



**Convention de partenariat pour le programme opérationnel,
de prévention et d'accompagnement des copropriétés
du Bas-Rhin hors Communauté urbaine de Strasbourg**

La présente convention est établie

Entre

Le **Département du Bas-Rhin** représenté par son Président Guy-Dominique KENNEL,

Et

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, signé par l'Etat et le Conseil Général le 24 avril 2010,

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

Vu la convention de délégation de compétence du 1^{er} juin 2012 conclue entre le Conseil Général et l'État, en application de l'article L. 301-5-2,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 1^{er} juin 2012 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 24 avril 2015, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du directeur général de l'Anah (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté) rendu le XXXXXX 2015, après observations des services du délégué de l'Anah dans la Région,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Conseil Général du Bas-Rhin, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du XXXXXXXX 2015,

Préambule

Contexte de l'intervention publique sur les copropriétés

Une copropriété est un système complexe dont l'équilibre repose sur 5 grands « piliers » internes (état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation) et sur lequel influe son environnement géographique, urbain et socio-économique. La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses. Par ailleurs, **le mode de gouvernance particulier à la copropriété agit souvent comme un amplificateur des difficultés** du fait de divergences d'intérêt entre propriétaires occupants et bailleurs.

Jusqu'à présent, l'intervention publique a été motivée par des difficultés aiguës de fonctionnement des copropriétés, mais les actions résultantes étaient souvent jugées trop tardives et trop complexes.

Le rapport de Dominique Braye « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – Une priorité des politiques de l'habitat », remis en janvier 2012, met en avant la progression de l'intervention publique au cours des prochaines années en raison des difficultés graves que rencontrent déjà certaines copropriétés, mais aussi du rôle de parc de relégation joué par les copropriétés dans les secteurs tendus.

Par ailleurs, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, « ALUR », prévoit des mesures de prévention, mais aussi une modernisation de la procédure de redressement des copropriétés dégradées :

- la procédure d'alerte, ou de mandataire ad hoc, déclenchée par le syndic quand le pourcentage des impayés dépasse les 25%, est facilitée,
- les pouvoirs de l'administrateur provisoire sont renforcés,
- l'ensemble des copropriétés sera immatriculée après le 31 décembre 2018

Un nouveau titre est par ailleurs créé dans le code de la construction et de l'habitation consacré aux opérations de requalification des copropriétés dégradées.

Les copropriétés sont donc actuellement au cœur du débat et tous soulignent l'importance de l'intervention sur les copropriétés en difficulté. Il est néanmoins **conseiller d'anticiper les difficultés par des actions préventives ajustant le fonctionnement des copropriétés.**

L'état des connaissances des copropriétés dans le Bas-Rhin

Sur le territoire bas-rhinois, des actions ont été mises en place sur le territoire de la communauté urbaine de Strasbourg (OPAH copropriété lancée en juillet 2012) pour les copropriétés les plus fragiles. Sur le territoire hors CUS, le plan de sauvegarde des copropriétés situées route de Ste Marie-aux-Mines à Sélestat a pris fin en décembre 2011, les travaux de réhabilitation ayant été entièrement achevés.

Sur le reste du territoire, une étude rendue par l'ARIM en août 2004 et commanditée par le DDE, avait repérée **28 copropriétés en difficulté** à Erstein-Krafft, Haguenau, Pfaffenhoffen, Saverne, Wasselonne, Sarre-Union et Diemeringen. Il s'agissait pour la plupart d'immeubles des années 1960-1970 de taille moyenne (entre 12 et 60 lots), occupés majoritairement par des locataires et ayant perdu de la valeur du fait de l'état du bâti. La méthode employée pour le repérage privilégiait un travail de terrain et d'entretiens auprès de personnes ressources et d'acteurs locaux (syndics et administrateurs de bien, FNAIM, animateurs d'OPAH, notaires, fournisseurs d'énergie et ADIL). Néanmoins, le taux de réponse était resté faible.

Aussi, la **faible connaissance de l'état de santé des copropriétés** a encouragé le Département du Bas-Rhin à améliorer le recueil des données en validant **une observation des copropriétés en difficulté ou présentant des caractéristiques de fragilité, sur le territoire hors CUS**. Cette étude a été confiée au bureau d'études « Ville et Habitat » en juillet 2013 pour :

- repérer les copropriétés fragiles : copropriétés connues par les pouvoirs publics et copropriétés non connues.
- analyser la situation de ces copropriétés
- proposer des indicateurs pérennes pour le suivi de leur santé
- proposer la mise en place des actions préventives de sensibilisation et d'accompagnement des copropriétés identifiées
- proposer des actions d'information adaptées sur les aides à la réhabilitation énergétique pour les copropriétés les moins fragiles.

