quitté la copropriété ?
- En cas de projet de travaux, sensibilisera à ce que celui-ci n'alourdisse pas davantage les fragilités financières de la copropriété. Si besoin, l'ADIL sensibilisera à la mise en place de ventes forcées.
- sensibilisera à la mise en place d'un tableau de bord de suivi des charges
- l'appui à la création d'un fonds travaux
- l'aide à la mobilisation de financements pour la réalisation d'études et d'expertises (aide au redressement et à la gestion de l'Anah/exemple)

Volet social : le chargé de mission référent de l'**ADIL mobilisera le conseiller** social missionné sur le territoire concerné, qui réalisera un accompagnement social et budgétaire individualisé de manière à prévenir la dégradation des situations:

- accompagnement des occupants, propriétaires ou locataires, dont la fragilité peut déstabiliser les copropriétés fragiles
- amélioration du traitement des impayés, de manière individuelle
- accompagnement des publics spécifiques : personnes âgées, personnes très modestes...
- ...

Volet technique : cette mission sera assurée par le chargé de mission référent de l'**ADIL** dans son approche globale permettant d'appréhender la situation de la copropriété (réalisation des diagnostics techniques, éligibilité aux aides en copropriété, ...).

Il mobilisera le conseiller technique missionné sur le territoire concerné en vue d'expertises complémentaires (dégradations des bâtiments, pathologies lourdes, voire phénomènes d'insalubrité ou de péril, ...) :

- Une sensibilisation à la réalisation de travaux d'énergie et des travaux nécessaires (sécurité, salubrité, ...)
- La sensibilisation des copropriétés à élaborer un programme de travaux cohérent, adapté aux capacités financières des propriétaires,
- La sensibilisation à la nécessité de compléter un carnet d'entretien de la copropriété
- La participation aux assemblées générales en vue du vote des travaux
- Un accompagnement pour le projet de prestation pour choisir une AMO
- La sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre
- Un rappel sur les aides mobilisables

B) Diagnostics multicritères

Après validation des membres du comité de pilotage, un diagnostic multicritère sera réalisé pour les copropriétés présentant des fragilités potentiellement plus importantes. Il aura pour objet l'**analyse** poussée du fonctionnement de la copropriété en vue de l'élaboration de **scénarios de redressement**.

Le diagnostic approfondi se basera sur la méthodologie de l'Anah (Annexe 3) et couvrira l'ensemble des analyses suivantes :

- Analyse juridique ;
- Analyse foncière ;
- Analyse immobilière ;
- Analyse du fonctionnement ;
- Analyse de la gestion de l'immeuble ;
- Analyse patrimoniale et socio-économique ;
- Analyse du profil socio-économique des occupants, *en lien avec les conseillers sociaux missionnés sur les territoires ;*
- Analyse technique du bâti, *en lien avec les conseillers techniques missionnés sur les territoires.*

L'ADIL 67 mobilisera également l'expertise des conseillers techniques et sociaux pour l'élaboration de scénarios de redressement de la copropriété.

A l'issue de ce diagnostic :

- Soit un plan d'action pourra être mis en œuvre dans le cadre du POPAC,
- Soit la copropriété sera réorientée vers un programme de redressement.

4.6. SIGNALEMENT DES SITUATIONS DIFFICILES

L'ADIL 67 s'engage à prévenir les pilotes du POPAC en cas de grandes difficultés constatées au sein des copropriétés :

- Ménages en grande difficultés sociales ;
- Situation juridique complexe ;
- Situation technique particulière ;
- Situations dangereuses (insalubrité, usage à risque du logement, etc.)

Un signalement auprès des services compétents (Etat, collectivités, DDELIND) des copropriétés confrontées à des difficultés très importantes comme du logement indigne ne relevant pas des missions définies par le POPAC, après accord de leur part, sera réalisé.

Dans le cas où le diagnostic fait état de difficultés importantes sur une copropriété, cette dernière devra alors sortir du dispositif préventif en vue d'un dispositif de redressement. Néanmoins, les

Convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67)

premières actions d'information et d'accompagnement pourront être menées dans le cadre du programme préventif jusqu'à la mise en place de ces actions.

Article V – Financement du Programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage, pour chaque année, s'établit comme suit :

Mission	Coût estimatif maximal Année 1	Coût estimatif maximal Année 2	Coût estimatif maximal Année 3	Total sur les 3 ans
Coût prévisionnel des prestations	82 500 € HT Soit 90 000 € TTC	86 700 € HT Soit 95 000 € TTC	90 000 € HT Soit 99 000 € TTC	259 200 € HT Soit 284 000 € TTC
<i>Dont mission opérateur ADIL67 (convention de partenariat)</i>	45 000 €	45 000 €	45 000 €	
<i>Dont mission conseillers techniques et sociaux (prestation territorialisée dans le cadre d'un marché)</i>	37 500 € HT Soit 45 000 € TTC	41 700 € HT Soit 50 000 € TTC	45 000 € HT Soit 54 000 € TTC	
Dont financement Anah prévisionnel	41 250 €	43 350 €	45 000 €	129 600 €
Dont financement CDC prévisionnel	14 752 €	15 391 €	15 897 €	46 040 €
Dont financement Département prévisionnel	33 998 €	36 259 €	38 103 €	108 360 €

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux maximal de subvention 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.

La CDC s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, selon un taux maximal global de 18 % du coût de mise en œuvre HT de la mission. Le détail du calcul de sa participation figure en annexe 5.

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.

Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des dysfonctionnements repérés.

Article V – Engagements spécifiques du Département : données, exploitations et bilans à transmettre

Le Département s'appuiera sur l'ADIL 67 et s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel à transmettre :

- Un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété,
- Une analyse des résultats atteints et l'identification des éventuels points de blocage.

Il s'engage également à communiquer les exploitations et publications réalisées et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou actions conduites.

Article VI – Conduite de l'opération

Tous les 6 mois, l'ADIL 67 organisera en lien avec le Département un COTECH associant la DDT 67, la CDC, les conseillers techniques et sociaux missionnés sur le territoire, les opérateurs du PIG, la FNAIM, l'ASIB, l'ADEUS, PROCIVIS, les syndicats et les EPCI concernés.

Un comité de pilotage sera organisé une fois par an avec les co-financeurs du programme. Il aura pour mission :

- De valider les copropriétés retenues pour des actions ciblées (diagnostic multicritère, accompagnement renforcé, ...)
- De valider les actions menées sur les trois grands axes (Observation, Sensibilisation et Accompagnement)
- De valider les principes d'organisation du programme, ses objectifs et finalités tels que décrits dans la présente convention
- De donner son avis sur les propositions d'évolution du programme en vue de son optimisation
- De valider les bilans annuels qui lui sont présentés

Article VIII – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat et le logo du Conseil Départemental du Bas-Rhin sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et «on line» dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs: articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec le Conseil Départemental qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67)

Article IX – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans, à compter du 15 décembre 2020.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article X : Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région du Grand Est et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 3 exemplaires à Strasbourg, le

Le Président de Conseil Départemental
du Bas-Rhin,

Le délégué de l'ANAH

Frédéric BIERRY

Frédéric BIERRY

La Préfète de la Région Grand Est
Préfète du Bas-Rhin

La Caisses des Dépôts et Consignations

Josiane CHEVALIER

Isabelle Halb-Siener

ANNEXE 1 : CARTOGRAPHIES DES ENJEUX PAR TERRITOIRE

Les copropriétés...

Commune de Haguenau

35 353 habitants et environ 15 000 ménages (INSEE 2016)

**689 copropriétés représentant 6 848 logements...
... soit plus de 40% des 17 000 logements du territoire**

REGISTRE D'IMMATRICULATION

Part des copropriétés inscrites au Registre d'immatriculation :

En février 2020, **48%** des copropriétés de la commune sont inscrites au Registre national d'immatriculation.

Parmi elles, **146** copropriétés (soit 45%) ont un **indicateur marché inférieur à 80**.

