

# Traitement des copropriétés en difficulté

en opérations programmées



# Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées

---

## Dans la même collection :

- Maîtrise de l'énergie et précarité énergétique en opérations programmées
- Traitement de l'habitat indigne en opérations programmées

Disponible sur le site internet [www.anah.fr](http://www.anah.fr), rubrique « Les publications > Les guides méthodologiques »

# Sommaire

|  |           |   |           |
|--|-----------|---|-----------|
| <b>1. Introduction</b>                                 | <b>4</b>  | <b>4. Étude pré-opérationnelle</b>  | <b>22</b> |
| 1.1 Contenu et cibles.....                             | 4         | 4.1 L'information et la sensibilisation   | 23        |
| 1.2 Les documents et outils de référence.....          | 6         | 4.2 Le diagnostic de la copropriété.....  | 24        |
| 1.3 Le contexte d'intervention.....                    | 7         | 4.3 L'élaboration de la stratégie de redressement.....                            | 31        |
| <b>2. Étude de repérage</b>                            | <b>14</b> | 4.4 La préparation de la convention de programme.....                             | 32        |
| 2.1 Les éléments de repérage principaux.....           | 14        | 4.5 Les objectifs et contenus de l'étude pré-opérationnelle.....                  | 34        |
| 2.2 Les éléments pour affiner l'étude de repérage..... | 15        | <b>5. Suivi animation</b>   | <b>39</b> |
| <b>3. Étude préalable</b>                              | <b>18</b> | 5.1 Le développement des partenariats.....  | 39        |
| 3.1 Le contenu de l'étude préalable.....               | 18        | 5.2 L'information et l'accompagnement pour le redressement de la copropriété..... | 40        |
| 3.2 Les conclusions de l'étude préalable.....          | 20        | 5.3 L'observation et le suivi des actions engagées.....                           | 43        |
| 3.3 Les suites à donner.....                           | 21        | 5.4 L'évaluation.....   | 44        |
|  |           | 5.5 Les missions du suivi animation.....  | 45        |
|  |           | <b>Lexique</b>  | <b>49</b> |



# Introduction

## 1.1 Contenu et cibles

L'Anah prend part à la requalification des copropriétés qui connaissent des problèmes dont l'ampleur et la multiplicité rendent nécessaire une intervention publique. Dans ces immeubles, les copropriétaires sont dans l'incapacité de réaliser les travaux indispensables à l'entretien ou à la conservation des parties communes et des équipements communs. De plus, la sauvegarde des bâtiments, voire la sécurité des occupants, peuvent être compromises. L'engagement des travaux nécessaires passe par le redressement des instances de la copropriété.

Face à des besoins croissants de financement en faveur des copropriétés en difficulté et à l'implication des collectivités, l'Anah a choisi d'élaborer un guide méthodologique pour aider les acteurs locaux à améliorer la sélectivité des projets et optimiser l'action de l'Agence. Ce guide méthodologique a été réalisé par l'Anah (Service des Études, de la Prospec-

tive et de l'Évaluation) avec la collaboration de différents acteurs intervenant dans le champ de la copropriété.

Il présente les modalités d'intervention en étude préalable, étude pré-opérationnelle et suivi animation d'opérations programmées destinées aux copropriétés en difficulté. Le guide donne, en outre, des indications pour rédiger les cahiers des charges en précisant pour chacune des phases les objectifs attendus.

Ce document s'adresse, en premier lieu, aux collectivités locales qui assurent la maîtrise d'ouvrage d'opérations programmées et aux délégations locales de l'Anah pour les aider à la mise en œuvre des dispositifs. Il sera également utile aux équipes qui réalisent les études et qui assurent l'ingénierie pour le compte des collectivités.

Les points majeurs du guide méthodologique :

- Le diagnostic de la copropriété :
- L'une des difficultés rencontrées dans le traitement des copropriétés en difficulté est l'insuffisance des études pré-opérationnelles qui se réduisent le plus souvent à une

analyse technique comprenant une estimation du montant des travaux à réaliser et à une analyse du fonctionnement. Or les aspects sociaux, juridiques, comptables... qui constituent les clés d'un redressement pérenne sont rarement diagnostiqués. C'est pourquoi ce guide précise les éléments qui permettent de définir un projet de traitement adapté.