L'étude s'est organisée en trois phases :

1. **Une phase de diagnostic** sur l'ensemble du parc de logements en copropriété (voir synthèse en annexe 1)
2. **Une phase à l'échelle de 4 territoires** particulièrement concernés (Haguenau, Sélestat, Saverne et Vallée de la Bruche) où ont été rencontrées les collectivités locales et des syndics. A l'issue de cette phase, des diagnostics qualitatifs ont été conduits auprès de 13 copropriétés (Saverne est en cours). La synthèse des diagnostics figurent en annexe 2.
3. **Une phase d'étude relative à la définition d'un plan global d'intervention** qui s'appuie sur un échange avec le comité de pilotage et un travail en aller-retour avec la maîtrise d'ouvrage.

L'étude a permis de montrer que certains patrimoines semblaient s'engager dans **un cycle de déqualification** (occupation sociale fragilisée des propriétaires et des locataires, vétusté des équipements, niveau de charge élevés, endettement, impossibilité de réaliser des travaux). Ainsi il ressort que :

- Les **fragilités sont souvent à mettre en lien avec le contexte** (centre ancien fragilisé, quartier d'habitat social en rénovation) ou en lien avec le rôle social joué par la copropriété (accession populaire, location à prix modestes) => constat réalisé sur certaines copropriétés de Haguenau et Sélestat
- Les difficultés techniques et **besoins de travaux** sont liés en particulier à l'amélioration de la performance énergétique avec pour difficulté la mobilisation des copropriétaires, le financement des opérations et la taille de la copropriété => constat réalisé sur tous les territoires
- Il existe un **risque de décrochage** de certaines copropriétés en raison de l'occupation sociale fragilisée, d'un niveau de charge élevé et d'un

endettement croissant => constat réalisé sur certaines copropriétés de Haguenau et Sélestat

- Un type de copropriété ressort comme devant faire l'objet d'interventions spécifiques : il s'agit de **petites copropriétés** (76% des copropriétés du territoire ont moins de 10 lots) qui peuvent faire face à des difficultés particulières (l'absence de syndic, la gestion paralysée par des copropriétaires de mauvaise foi, l'absence de règlement et d'état de répartition des charges) et pour lesquelles les dispositifs « classiques » ne sont pas forcément adaptés. => constat réalisé sur tous les territoires

Pour autant il faut noter que globalement ces copropriétés sont peu nombreuses et que la dégradation du bâti ne présente **pas de danger pour les occupants**.

Les enjeux d'intervention publique sur le parc en copropriété du Bas-Rhin se situent donc essentiellement en termes de repérage des ensembles immobiliers fragiles, de capacité de diagnostic et de mobilisation de dispositifs préventifs (à destination de ces copropriétés fragiles mais plus largement auprès de l'ensemble des acteurs de la copropriété souhaitant monter en compétence sur le sujet).

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

Article I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Le Département du Bas-Rhin décide de réaliser, avec le soutien de l'ANAH, et en lien avec ses partenaires dont l'ADIL, la FNAIM, la CISPI et l'ADEUS, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) dénommé : POPAC 67.

Ce programme concerne toutes les copropriétés situées sur le territoire départemental du Bas-Rhin en dehors de la communauté urbaine de Strasbourg ayant été repérées par les dispositifs locaux.

Article II – Enjeux et objectif du programme.

Le présent programme a pour objet la mise en place, dans le cadre expérimental fixé par l'ANAH, d'une mission de suivi et d'accompagnement des copropriétés potentiellement en difficultés et présentant des risques de dégradation de leur situation, ressortant des dispositifs de repérage mis en place par Département. Ces dispositifs s'appuient essentiellement sur la connaissance des opérateurs de suivi-animation des programmes départementaux, de l'ADIL, des communes et des travailleurs sociaux.

Conforté par l'étude menée par Ville et Habitat ainsi que par l'expérimentation mise en place par l'ANAH jusque fin 2015, le Département du Bas-Rhin a décidé de lancer un programme permettant d'accompagner des copropriétés en situation de fragilité mais dont la situation n'a pas dépassé un point tel qu'une action préventive soit peu ou pas opérante, et de développer un appui aux acteurs de terrain concernés par la thématique.