● Inscrite ● Non-inscrite

Les copropriétés non-inscrites et classées D et les copropriétés éligibles à l'aide «Habiter Mieux Copropriété»

Commune de Haguenau

Positionnement sur le marché des copropriétés à majorité de propriétaires bailleurs

Commune de Haguenau

PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Répartition des copropriétés selon leur période de construction :

Une répartition assez homogène, mais une majorité de copropriétés construites entre 1975 et 2000.

REGISTRE D'IMMATRICULATION

133 copropriétés qui ne sont pas inscrites au registre d'immatriculation de l'Anah et potentiellement classées D, soit 19% des copropriétés de la commune...

...dont 78% sont des petites copropriétés de moins de 5 logements et 17 avec un indicateur marché inférieur à 80.

12% des copropriétés du territoire potentiellement éligibles à l'aide «Habiter Mieux Copropriété».

Une concentration de copropriétés non-inscrites ou éligibles HMC dans le centre-ville et dans le périmètre OPAH.

Un décrochage des prix de vente présent chez les copropriétés potentiellement classées D et non-inscrites au registre de l'Anah : peut-être sans syndic professionnel et n'arrivant pas à faire voter des travaux de rénovations. Un accompagnement sur le volet «gestion/administration» pourrait améliorer leur situation.

DÉCROCHAGE DES COPROPRIÉTÉS À MAJORITÉ DE PB

Quasiment autant de copropriétés à majorité de propriétaires occupants que bailleurs, (respectivement 42,4% et 43,7%).

Une majorité de copropriétés avec un indice de décrochage compris entre 80 et 100.

Moins d'un quart des copropriétés avec un indicateur marché supérieur à 100 (23,8%).

Un indicateur marché moyen de 87,8.

Une concentration de copropriétés avec un indicateur marché inférieur à 100 dans le périmètre OPAH.

Les copropriétés à majorité de PB souvent victimes de négligences de la part des propriétaires dues à leur manque d'implication dans la gestion : **porter une attention particulière sur les copropriétés dont l'indice de décrochage est en baisse.**

TAUX DE VACANCE

Un taux de vacance de **11,3%** au sein du parc en copropriété.

REGISTRE D'IMMATRICULATION

● Les copropriétés non-inscrites et potentiellement classées D

● Les copropriétés inscrites avec un taux d'impayés compris entre 8% et 25% et potentiellement éligibles à l'aide HMC

~ Limites communales

~ Limites parcellaires

~ Périmètre OPAH

Fond de plan : IGN (IGN 2016 - IGN 2017)
Données Anah 2019 - Registre d'immatriculation 2020
Calculs INSEE (INSEE 2019) - INSEE (2019)
ÉVALUATION DU POND 47

DÉCROCHAGE DES COPROPRIÉTÉS À MAJORITÉ DE PB

Indicateur marché de la copropriété :

~ Limites communales

~ Limites parcellaires

~ Périmètre OPAH

Fond de plan : IGN (IGN 2016 - IGN 2017)
Données Anah 2019 - Registre d'immatriculation 2020
Calculs INSEE (INSEE 2019) - INSEE (2019)
ÉVALUATION DU POND 47

CLASSEMENT ANAH

28% des copropriétés sont potentiellement classées D selon le classement (A,B,C,D) de l'Anah.

PRÉCONISATIONS

Un accompagnement renforcé à destination des syndicats pourrait être mis en place pour travailler avec eux les questions de rénovation énergétique.

Trop peu de copropriétés inscrites au registre de l'Anah : une communication renforcée sur l'existence du registre permettrait d'avoir accès aux données financières et ainsi améliorer la connaissance du parc

Un accompagnement ciblé à destination des copropriétaires bailleurs pourrait permettre une meilleure implication de ces derniers dans les copropriétés et ainsi éviter leur fragilisation.

Les copropriétés...



11 151 habitants et environ 5 240 ménages (INSEE 2016)

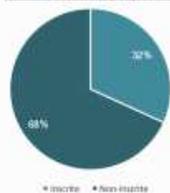
314 copropriétés représentant 2 882 logements...
... soit plus de 46,5% des 6 196 logements du territoire



ALSACE BAS RHIN

REGISTRE D'IMMATRICULATION

Part des copropriétés inscrites au Registre d'immatriculation :

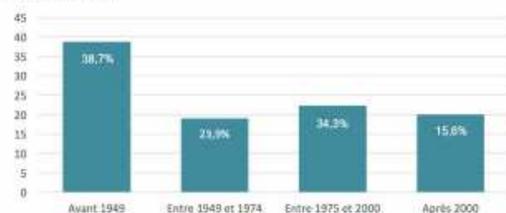


En février 2020, **32%** des copropriétés de la commune sont inscrites au Registre national d'immatriculation.

Parmi elles, **8 copropriétés** (soit 24%) ont un **indicateur marché inférieur à 80** et le **taux d'impayés moyen est de 18,4%**.

PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Répartition des copropriétés selon leur période de construction :



Une majorité d'anciennes copropriétés, construites avant 1949.

TAUX DE VACANCE

Un taux de vacance de **15%** au sein du parc en copropriété.

CLASSEMENT ANAH

55,1% des copropriétés sont potentiellement classées D selon le classement (A,B,C,D) de l'Anah.

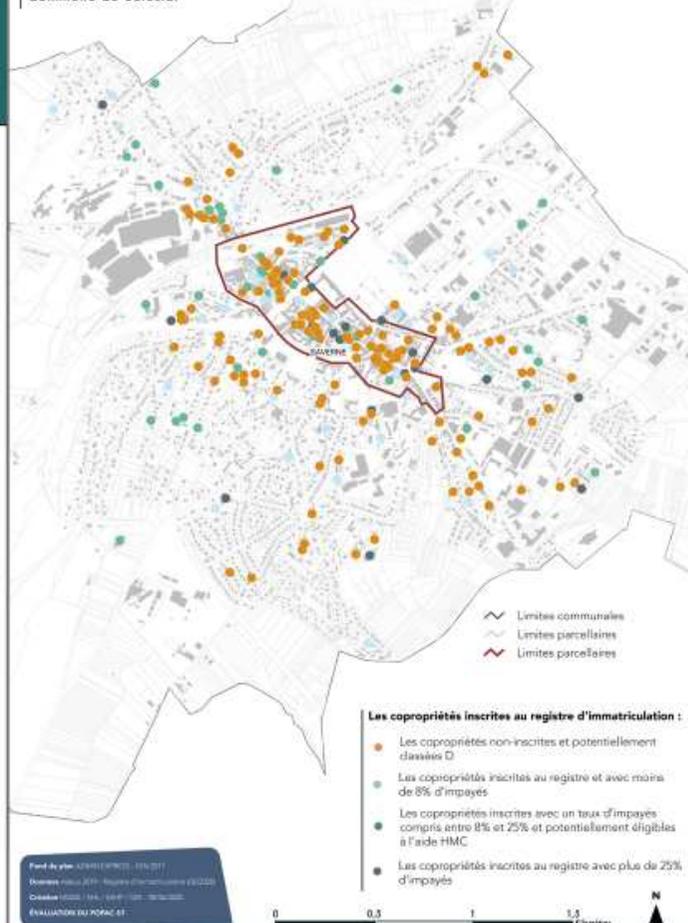
PRÉCONISATIONS

Un accompagnement renforcé à destination des petites copropriétés (moins de 5 logements) pourrait être mis en place pour travailler avec eux les questions de rénovation énergétique : 39 copropriétés étant potentiellement éligibles HMC.