- Le financement des missions d'expertise :

Dans le nouveau dispositif, l'Anah propose la possibilité de financer des missions d'expertise dès l'étude pré-opérationnelle. Parce que les travaux estimés sans études d'experts (structure, sols...) conduisent à une sous-estimation de leur coût et hypothèquent leur faisabilité, il est primordial d'identifier l'ampleur des dysfonctionnements avant de mettre en place un dispositif d'accompagnement. Les besoins en missions d'expertise pourront être définis en étude préalable pour une réalisation dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle éventuelle.

Dans le cas où l'immeuble est situé dans un quartier où l'ANRU intervient, cette dernière peut financer l'ingénierie.

- Le choix du dispositif :

Jusqu'à présent, le choix du dispositif à mettre en œuvre s'opérait en fin d'étude préalable, l'étude pré-opérationnelle intervenant uniquement pour préciser les moyens à déployer et définir les modalités de la convention de programme. Or, il a été constaté que le choix du dispositif effectué sans diagnostic exhaustif s'avérait souvent

inadapté aux besoins. En réponse, il a été décidé d'instaurer une étude préalable pour connaître le niveau de dysfonctionnement de la copropriété, évaluer l'opportunité d'une intervention publique et donner les orientations de traitement. A l'issue de cette étude, l'étude pré-opérationnelle reposant sur une analyse détaillée des différentes thématiques présentera alors, en conclusion, le dispositif à mettre en œuvre (dont Plan de Sauvegarde). En tout état de cause, le choix du dispositif nécessite une décision politique sur la base des études techniques.

- La stratégie de redressement et financement :

Ce référentiel apporte des éléments méthodologiques pour définir l'ensemble des objectifs et la stratégie de redressement. Celle-ci prendra en compte l'ensemble des dysfonctionnements de la copropriété. Elle s'établit sur la base de différents scénarios, déclinés dans le temps, mobilisant des moyens adaptés (outils opérationnels, moyens financiers, compétences...). En outre, il est demandé en conclusion d'étude pré-opérationnelle de déterminer les enveloppes budgétaires pour la réalisation des travaux à partir de simulations financières basées éventuellement sur le cumul de de l'aide au syndicat et l'aide individuelle. Ces simulations permettront d'optimiser la mobilisation de l'aide au syndicat et d'en calibrer le montant suivant les besoins réels de la copropriété et les financements disponibles. La durée de l'OPAH pourra être déterminée en fonction des capacités des différents acteurs.

- Le pilotage et le suivi des études et opérations :

La réussite d'une étude ou d'une opération est conditionnée par la qualité du pilotage et des outils de suivis. C'est pourquoi une attention particulière est portée aux modalités de conduite d'opération, à la mise en place des indicateurs de suivi ainsi qu'à la composition et la fréquence des comités de pilotage.

- Le Plan de Sauvegarde (PDS) :

La procédure de Plan de Sauvegarde confie le rôle de décision politique au Préfet qui crée la commission de Plan de Sauvegarde par arrêté. Celle-ci est chargée d'étudier les forces et faiblesses de la copropriété et d'élaborer la stratégie la plus adaptée. Aujourd'hui, l'arrêté constituant la commission PDS est pris en amont de la réalisation d'une étude pré-opérationnelle préalable et donc sans visibilité sur les enveloppes financières à mobiliser. Il convient de soumettre le choix de cette procédure à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle permettant d'en justifier l'opportunité et de calibrer les financements. Dans le cadre de cette étude, les actions relevant de la compétence du Préfet, nécessaires au redressement de la copropriété peuvent être recensées (expulsion, relogement, intervention policière...). L'étude pré-opérationnelle ne peut se substituer au travail de la commission. Toutefois, il est possible de former un groupe de travail préfigurant la commission pour suivre l'étude pré-opérationnelle.

## 1.2

## Les documents et outils de référence

### 1.2.1 Les textes d'application

Les textes précisant le cadre d'intervention de l'Anah sont principalement :

- La circulaire du 7 juillet 1994 du ministère du Logement et du ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété ayant de graves difficultés sur les plans technique, social et financier (OPAH copropriété).
- L'instruction n° I. 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'Anah à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé.