Trois axes d'intervention sont proposés :

- La consolidation d'un **dispositif de repérage** et le développement d'un partenariat autour de la question des copropriétés pour permettre d'une part d'engager les actions appropriées et d'autre part de sélectionner les copropriétés pouvant bénéficier d'un accompagnement le plus en amont et le plus efficacement possible,
- Le déploiement d'**actions de prévention par la sensibilisation** et la qualification des acteurs
- L'**accompagnement des copropriétés les plus fragiles**, du point de vue juridique, social et technique.

Le POPAC 67 projette le traitement de **5 copropriétés par an sur la durée de la convention, soit 15 copropriétés au total.**

Article III – Description du dispositif et objectifs des opérations.

Les actions déclinées dans le cadre du POPAC 67 sont les suivantes :

Consolider un dispositif d'observation et de repérage

L'objectif est d'organiser un **suivi statistique de l'évolution des copropriétés sur le long terme** afin de mieux connaître les copropriétés et d'adopter une démarche préventive adaptée à leurs fragilités. Il s'agit de suivre les évolutions des caractéristiques et des enjeux du parc de logements en copropriété et de qualifier les enjeux à l'échelle de copropriétés jugées stratégiques du fait de leur localisation, de leurs caractéristiques, de leur occupation...

Puis, les copropriétés identifiées statistiquement en fragilité pourraient bénéficier de **diagnostic flash conçus** comme des outils d'aide à la décision sur les copropriétés fragiles. Ces diagnostics ont pour avantage de mobiliser la connaissance des syndics, des communes, des travailleurs sociaux, en exploitation les données de gestion et au travers d'une visite de site. Ils ont pour avantage de ne pas alerter les copropriétaires sur l'action publique conduite et ne crée pas d'attente particulière. Ils permettent de déterminer si nécessaire un plan d'action en matière de prévention et d'accompagnement de la copropriété.

Parallèlement à cette observation, un observatoire local des charges pourraient être mis en place à partir des données locale (base OSCAR de l'ARC – association des responsables de copropriétés, données de la FNAIM). Cet outil devrait permettre d'améliorer les pratiques.

Cette observation permettra de créer des **espaces d'échange entre les acteurs des politiques publiques et les acteurs des copropriétés** : l'étude a d'ailleurs montré la forte implication de certains acteurs locaux et la nécessité de mettre en place un lieu d'échange.

Développer des actions de prévention par la sensibilisation des acteurs

- *L'information des copropriétaires et des gestionnaires*

Les syndicats de copropriétaires sont responsables de leur conservation et de leur pérennisation en s'appuyant sur ses organes de décision (Assemblée Générale), de gestion (Syndic), de contrôle (Conseil Syndical). Un des objectifs des actions préventives en faveur des copropriétés est de consolider ce pilotage complexe, notamment en termes de **formation et sensibilisation du conseil syndical**, dans l'accompagnement du syndicat à la prise de décision de travaux et à l'amélioration de la gestion.

Il s'agit au travers de cette action d'identifier et de développer des **outils d'information** à destination des copropriétaires occupants et bailleurs (impayés, besoin de travaux, conflits de voisinage, etc) et des accédants à la propriété (droits et devoirs du copropriétaire, obligations liées à la loi ALUR, vérification des documents de la copropriété) et de capitaliser les supports existants.

Par ailleurs, sur le modèle des réunions du CG autour de l'amélioration de l'habitat, il s'agit d'organiser des **réunions d'information sur les territoires concernés par la problématique** copropriété en partenariat avec les collectivités locales à destination des copropriétaires.

Enfin, il s'agit d'organiser des **formations pour les représentants de la copropriété**. Le public (ensemble des copropriétés ou pré-identifiées), ainsi que les thématiques abordées (gestion, travaux, relation avec le syndic) seront définies par les partenaires (acteurs des politiques publiques et les acteurs des copropriétés).

En plus des formations, une assistance juridique pourra être déployée, ainsi qu'un accompagnement plus marqué des instances de la copropriété. Selon les besoins de la copropriété, cette assistance devra permettre d'améliorer le fonctionnement et les prises de décision et d'apporter un soutien permettant la maîtrise des impayés de charges et du montant des charges. Une aide au redressement pourra être proposée, ainsi qu'un appui à la sensibilisation des futurs accédants au statut de copropriétaire.