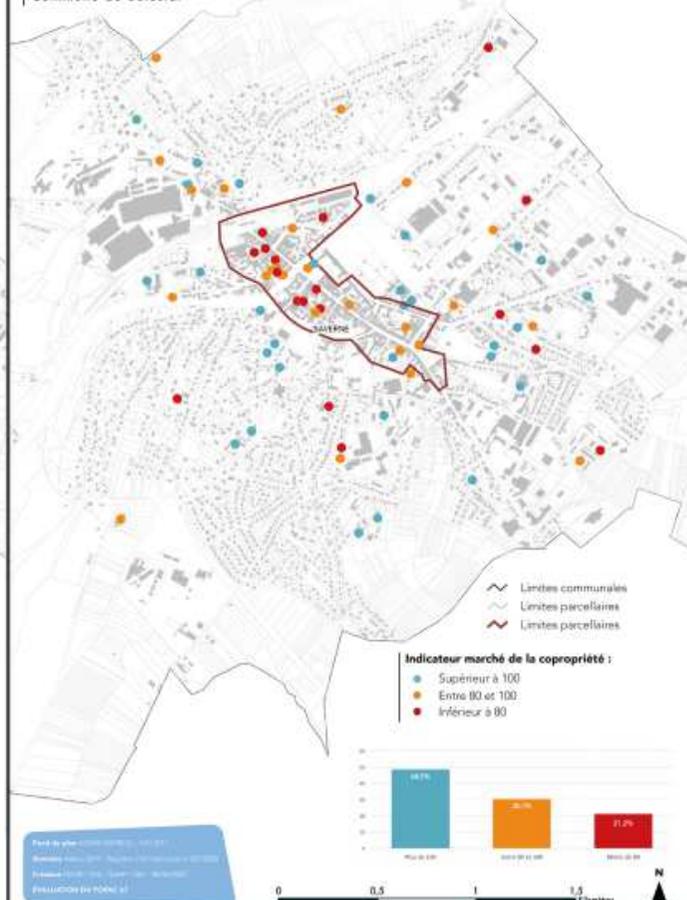
Trop peu de copropriétés inscrites au registre de l'Anah : une communication renforcée sur l'existence du registre permettrait d'avoir accès aux données financières et ainsi améliorer la connaissance du parc.

Un accompagnement ciblé à destination des copropriétaires bailleurs pourrait permettre une meilleure implication de ces derniers dans les copropriétés et ainsi éviter leur fragilisation.

Les copropriétés inscrites au registre d'immatriculation Anah Commune de Sélestat



Positionnement sur le marché des copropriétés à majorité de propriétaires bailleurs Commune de Sélestat



REGISTRE D'IMMATRICULATION

139 copropriétés qui ne sont pas inscrites au registre d'immatriculation de l'Anah et potentiellement classées D, soit 44,3% des copropriétés de la commune...

...dont 70,6% sont des petites copropriétés de moins de 5 logements et 7 ont un indicateur marché inférieur à 80.

39 copropriétés potentiellement éligibles à l'aide «Habiter Mieux Copropriété», soit seulement 12,4% des copropriétés de la commune.

68% des copropriétés du territoire qui ne sont pas inscrites au registre de l'Anah.

Une concentration de copropriétés non-inscrites et classées D dans le périmètre OPAH.

De petites copropriétés qui ne sont pas inscrites au registre et potentiellement classées D : peut-être sans syndicat professionnel et n'arrivant pas à faire voter des travaux de rénovations. Un accompagnement sur le volet «gestion/administration» pourrait améliorer leur situation.

DÉCROCHAGE DES COPROPRIÉTÉS À MAJORITÉ DE PB

* L'indice de décrochage de 75% des copropriétés PB n'est pas renseigné

Quasiment autant de copropriétés à majorité de propriétaires occupants que bailleurs, (respectivement 42% et 41,1%).

à copropriétés à majorité de PB ont un indice de décrochage inférieur à 80.

Parmi les copropriétés dont l'indice de décrochage est connu : une majorité avec un indicateur marché supérieur à 100 (48,5%).

Un indicateur marché moyen de 97,5 (moyenne communale : 88).

Les copropriétés à majorité de PB sont souvent victimes de négligences de la part des propriétaires dues à leur manque d'implication dans la gestion : porter une attention particulière sur les copropriétés dont l'indice de décrochage est en baisse.

Les copropriétés...



19 124 habitants et environ 8 900 ménages (INSEE 2016)

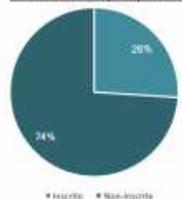
431 copropriétés représentant 4 050 logements...
... soit plus de 41,3% des 9 800 logements du territoire

Sélestat
Alsace Centrale

ALSACE BAS-RHIN

REGISTRE D'IMMATRICULATION

Part des copropriétés inscrites au Registre d'immatriculation :

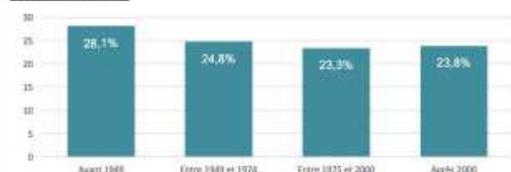


En février 2020, **26%** des copropriétés de la commune sont inscrites au Registre national d'immatriculation.

Parmi elles, **25** copropriétés (soit 24%) ont un **indicateur marché inférieur à 80**.

PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Répartition des copropriétés selon leur période de construction :



Une répartition assez homogène, mais une majorité de copropriétés construites avant 1949.

TAUX DE VACANCE

Un taux de vacance de **10%** au sein du parc en copropriété.

CLASSEMENT ANAH

44,7% des copropriétés sont potentiellement classées D selon le classement (A,B,C,D) de l'Anah.

PRÉCONISATIONS

Un accompagnement renforcé à destination des syndicats pourrait être mis en place pour travailler avec eux les questions de rénovation énergétique.

Trop peu de copropriétés inscrites au registre de l'Anah : une communication renforcée sur l'existence du registre permettrait d'avoir accès aux données financières et ainsi améliorer la connaissance du parc.

Un accompagnement ciblé à destination des copropriétaires bailleurs pourrait permettre une meilleure implication de ces derniers dans les copropriétés et ainsi éviter leur fragilisation.

Les copropriétés inscrites au registre d'immatriculation Anah Commune de Sélestat



Les copropriétés inscrites au registre d'immatriculation :

- Les copropriétés non-inscrites et potentiellement classées D
- Les copropriétés inscrites au registre et avec moins de 8% d'impayés
- Les copropriétés inscrites avec un taux d'impayés compris entre 8% et 25% et potentiellement éligibles à l'aide HMC
- Les copropriétés inscrites au registre avec plus de 25% d'impayés

- Limites communales
- Limites parcellaires
- Périmètre OPAH

Fond de plan : IGN (© 2019)
Données : Insee 2019 - Agence d'urbanisme de Sélestat
Échelle : 1:10 000 - 100 m
ÉVALUATION DU PARC ET

REGISTRE D'IMMATRICULATION

133 copropriétés qui ne sont pas inscrites au registre d'immatriculation de l'Anah et potentiellement classées D, soit 37,9% des copropriétés de la commune...

...dont 91% sont des petites copropriétés de moins de 5 logements et 16 ont un indicateur marché inférieur à 80.

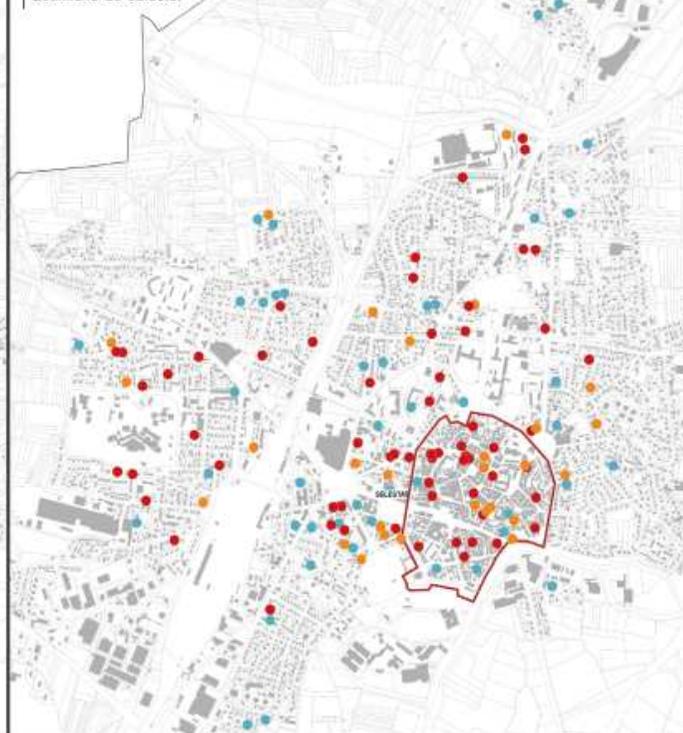
14 copropriétés potentiellement éligibles à l'aide «Habiter Mieux Copropriété», soit seulement 3,2% des copropriétés de la commune.