### 1.2.2 Les outils

Des outils de connaissance portant sur la copropriété en difficulté ont été développés pour permettre aux multiples acteurs de mieux appréhender le sujet. Ainsi, le site [coproprietes.org](http://coproprietes.org), co-financé par l'Anah, la CDC, la DHUP et le SG-CIV a pour objectif de capitaliser, de mettre à disposition et d'échanger sur les méthodes, les outils et les partenariats. Il a une triple ambition :

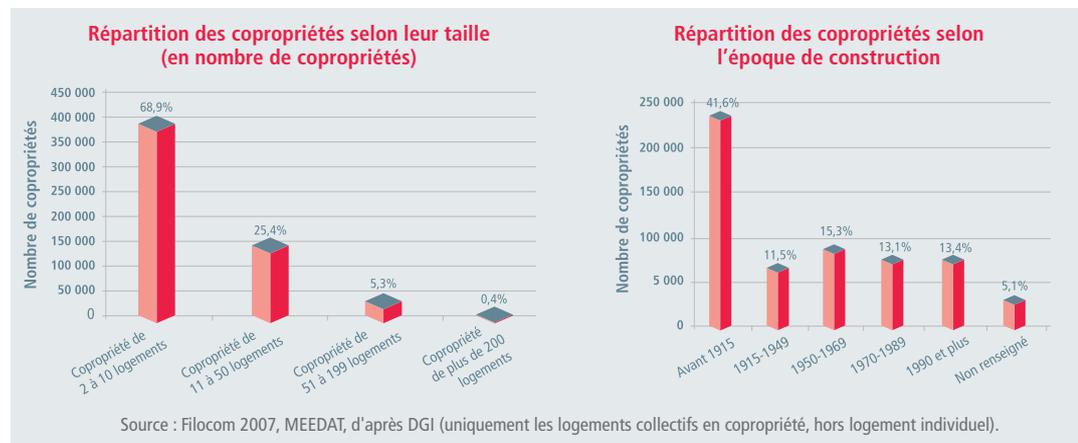
- fournir des outils méthodologiques à l'ensemble des acteurs impliqués dans la requalification des copropriétés

- en difficulté : acteurs publics locaux responsables des politiques de l'habitat et acteurs professionnels de la copropriété notamment ;
- favoriser la mise en réseau des professionnels de l'intervention en copropriétés en difficulté par la présentation d'ex-

- périences locales, la diffusion d'une lettre bimensuelle, etc ;
- informer l'ensemble des intervenants en mettant à leur disposition une documentation validée et à jour sur l'ensemble des dispositifs législatifs, réglementaires, financiers et opérationnels.

## 1.3 Le contexte d'intervention

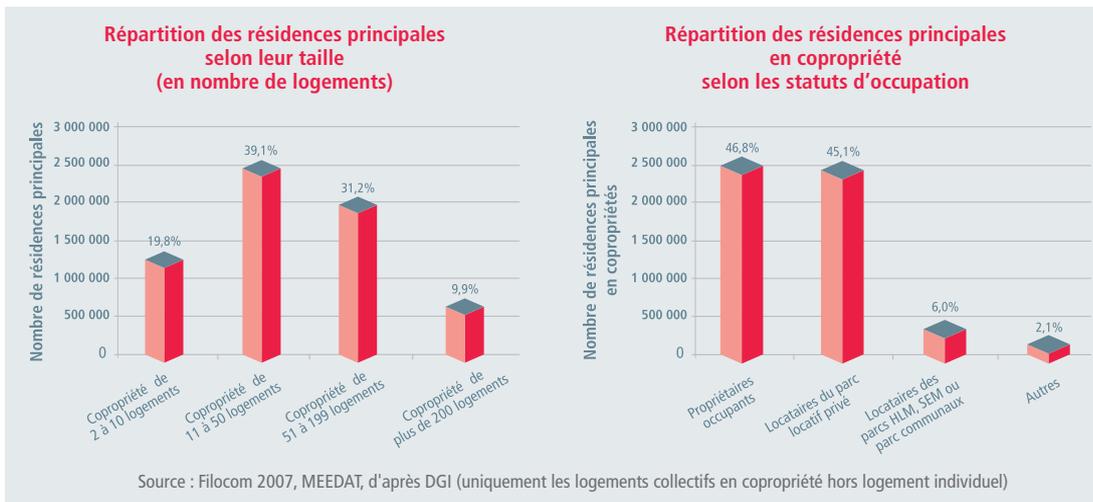
### 1.3.1 Les copropriétés en France métropolitaine



En 2007, on dénombrait 564 687 copropriétés en France métropolitaine. Près de 69 % d'entre elles comptent de

2 à 10 logements. Plus de 53 % des copropriétés ont été construites avant 1949.