- *Le soutien aux démarches d'amélioration du bâti et de la performance énergétique*

Beaucoup des copropriétés fragiles n'ont pas de stratégie patrimoniale à long terme et ne pratiquent pas d'avance travaux. Par ailleurs les copropriétés les plus fragiles souffrent souvent de performances énergétiques moyennes qui pèsent sur leurs budgets. Cette action vise à :

- assurer l'information des copropriétaires sur les obligations réglementaires en vigueur,
- encourager les copropriétés à élaborer une stratégie patrimoniale à long terme,
- accompagner la requalification énergétique des copropriétés

Aussi, il s'agit de démultiplier les actions engagées sur la rénovation énergétique des logements individuels sur le collectif en s'appuyant sur les acteurs locaux (par exemple des déambulations avec caméra thermique à l'échelle d'une ou plusieurs copropriétés d'une commune). L'objectif est de sensibiliser les copropriétés sur la question de la requalification énergétique et des audits énergétiques (non obligatoire pour les petites copropriétés) et de **développer une offre de service pour faciliter l'accès à l'information et aux aides**.

Il s'agira également d'engager une collaboration avec les Syndics pour **faciliter le montage des dossiers ANAH** (aide peu mobilisée jusqu'à présent en raison des lourdeurs administratives). Cette action pourra être menée avec l'aide d'un contrat d'avenir par FACE.

Une éco-conseillère de la FNAIM pourrait également être mobilisée.

L'accompagnement des copropriétés les plus fragiles

Peu d'ensembles immobiliers repérés présentent des états de dégradation à caractère urgent. Toutefois, certaines copropriétés semblent disposer de peu de ressource pour rétablir les bases d'une gestion saine, d'un bon fonctionnement et d'un entretien du bâti planifié. Elles ne semblent pas être en mesure de s'engager seules sur un cycle de requalification

L'accompagnement aura pour objet **d'aider les copropriétés fragiles à sortir du cycle de déqualification** en termes de gestion et de favoriser leur requalification qualitative pour améliorer leur attractivité sur le marché local. Il s'agira d'éviter à ces copropriétés d'entrer dans des processus de déqualification nécessitant une intervention plus lourde des pouvoirs publics. Il pourra concerner dans un premier temps **3-4 copropriétés détectées lors de l'étude puis 4-5 copropriétés par an détectés dans le cadre du dispositif d'observation.**

Il s'agira par cette action :

- D'accompagner les occupants, propriétaires ou locataires, dont la fragilité peut déstabiliser les copropriétés fragiles notamment par la sensibilisation des travailleurs sociaux aux problématiques spécifiques des copropriétés
- De conduire les copropriétaires vers une bonne gestion
- D'accompagner les copropriétés à mieux planifier les dépenses de travaux
- D'appuyer la réalisation de travaux avec la mobilisation pour l'investissement des financements de droit commun
- De développer une action expérimentale au niveau national sur les petites copropriétés (peu d'action sont actuellement engagées pour celle-ci), notamment par des Ateliers d'accompagnement collectif des petites copropriétés sans syndic pour la constitution ou le renforcement de syndic bénévoles

Article IV – Financement du Programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage s'établit annuellement comme suit

Mission	Coût estimatif Par an
Observation	15 000 €
Sensibilisation, information	10 000 €
Accompagnement des copropriétés fragiles	25 000 €
TOTAL	50 000 €

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.

L'ANAH peut également octroyer ponctuellement des aides à l'ingénierie aux syndicats 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 constatations opérées.

Article V – Engagements spécifiques du Département

Le Département s'engage à communiquer à l'ANAH les bilans semestriels, comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats

atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des points de blocage.

Article VI – Pilotage du programme

Le POPAC 67 est piloté par le Département du Bas-Rhin sous l'égide d'un comité de pilotage. Ce comité sera présidé par un représentant du Département et composé des représentants des structures suivantes :

- Un représentant de l'ANAH local désigné par le Préfet
- Un représentant de la FNAIM Alsace
- Un représentant de la CISPI 67
- Un représentant de l'ADIL 67

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an.

Il aura pour mission :

- 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 VII – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur 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 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 les PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet 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 dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), 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.

Article VIII – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires, à compter du lancement de la prestation confiée à un bureau d'étude externe (intervention débutant au plus tard au 1^{er} octobre 2015).

Article IX – Durée 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 effectués, 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 et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 3 exemplaires à Strasbourg, le

Le Président de Conseil Général du Bas-Rhin,

Le délégué de l'ANAH

Le Préfet du Bas-Rhin