74% des copropriétés du territoire qui ne sont pas inscrites au registre de l'Anah.

Une concentration de copropriétés non-inscrites et classées D dans le périmètre OPAH.

Un décrochage des prix de vente présent chez certaines copropriétés potentiellement classées D et non-inscrites au registre de l'Anah : peut-être sans syndic professionnel et n'arrivant pas à faire voter des travaux de rénovations. Un accompagnement sur le volet «gestion/administration» pourrait améliorer leur situation.

Positionnement des copropriétés sur le marché local Commune de Sélestat



Indicateur marché de la copropriété :

- Supérieur à 100
- Entre 80 et 100
- Inférieur à 80

- Limites communales
- Limites parcellaires
- Périmètre OPAH



Fond de plan : IGN (© 2019)
Données : Insee 2019 - Agence d'urbanisme de Sélestat
Échelle : 1:10 000 - 100 m
ÉVALUATION DU PARC ET

DÉCROCHAGE DES COPROPRIÉTÉS

Quasiment autant de copropriétés à majorité de propriétaires occupants que bailleurs, (respectivement 43,6% et 41,5%).

Une majorité de copropriétés avec un indicateur marché inférieur à 80 (45,2%).

Parmi les copropriétés dont l'indice de décrochage est inférieur à 80 : autant à majorité de propriétaires occupants que bailleurs.

Un indicateur marché moyen de 88% au niveau communal.

Dans le périmètre OPAH : une majorité de copropriétés avec un indicateur marché inférieur à 80.

Un indicateur marché bas peut être signe de négligence de la part des copropriétaires, ou de dysfonctionnements au sein de la gestion : porter une attention particulière sur les copropriétés dont l'indice de décrochage est en baisse.

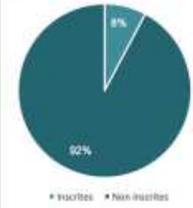
Les copropriétés... Vallée de la Bruche

Un territoire regroupant 26 communes
 21 203 habitants et 8 949 ménages (INSEE 2016)
 205 copropriétés représentant 838 logements...
 ... soit 7,3% des 11 420 logements du territoire
 106 copropriétés en périmètre OPAH (Schirmeck, La Broque, Barembach, Rothau)



RÉGISTRE D'IMMATRICULATION

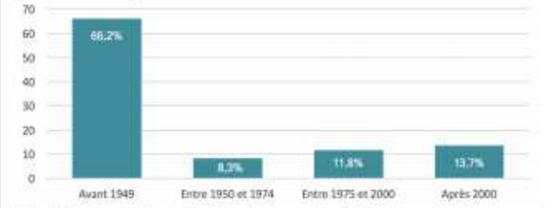
Part des copropriétés inscrites au Registre d'immatriculation :



En février 2020, seules **8%** des copropriétés du territoire sont inscrites au Registre national d'immatriculation.
 Parmi elles, 3 copropriétés sont également potentiellement classées D : 2 à **Schirmeck** et une à **Rothau**.

PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Répartition des copropriétés selon leur période de construction :



Une très grande majorité des copropriétés construites avant 1949. Cet indicateur peut être signe de fragilités au niveau des bâtiments qui peuvent montrer de fortes déperditions énergétiques, ce qui peut augmenter considérablement les charges liées à la consommation d'énergie.

CLASSEMENT ANAH

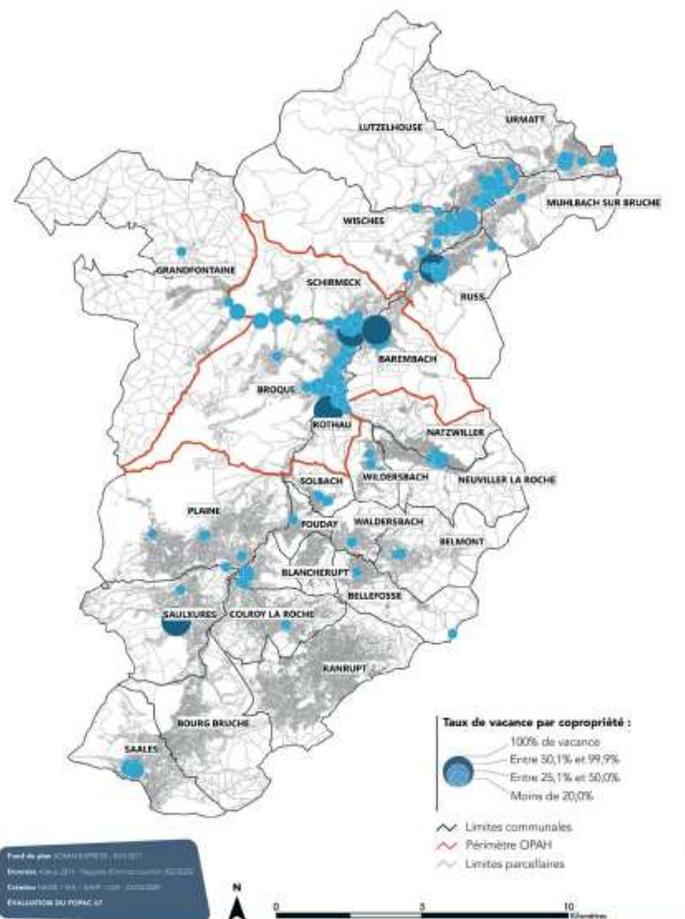
44,9% des copropriétés sont potentiellement classées D selon le classement (A,B,C,D) de l'Anah.

PRÉCONISATIONS

De nombreux bâtiments anciens pouvant être sujets à de forts risques de déperditions énergétiques impliquant des besoins de travaux. Une communication sur les aides aux travaux pourrait être renforcée.
Trop peu de copropriétés inscrites au registre de l'Anah ! De forts risques que ces dernières ne possèdent pas de syndic, et ce fait que la gestion en soit fragilisée. Des actions d'animation renforcées auprès du public à renforcer sur le territoire.

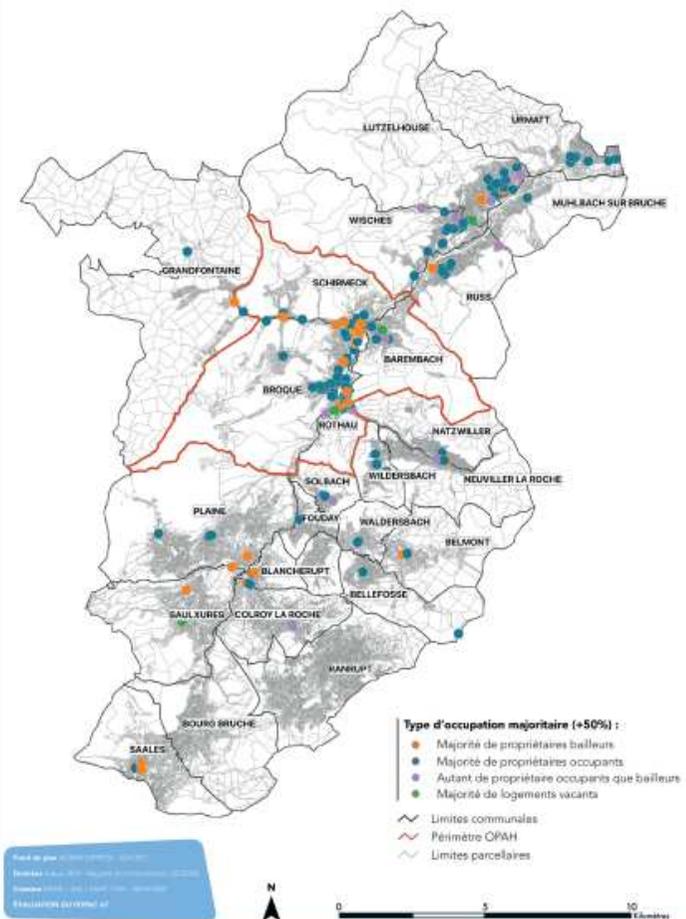
Taux de vacance par copropriété

Communauté de communes de la Vallée de la Bruche



Mode d'occupation majoritaire par copropriété

Communauté de communes de la Vallée de la Bruche



TAUX DE VACANCE

Un taux de vacance de **12,7%** au sein du parc en copropriété du territoire.