### 1.3.2 Les résidences principales en copropriétés



Les copropriétés comptent 6 249 553 résidences principales. Près de 40 % des résidences principales sont situées dans

des copropriétés de 11 à 50 logements et occupées, pour 46 % d'entre elles, par des propriétaires occupants.

### 1.3.3 Les caractéristiques des copropriétés en difficulté

Les copropriétés en difficulté peuvent rencontrer des problèmes de différents ordres :

- technique (dégradations importantes des bâtiments par

- incapacité des copropriétaires à décider et/ou payer les travaux nécessaires, pathologies lourdes, voire phénomène d'insalubrité ou de péril) ;

- financier (insolvabilité de copropriétaires lourdement

- endettés envers la copropriété, dettes importantes du syndicat des copropriétaires envers ses fournisseurs...);
- social (part importante de propriétaires occupants impécunieux, de propriétaires bailleurs modestes, négligents, spéculateurs, voire indécents...);
- juridique (opacité de l'organisation de la copropriété, organisations complexes...);
- gestion (absence de syndic, syndic défaillant, dysfonctionnements des instances de la copropriété, procédures de recouvrement des impayés de charges collectives ou de travaux inexistantes...).

### ■ Les caractéristiques techniques des copropriétés en difficulté varient selon l'époque de construction

- **Les copropriétés construites avant 1948** sont de petites copropriétés (en général moins de 15 lots) le plus souvent situées en centre-ville. Elles peuvent connaître des problèmes d'organisation juridique et foncière. Édifiées sans normes particulières de construction, elles étaient parfois dépourvues des éléments de confort de base à leur création. Les équipements d'alimentation et d'évacuation d'eau, équipements sanitaires, les réseaux électriques ou de gaz ont souvent été intégrés ou remplacés de manière anarchique au fil du temps. Les principaux désordres techniques concernent les infiltrations d'eau,

la dégradation progressive des matériaux de construction, une fragilisation de la structure, la vétusté et le danger des réseaux et la présence de plomb dans les peintures qui constitue un risque saturnin pour les enfants occupants les logements. Sans entretien, certaines de ces copropriétés deviennent à terme insalubres.

- **Les copropriétés construites entre 1950 et 1960** souffrent, pour certaines, d'une mauvaise qualité de construction, d'une médiocre qualité phonique et thermique, et de prestations insuffisantes. Ces dysfonctionnements techniques sont renforcés, parfois, par une mauvaise insertion urbaine. Ces copropriétés ont principalement accueilli à l'origine des accédants des classes moyennes voire supérieures. Il s'agit notamment du parc de la reconstruction ainsi que du parc financé par des primes et prêts du Crédit Foncier de France et plus particulièrement des Logécos (logements économiques).
- **Les copropriétés construites au cours des années 1970** sont pour certaines localisées en périphérie des grandes villes, dans des grands ensembles (la plupart ont été réalisées dans les ZUS par les opérateurs du logement social). Sur le plan technique, malgré une qualité architecturale assez correcte, les bâtiments disposent de système de chauffage très « énergivore » sans isolation thermique des parois (constructions antérieures à la

## Mémo

### Disparité des copropriétés

Les copropriétés en difficulté sont très disparates en termes :

- **de taille** : d'une dizaine de logements en quartiers anciens à 5 000 logements pour des copropriétés récentes telle Grigny 2 dans l'Essonne.
- **de localisation** : copropriétés situées dans des quartiers anciens ou dans des quartiers de la reconstruction, copropriétés récentes constituant un ensemble isolé en périphérie ou dans un quartier central.
- **d'ancienneté** : des copropriétés antérieures à 1948, des années 1960-1970 ou encore des années 1980-1990 à l'exemple des villes nouvelles.
- **de statut d'occupation** : des copropriétés à dominante locatives, mixtes, ou dominées par des propriétaires occupants.