5 copropriétés avec un taux de vacance de 100% à Russ, Schirmeck, Barembach, Rothau et Saulxures...
 ...dont aucune inscrite au registre d'immatriculation de l'Anah.

16 copropriétés de petites tailles (moins de 5 logements) **potentiellement classées D** et enregistrant un **taux de vacance de plus de 50%**, dont 12 en périmètre OPAH.

TYPE D'OCCUPATION MAJORITAIRE

Parmi les **205 copropriétés** du territoire :

- **63,1%** avec majorité de propriétaires occupants
- **22,7%** avec majorité de propriétaires bailleurs
- **10,3%** avec autant de propriétaires occupants et bailleurs
- **3,9%** avec majorité de logements vacants

5 copropriétés à majorité de PO, avec un indicateur marché inférieur à 80, non-inscrites au registre de l'Anah et n'ayant pas bénéficié d'un accompagnement POPAC...
 ... 1 à Rothau, 1 à La Broque, 2 à Lutzelhouse et 1 à Schirmeck

ANNEXE 2 : fiche de contact en vue du repérage des copropriétés

FICHE DE CONTACT - POPAC 67

Interlocuteur au sein de la copropriété

Nom du consultant : Téléphone : Mail :
 Statut : Copropriétaire occupant Copropriétaire bailleur
 Conseiller syndical Président du conseil syndical Syndic

Immeuble concerné

Adresse : N° Voie :
 Commune : Code postal :
 Référence cadastrale : Année de construction du bâtiment :
 La copropriété a-t-elle été immatriculée ? oui non Si oui, numéro d'immatriculation :

Chauffage :

Nature : Fuel Gaz Électrique Autre, lequel
 Mode : Collectif Individuel
 En cas de chauffage collectif, des compteurs individuels ont-ils été installés ? : oui non

Eau chaude sanitaire :

Nature : Fuel Gaz Électrique Autre, lequel
 Mode : Collectif individuel

Mode de fonctionnement et d'organisation de l'immeuble

Nombre de lots principaux : Nombre total de lots :
 Existence d'un syndic : oui non
 Si oui, nom et coordonnées :
 Année de prise de fonction :
 Syndic : Professionnel Bénévole De droit De fait
 Existence d'un conseil syndical : oui non
 Si oui, nombre de membres :
 Nombre de réunions durant l'année :
 Existence d'un règlement de copropriété : oui non
 Date de la dernière Assemblée Générale :
 Taux de participation à la dernière Assemblée Générale :

Conditions d'occupation de l'immeuble

L'immeuble est occupé principalement par : des propriétaires occupants des locataires
 Nombre de propriétaires occupants : Nombre de propriétaires bailleurs :
 Nombre de logements vacants :

Etat du bâti

État général des parties communes :	Bon état	Assez bon état	Mauvais état	Très mauvais état
Aspects constructifs :				
Étanchéité				
Isolation thermique				
Entretien (peinture, crépi ...)				
Espaces intérieurs :				
Ascenseur				
Cage d'escalier				
Hall d'entrée				
Boîte aux lettres				
Espaces extérieurs :				
Voirie				
Espaces verts				
Éclairage				
Parkings				

Performance énergétique :

Réalisation d'un audit énergétique ou d'un DPE collectif : oui non
Si oui, année de réalisation : Étiquette énergétique obtenue :

Des travaux de rénovation énergétique sont-ils envisagés ? oui non - si oui, lesquels :

Travaux réalisés dans les dix dernières années (Type, année, montant) :

Gros œuvre : Etanchéité :
Isolation : Réseaux :
Ascenseur : Chauffage / ECS :

Autre :

L'immeuble doit-il faire l'objet de travaux urgents ? oui non
Si oui, lesquels :

Le bâtiment est-il concerné par une procédure de péril ou d'insalubrité ? : oui non

Gestion financière de la copropriété

Montant du budget prévisionnel : Montant des dépenses de chauffage :

Impayés :

L'immeuble est-il concerné par des impayés de charges de copropriété ? oui non

Si oui, montants des impayés de charges (année N-1) :

Nombre de copropriétaires débiteurs (année N-1) :

Taux d'impayés de charges par rapport au budget annuel :

L'immeuble a-t-il fait l'objet de ventes forcées ? : oui non

Si oui, nombre et date :

Observations complémentaires

.....
.....
.....
.....
.....

Annexe 2 : Méthodologie diagnostic flash

Le **diagnostic flash** doit permettre un niveau de connaissance de la copropriété.

Ce diagnostic doit servir d'outil d'aide à la décision sur les copropriétés fragiles, en faisant ressortir des indicateurs pertinents.

1. Description générale de la copropriété

- date de construction, typologie ;
- nombre de bâtiments, nombre d'étages par bâtiments ;
- description du contexte urbain, programmes en cours
- nombre et destination des lots ;
- liste des études déjà menées ;
- état des espaces extérieurs ;
- nombre de logements ;
- surface des logements ;
- statut d'occupation ;

2. Le marché immobilier

- position sur le marché du logement (prix des logements et montant des loyers au m²) ;

3. L'analyse de l'occupation

- - répartition propriétaires occupants et bailleurs ;
- - enquête sociale portant sur une partie des ménages ;

4. Gestion immobilière et lien avec les copropriétaires

- analyse du fonctionnement de la copropriété présence ou absence de syndic(s), syndic « bénévole » ou professionnel, appartenance à une autre entité ;
- les charges de copropriétés ;

5. Analyse technique du bâti et des équipements :

- état général du bâti ;
- les travaux effectués ;
- les travaux programmés, en cours de programmation ou qui devraient être programmés ;
- matériaux et isolation des façades et de la toiture ;
- installation de chauffage, production d'eau chaude et ventilation ;
- état des équipements ;
- rendement des chaudières en cas de chauffage collectif ;
- état des réseaux de chauffage ;
- analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion ;

Annexe 3 : méthodologie de l'Anah pour la réalisation d'un diagnostic multi-critères en copropriété

Le diagnostic multi-critères doit permettre d'apporter une vision claire et complète de la situation de la copropriété sélectionnée en analysant les difficultés rencontrées, ainsi que les points favorables (mobilisation du conseil syndical, implication du syndic...) qui constitueront des leviers pour l'action.

1. Composition de l'étude et fiche immeuble

L'étude comportera :

- un diagnostic de la composition et de l'organisation de la copropriété,
- un diagnostic technique, patrimonial et social,
- une analyse comptable, juridique et financière,
- une phase de préconisations et de montage financier et opérationnel,
- une estimation de portage ciblé provisoire de la copropriété.

Dans le cas où la copropriété comporte plusieurs bâtiments, une analyse par bâtiment des différents volets est nécessaire.

Pour chaque copropriété, le bureau d'étude réalisera une fiche d'identité regroupant les informations de base de la copropriété à savoir :

- nom, coordonnées et ancienneté du syndic ou de l'administrateur provisoire,
- situation cadastrale de la copropriété
- photographie de la copropriété
- nombre de membres de conseils syndicaux et ancienneté
- le nombre et la destination des lots
- le taux de logements et tantièmes PO et PB
- la date de construction
- le taux de rotation concernant les ventes et le prix moyen au m²
- les indicateurs clés de gestion en volume et en pourcentage rapporté au budget
 - o dettes fournisseurs
 - o impayés des copropriétaires
 - o avance de trésorerie
 - o trésorerie
 - o fonds travaux
- les indicateurs clés d'impayés pour les PO et les PB en nombre
 - o nombre de PO / PB ayant une dette supérieur à 10 000 €
 - o nombre de PO / PB ayant une dette entre 5 000 et 10 000 €
 - o nombre de PO / PB ayant une dette entre 2 000 et 5 000 €
 - o nombre de PO / PB ayant une dette inférieure à 2000 €
- les indicateurs clés du budget courant de la copropriété
 - o montant du budget voté
 - o montant du budget réalisé
 - o part du budget de l'eau froide, part du budget du chauffage et ECS
 - o part budget nettoyage
 - o part budget salarié
 - o part budget honoraires syndic
 - o part budget procédures
 - o part budget assurances
 - o etc.
- indicateurs clés du fonctionnement du syndic
 - o dynamique CS
 - o dynamique syndic
 - o connaissance du CS de la copropriété et de son fonctionnement
 - o taux de présents et représentés en AG
- la typologie du bâti et le nombre d'étages par bâtiment
 - o la classification incendie par immeuble

- la note de la grille de dégradation de l'Anah
- les caractéristiques et les superficies des espaces extérieurs
- une description du contexte urbain et des projets en cours
- la liste des études déjà menées
- la présence d'autres structures (ASL, AFUL,)
- procédures en cours

2. Analyse Juridique, financière et comptable

- **Une analyse juridique devant mettre en évidence :**
 - l'existence ou non de syndicats secondaire, d'ASL, AFUL, etc.,
 - l'existence d'une complexité juridique (imbrication de plusieurs copropriétés, d'espaces publics et privés, inadéquation de la taille de la copropriété avec les enjeux actuels ...),
 - la répartition des parties communes et privatives (existence ou non de parties communes extérieures à l'immeuble par exemple...).

Dans le cas de présence d'une autre structure (ASL, syndicat principal), une analyse de son règlement, de sa situation financière et de sa gestion devra être réalisée.

- **une analyse foncière comprenant :**
 - l'existence et l'analyse du patrimoine de la copropriété (logement, caves, parking),
 - une analyse des espaces extérieurs appartenant à la copropriété dont les possibilités de revalorisation foncière,
 - les possibles problématiques entre espaces publics et espaces privés avec des propositions de solutions

Cette analyse devra mettre en lien l'environnement urbain de la copropriété et des projets urbains en cours et l'analyse des équipements de proximité (accessibilité) et de la sécurité des biens et personnes

- **une analyse des règlements de copropriété notamment vérifier la bonne application de celui-ci (tantièmes bien appliqués dans la gestion courante etc.) et si celui-ci est cohérent par rapport à la vie de l'immeuble**
- **une analyse des procès-verbaux des assemblées générales des cinq dernières années notamment leur conformité et la bonne exécution des votes par le syndic**
- **un audit sur le fonctionnement des instances de la copropriété comprenant**
 - existence, implication du syndic (ou de l'AP)
 - relation entre les instances de gestion (syndic, conseil syndical et les copropriétaires)
 - analyse de la composition du Conseil Syndical
 - implication pour chacun des organes de gestion de la vie de la copropriété (visites, connaissance des difficultés, présence en assemblée générales, réunions entre instances, préparation des assemblées générales)
 - analyse de la sinistralité de l'immeuble
 - analyse des dossiers contentieux éventuels et leur état d'avancement

Le prestataire sera chargé d'élaborer **un audit de gestion, des comptes et des charges** de copropriété de chaque immeuble. Cet audit doit mettre notamment en avant :

- les difficultés éventuelles de trésorerie et de gestion
- le nombre de copropriétaires débiteurs et le volume de débit, les actions d'apurement mises en place
- de cerner les difficultés comptables et financières de chaque copropriété en terme de gestion, d'économies de charges à engager, de recouvrement des impayés de charges et d'en définir les actions de remédiation
- complémentaires à celles à l'œuvre
- les possibilités d'économies de charges à réaliser via la renégociation des contrats fournisseurs, la réalisation des travaux préconisés en phase 1
- la capacité financière globale du syndicat des copropriétaires à pouvoir s'engager dans un processus de réhabilitation, en particulier thermique, dans le cadre d'un dispositif Anah

Convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67)

Il est attendu du prestataire, à partir des expériences qu'il aura précédemment conduites, qu'il précise dans sa note méthodologique, les modalités qu'il mettra en œuvre pour recueillir auprès des syndicats et des conseils syndicaux des immeubles concernés, les éléments nécessaires à cette phase d'analyse.

Sur la base des éléments qui seront en sa possession, il sera demandé au prestataire de réaliser :

- **un audit des charges par copropriété et par bâtiment comprenant :**
 - o une analyse de chacun des postes de charges et du poids de ces derniers par rapport au budget annuel
 - o une analyse du nombre et de la nature des contrats fournisseurs
- **un audit des comptes comprenant :**
 - o une analyse de la balance des comptes
 - o une analyse des comptes créditeurs (fond de roulement, compte travaux ou prévoyance etc...)
 - o une analyse des comptes débiteurs en lien notamment avec l'audit des impayés de charges (anciennes créances irrécouvrables ...)
 - o une analyse des comptes d'attente (origine, situation débitrice ou créditrice, moyens à mettre en œuvre pour les clôturer)
- **un audit des impayés à la copropriété et par bâtiment comprenant :**
 - o le nombre de copropriétaires débiteurs, le type de copropriétaires (PO, PB etc.), le montant des dettes et la nature des dettes de charges ;
 - o l'état des recouvrements d'impayés de charges, à savoir l'état des plans d'apurement amiables mis en place et des procédures contentieuses engagées comprenant un coût annuel des frais de contentieux pour la copropriété.

3. Etude patrimoniale, diagnostics techniques et thermiques ; enquêtes sociales

Il sera demandé au cabinet retenu de procéder à un diagnostic immobilier, technique et socio-économique qui devra comprendre les éléments suivants :

A l'échelle de la copropriété :

- **une étude du marché immobilier et locatif, à savoir :**
 - o le nombre de mutations enregistrées au cours de ces cinq dernières années
 - o les prix de vente moyens pratiqués par typologie de logement et leur évolution depuis ces cinq dernières années ;
 - o les prix locatifs moyens par typologie de logement enregistrés ces cinq dernières années
 - o le flux des peuplements

A l'échelle de la copropriété et par bâtiment :

- **une analyse de la propriété immobilière et des populations résidant dans l'immeuble portant sur :**
 - o le statut et le profil des propriétaires (propriétaires bailleurs privés, institutionnels, occupants...)
 - o le statut et le profil des occupants (selon le type de propriété)
 - o la nature des locaux autres que d'habitation et leur occupation (commerces, activités libérales);
 - o le taux d'occupation et la vacance (logements, autres locaux).

A l'échelle de la copropriété et par bâtiment

- **un diagnostic technique comprenant :**
 - o une analyse du carnet d'entretien
 - o une analyse de l'état des bâtiments, des espaces extérieurs s'ils existent
 - état des parties communes, équipements communs, la réalisation de la grille d'évaluation de
 - la dégradation avérée du bâti de l'Anah
 - état des procédures en cours
 - respect des réglementations (incendie)

- une analyse de l'état des parties privatives ; cette analyse n'aura pas un caractère exhaustif mais devra mettre en avant les travaux à caractère prioritaire à réaliser dans les appartements (risque santé ou sécurité, électricité, plomberie, isolation...) ;
- un état hiérarchisé et chiffré des travaux à engager sur les parties communes et privatives (travaux d'urgence, travaux à moyen ou long terme) permettant notamment un réinvestissement durable en termes d'amélioration de la performance énergétique.

A l'échelle de la copropriété et par bâtiment

- **une analyse socio-économique qualitative :**

L'analyse socio-économique devra se dérouler en trois étapes :

Etape 1 : Préparation des enquêtes sociales et patrimoniales (durée 3 semaines)

Le prestataire devra proposer à la maîtrise d'ouvrage un questionnaire pour chaque type de propriétaire ou d'occupant soit :

- un questionnaire type pour le propriétaire occupant,
- un questionnaire type pour le propriétaire bailleur,
- un questionnaire type pour le locataire.