réglementation thermique de 1975). Certaines de ces copropriétés peuvent être de taille importante, présenter des organisations juridiques (ASL, AFUL) et urbaines (urbanisme sur dalle par exemple) complexes et une fonction d'accueil de locataires très modestes. Ces grands ensembles privés connaissent aujourd'hui une importante dévalorisation sociale et urbaine, leurs problématiques techniques sont souvent très proches de celles du parc HLM qui les voisine.

- **Les copropriétés construites de 1980 à 1990** sont des constructions aux formes complexes, matériaux de construction et appareillage (dont électrique) de mauvaise qualité. Certaines de ces copropriétés ont été édifiées en villes nouvelles. Elles ont été commercialisées via les financements aidés (notamment des PAP progressifs) et avec lesquels certains accédants se sont précarisés en raison, notamment, de l'augmentation excessive des mensualités de remboursement. L'endettement concerne également le syndicat des copropriétaires.

#### ■ Les caractéristiques financières

Les copropriétés en difficulté se caractérisent notamment par un niveau élevé d'impayés de charges. Si le niveau des charges est lié à l'importance des équipements (ascenseurs, espaces extérieurs, dispositif de sécurité

incendie...), il dépend également de la vétusté de certaines installations (circuits d'alimentation d'eau, système de chauffage...) qui conduisent à une consommation excessive d'eau ou d'énergie. Les impayés de charges courantes qui peuvent représenter plus de 25 % du budget annuel, constituent une menace pour la copropriété et génèrent le plus souvent une dette vis-à-vis des fournisseurs très difficile à résorber. Certaines prestations ne sont alors plus assurées (ex : coupure d'électricité).

#### ■ Les caractéristiques sociales

L'un des aspects sociaux porte sur la solvabilité des propriétaires. En effet, une copropriété en voie de déqualification perd les propriétaires de classes moyennes au profit de populations plus précaires. Les copropriétés sont alors composées de propriétaires modestes, voire impécunieux, ne parvenant pas à régler leurs charges courantes ou à financer des travaux d'entretien ou de réhabilitation de leur patrimoine, aggravant ainsi la dévalorisation du bien. Ces propriétaires s'endettent massivement et des procédures de recouvrement doivent alors être engagées par le syndicat. Certains propriétaires occupants ne pouvant plus assumer les charges afférentes à leur logement en arrivent à souhaiter changer de statut et déposent des demandes auprès des bailleurs sociaux.

Par ailleurs, les copropriétés en difficulté attirent les bailleurs malveillants (marchands de sommeil) qui louent leurs logements à des niveaux de loyers supérieurs à ceux observés sur le marché local à des familles modestes et souvent nombreuses. Ils favorisent ainsi des situations de sur-occupation dans des logements dégradés et dangereux.

### ■ Les caractéristiques de fonctionnement et de gestion

Les copropriétés en difficulté sont souvent confrontées à l'impuissance du syndic voire à une absence complète de structure de gestion. Une mise sous administration judiciaire peut être décidée lorsqu'une copropriété ne peut plus être gérée par un syndic « normal ». L'incompréhension des mécanismes propres à la copropriété entraîne des blocages dans les prises de décisions pourtant nécessaires pour redresser certaines situations. Les faibles taux de participation aux assemblées générales sont des signes de démobilisation ou de méconnaissance des propriétaires.

Les difficultés de fonctionnement peuvent également être dues à un règlement inadapté à la situation, parfois à une absence de règlement de copropriété qui empêche toute décision.

### ■ Les caractéristiques juridiques

L'importance et la complexité de la copropriété peuvent également générer des dysfonctionnements : espaces extérieurs mal gérés, multiplicité des bâtiments, présence d'ASL (association syndicale libre), rendant complexe la gestion des équipements communs à plusieurs copropriétés.