Le questionnaire devra comporter une stratégie patrimoniale pour les propriétaires occupants et bailleurs à savoir :

- Analyse patrimoniale des propriétaires (ancienneté, capacité d'investissement, volonté de vendre, etc.)
- les intentions des copropriétaires sur l'engagement des travaux privatifs ou communs au vu des diagnostics techniques et thermiques qui auront été préalablement réalisés ; les intentions de vente ... ;
- l'identification des ménages pouvant être éligibles aux subventions de droit commun (Anah notamment)
- la solvabilité des ménages
 - pour le paiement des charges de copropriété, au regard notamment des économies de charges générées,
 - pour le financement des travaux sur leurs parties privatives mais également leur capacité financière à financer les travaux des parties communes (niveau de revenu, taux d'effort, endettement vis-à-vis de la copropriété et de créanciers extérieurs, ...) après aides publiques
- l'identification des ménages en difficulté pouvant se maintenir en copropriété et relevant d'un ou plusieurs dispositifs d'aide que le prestataire identifiera selon chaque situation individuelle (FSL, ...) ;
- l'identification des ménages en grande difficulté ne pouvant se maintenir en copropriété et nécessitant un relogement ou un dispositif de portage (type de portage à définir en fonction du potentiel de redressement)
- la situation particulière des locaux commerciaux le cas échéant des immeubles au regard de leur occupation actuelle et des opportunités à examiner concernant les activités économiques.

Pour les occupants de la résidence, l'enquête sociale devra mettre en évidence les éléments suivants :

- Caractéristiques économiques et sociales des occupants
 - Composition des ménages (taille et structure des ménages, âge des résidents) et son adéquation avec la typologie des logements,
 - La nature des logements occupés (typologie, surface équipement) ;
 - Les montants des loyers, des charges et des APL (locataires),
 - Le taux d'effort et le reste à vivre des occupants
 - Les inscriptions à une demande de logement social ou de DALO et leur ancienneté,
 - La situation professionnelle des occupants, leurs lieux de travail, leur temps de déplacement et leur niveau de qualification,
 - Les ressources des ménages comprenant revenus salariés et prestations familiales,
 - Une analyse des dettes locatives ou des dettes de charges
 - La présence de situations de handicap, de personnes isolées, etc.

- Parcours et perspectives résidentielles des ménages (passé, entrée dans le logement et attentes)
- Rapport des ménages à l'habitat et au cadre de vie :
 - L'état technique des logements, leur entretien et les problèmes sanitaires ou d'inconfort,
 - L'état technique des parties communes, espaces extérieurs et le quartier
 - La motorisation des ménages et leur avis sur le stationnement
 - L'état des équipements publics de proximité
 - L'état des équipements privés (commerces, cabinet médicaux) de proximité
 - Une appréciation générale du quartier
 - Leur participation à la vie collective éventuelle (associations, équipes sportives, etc.)
 - Les éventuels conflits de voisinage ou conflits propriétaires/ locataires

Cette liste n'étant pas exhaustive, le bureau d'études explicitera le contenu et modalités d'enquêtes dans sa proposition à l'appui des prestations de même nature qu'il a conduites sur d'autres territoires.

Les questionnaires devront être validés par la maîtrise d'ouvrage.

Etape 2 : Réalisation des enquêtes sociales et patrimoniales (2 à 4 mois)

Les enquêtes sociales devront se réaliser prioritairement sur le terrain via des portes à portes afin de prendre connaissance de la situation des ménages notamment l'état technique des logements.

Avant le démarrage des enquêtes, une réunion publique aura lieu soit au pied de la copropriété soit dans un équipement public le plus proche (école, mairie, etc.) afin d'informer les occupants.

Des invitations seront envoyées à l'ensemble des copropriétaires via notamment la feuille de présence du syndic ou de l'administrateur provisoire concernant les propriétaires.

Pour les locataires, les invitations seront déposées dans leur boîte aux lettres.

Des affiches de la réunion publique seront posées dans le quartier où est située la copropriété.

Un courrier d'accréditation sera effectué par le maître d'ouvrage pour le prestataire.

Enfin, une permanence dans un équipement public de proximité pourra être mis en place afin de faciliter le travail du prestataire et d'assurer des rendez-vous dans le cas où des occupants refuseraient la visite de leur logement.

Objectif d'enquêtes sociales et patrimoniales :

Propriétaires occupants

- 60 à 80% des propriétaires occupants endettés
- 50 à 80% des propriétaires occupants non endettés

Propriétaires bailleurs

- 60 à 80% des bailleurs endettés
- 20 à 50% des propriétaires bailleurs non endettés

Locataires (PB)

- 60 à 80% des locataires de logements appartenant à des bailleurs endettés
- 20 à 50% des locataires de logements appartenant à des bailleurs non endettés

Démarche d'enquêtes pour les propriétaires occupants et les locataires :

Il devra être envoyé à minima un courrier de demande de rendez-vous physique et deux courriers de relance dont le dernier avec accusé de réception.

Une visite porte à porte minimum par bâtiment (sans rendez-vous préalable) fixée avec la maîtrise d'ouvrage sera effectuée.

Démarche d'enquêtes pour les propriétaires bailleurs :

Il devra être envoyé à minima un courrier de demande de rendez-vous téléphonique ou à la permanence et deux courriers de relance dont le dernier avec accusé de réception.

Convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67)

Le prestataire pourra proposer la réalisation d'enquêtes patrimoniales et sociales dématérialisées à destination des propriétaires en les informant par courrier ou courriel.

Le prestataire fera un état d'avancement hebdomadaire à la maîtrise d'ouvrage des demandes d'enquêtes envoyées, des enquêtes réalisées et des difficultés rencontrées. En cas de difficultés, le prestataire proposera des solutions à la maîtrise d'ouvrage.

Etape 3 : Traitement des enquêtes et restitution (1 mois)

Le prestataire compilera les enquêtes et traitera les informations afin de rédiger un rapport par bâtiment présentant les résultats des enquêtes. Il devra être affiché pour chaque réponse le taux et le nombre de ménages ayant répondu.

Les résultats se feront dans une première partie de manière descriptive puis croisés et analysés dans la seconde partie du rapport.

Le rapport devra conclure sur les besoins d'accompagnement social des ménages et des moyens à mobiliser pour y répondre (relogement, réponse à des problématiques spécifiques, portage des lots, actions curatives, etc.)

Livrables attendus:

- une monographie et sa fiche de synthèse de la copropriété et par bâtiment, un rapport intermédiaire, un rapport social et sa note de synthèse de 30 pages maximum.

ANNEXE 4 : RECAPITULATIF VOLET D' ACTIONS et LIVRABLES

ACTIONS	ORIENTATIONS	OBJECTIFS	INTERVENTION ADIL 67 (OPERATEUR) ET LIVRABLES ATTENDUS	APPUI DES CONSEILLERS TECHNIQUES ET SOCIAUX MISSIONNES DANS LE CADRE D'UN MARCHÉ
4.1. DEVELOPPEMENT D'UN RESEAU D'EXPERT				
Réseau institutionnel à échelle départementale	<ul style="list-style-type: none"> Animer le réseau de partenaires avec les acteurs du logement pour faciliter le fonctionnement et la remontée d'informations 	<ul style="list-style-type: none"> Organisation de / participation à des réunions d'échange entre les acteurs locaux ou des rencontres thématiques à une échelle plus large (dont l'objet sera discuté et validé en comité technique) 		
Partenariats locaux pour la mise en place d'actions communes	<ul style="list-style-type: none"> Animer le réseau de partenaires locaux avec les communes, intercommunalités, gestionnaires, ... pour faciliter le repérage, la mise en place d'actions de prévention et le traitement des situations 	<ul style="list-style-type: none"> Echanges permettant le signalement des copropriétés potentiellement fragiles ; Évènements ponctuels de sensibilisation (information, formations...) qui pourront être animés en lien avec les programmes opérationnels locaux (PIG renforcé, OPAH, Actions Cœur de Ville, ...) ; réunions de travail entre les acteurs locaux pour traiter en profondeur des problématiques spécifiques qui les concernent ; Actions ciblées selon les problématiques d'une copropriété ; ... Un comité technique territorial pourra être expérimenté 	<ul style="list-style-type: none"> - organisation des manifestations et des réunions, en lien avec le Département, - supports des réunions, - compte-rendu des réunions intégration des contacts pris dans la base de suivi 	
4.2. REPERAGE ACTIF ET VEILLE DES COPROPRIETES FRAGILES				

Convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC 67)

<p>Mise en place d'un repérage actif</p>	<ul style="list-style-type: none"> • développer un repérage pro-actif au travers du réseau de partenaires développé, y compris avec les gestionnaires, et des actions de sensibilisation sur certains périmètres 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>développement d'un repérage de terrain ciblé, avec l'appui de l'observatoire des copropriétés de l'Adeus (cartographie de pré-repérage réalisée dans le cadre de l'évaluation du POPAC)</i> • <i>Développement d'un outil dématérialisé et partagé le cas échéant, en lien avec le Département</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>organisation des manifestations</i> - <i>compte-rendu, photos, état des contacts pris</i> <i>intégration des contacts pris dans la base de suivi et dans l'outil de repérage dématérialisé, le cas échéant</i> 	
<p>Réaliser des « diagnostics flash »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • apporter un premier niveau de connaissance des problématiques des copropriétés identifiées fragile 	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser 15 diagnostics flash s'appuyant sur une grille d'indicateurs (annexe 2) en vue de l'orientation de la copropriété vers un accompagnement, le cas échéant 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>diagnostic flash</i> - <i>réunion de partage du diagnostic avec le Département, la commune et/ou intercommunalité concernées, , les instances de la copropriété, l'opérateur PIG intervenant sur le territoire, ...</i> 	<p>Expertise sur le bâti et le besoin de travaux</p>
<p>Constitution d'une base de suivi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • assurer le suivi des copropriétés repérées et accompagnées 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>recenser l'ensemble des contacts pris, les copropriétés repérées et les actions menées pour les copropriétés accompagner</i> • <i>alimenter l'observatoire des copropriétés et comprendre l'évolution des copropriétés fragiles dans le temps</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Envoi mensuel de la base de suivi</i> 	<p>Alimentation de la base de suivi sur le volet bâti et social</p>

4.3. ACTIONS DE PRÉVENTION ET DE SENSIBILISATION

Information et formation des copropriétaires	<ul style="list-style-type: none"> • Informer 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Délivrer des informations dans le cadre des conseils et des informations administrées par les permanences de l'ADIL 67,</i> • <i>Envoi de newsletter</i> • <i>Organiser des manifestations territorialisées en partenariat avec les collectivités locales (réunions d'information, ateliers urbain, balades thermiques, ...)</i> • <i>Organiser des échanges avec les gestionnaires des copropriétés pour les sensibiliser aux démarches d'amélioration du bâti et de la performance énergétique.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Intégration des contacts pris dans la base de suivi</i> - <i>Bilan des actions (déambulations, aides au montage de dossiers, ...)</i> - <i>CR des réunions</i> - <i>Préparation des supports de communication</i> - <i>listing des participants (fichier excel)</i> - <i>évaluation des retours</i> 	<p>Informations et actions sur les économies d'énergie et les aides mobilisables de l'Anah</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Former 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Organiser des formations sur l'ensemble du territoire du Bas-Rhin</i> • <i>Organiser des formations dédiées</i> • <i>Organiser des formations dédiées au fonctionnement de la copropriété, notamment dans les périmètres identifiés avec beaucoup de copropriétés non immatriculées au Registre de l'Anah</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>programme détaillé des formations proposées</i> - <i>supports de formations</i> - <i>organisation et animation des sessions de formation</i> - <i>listing des participants</i> - <i>évaluation des retours</i> 	<p>Interventions sur les économies d'énergie et les aides de l'Anah pour les travaux de rénovation</p>

<p>Conseils personnalisés en appui aux problèmes rencontrés par les copropriétés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter un appui ponctuel pour débloquer des situations 	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter un accompagnement juridique adapté en fonction du degré de difficultés rencontrées auprès des copropriétaires, pouvant permettre d'améliorer le fonctionnement et les prises de décision et apporter un soutien permettant la maîtrise des impayés de charges et du montant des charges, • Apporter une aide au redressement, • sensibiliser les futurs accédants au statut de copropriétaire, • apporter une aide aux syndicats bénévoles pour l'amélioration de leurs connaissances afin d'assurer une gestion plus saine et plus sécurisée 	<p>- Intégration des contacts pris dans la base de suivi</p>	
---	--	---	--	--

4.4. ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES FRAGILES

<p>Accompagnement des copropriétés pour résorber de manière durable leurs fragilités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • accompagner les copropriétés fragiles pour leur permettre de s'engager dans des programmes de rénovation énergétique • Accompagner les copropriétés vers une gestion saine, leur permettant de prendre des décisions en copropriété 	<p><i>Intervenir sur les différents volets :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>juridique</i> • <i>financier et gestion</i> • <i>social</i> • <i>technique</i> <p><i>Accompagner jusqu'à 15 copropriétés</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>3 à 5/an sur le territoire Nord,</i> • <i>3 à 4/an sur le territoire Ouest,</i> • <i>2 à 3/an sur le territoire Sud/Vallée de la Bruche</i> • <i>2 à 3/an sur le territoire Sud/Erstein-Sélestat</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rapport d'évaluation de l'action d'accompagnement avec les difficultés rencontrées et les solutions apportées</i> - <i>Intégration des actions menées dans la base de suivi</i> 	<p>Volet social : accompagnement individuel des copropriétaires en impayés de charges</p> <p>Volet technique</p>
<p>Diagnostic multicritère</p>	<ul style="list-style-type: none"> • comprendre les difficultés rencontrées par les copropriétés présentant des fragilités plus importantes 	<p><i>Analyse de la copropriété sur les différents volets (Cf. méthodologie en annexe 3...) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>juridique</i> • <i>financier et gestion</i> • <i>social</i> • <i>technique</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>diagnostic multicritères et rapport de synthèse</i> 	<p>Volet social : enquête sociale</p> <p>Volet technique : diagnostic technique</p> <p>Appui à l'élaboration de scénario de redressement</p>

ANNEXE 5 : DETAIL FINANCEMENT DE LA BANQUE DES TERRITOIRES (montants hors taxe)

	année 1	année 2	année 3	TOTAL
Coût de mise en œuvre global POPAC (HT)	82 500 €	86 700 €	90 000 €	259 200 €
dont financement Banque des Territoires	14 752 €	15 391 €	15 897 €	46 040 €
(1) dont estimation coût de mise en œuvre à Haguenau (22,5% des actions)	18 563 €	19 508 €	20 250 €	58 320 €
<i>soit financement Banque des Territoires</i>	<i>4 292 €</i>	<i>4 510 €</i>	<i>4 683 €</i>	<i>13 487 €</i>
(2) dont estimation coût de mise en œuvre à Saverne (22,5% des actions)	18 563 €	19 508 €	20 250 €	58 320 €
<i>soit financement Banque des Territoires</i>	<i>4 293 €</i>	<i>4 511 €</i>	<i>4 683 €</i>	<i>13 487 €</i>
(3) dont estimation coût de mise en œuvre à Sélestat (15% des actions)	12 375 €	13 005 €	13 500 €	38 880 €
<i>soit financement Banque des Territoires</i>	<i>1 145 €</i>	<i>1 203 €</i>	<i>1 249 €</i>	<i>3 597 €</i>
(4) dont estimation coût de mise en œuvre sur la communauté de communes de la Vallée de la Bruche (15% des actions)	12 375 €	13 005 €	13 500 €	38 880 €
<i>soit financement Banque des Territoires</i>	<i>2 862 €</i>	<i>3 007 €</i>	<i>3 122 €</i>	<i>8 991 €</i>
(5) dont estimation coût de mise en œuvre en secteur non prioritaire (25% des actions)	20 625 €	21 675 €	22 500 €	64 800 €
<i>soit financement Banque des Territoires</i>	<i>2 160 €</i>	<i>2 160 €</i>	<i>2 160 €</i>	<i>6 480 €</i>