La mixité des espaces publics / privés (voiries, parkings...) dont l'usage comme l'entretien peuvent s'avérer très difficiles est un autre type de dysfonctionnement. Quant aux droits et devoirs des locataires et propriétaires, lorsqu'ils sont ignorés ou méconnus, des situations de conflit peuvent naître.

Pour conclure, le diagnostic de la copropriété doit permettre d'obtenir une photographie de la situation urbaine, immobilière, technique, juridique et sociale ; la connaissance de l'ensemble des dysfonctionnements affectant la copropriété est la clé d'une stratégie de redressement efficace.

## DU REPÉRAGE AU REDRESSEMENT

### OBJECTIFS ET CONTENU

- Étude de connaissance et d'opportunité à l'échelle communale ou intercommunale.
- Principales problématiques habitat et logement, dont celles des copropriétés en difficulté. Le repérage est devenu obligatoire dans les PLH.

Évaluer de manière sommaire, le niveau de dysfonctionnement de la ou des copropriétés repérées et déterminer le potentiel de redressement.

### ACTIONS

#### Étude de repérage

Nécessité d'évaluer les niveaux de dysfonctionnement de la (ou des) copropriété(s).

#### Étude préalable (sur 1 ou plusieurs copropriétés)

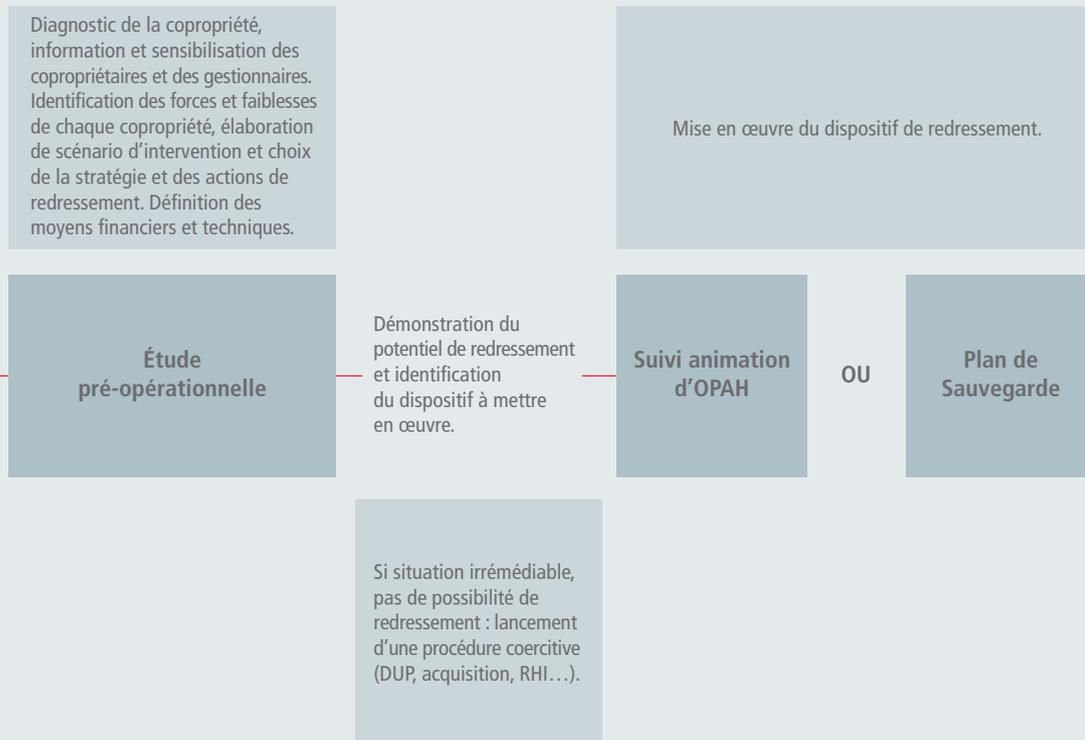
Démonstration de la faisabilité du redressement. Nécessité de définir le dispositif de redressement à mettre en œuvre.

### Cas où la procédure s'arrête

Si absence de difficulté, pas d'étude préalable.

Cette étape n'est pas nécessaire si les informations sont suffisantes pour passer directement à l'étape 3.

- Si absence de difficulté : pas d'action à engager sur la copropriété.
- Si situation irrémédiable, pas de possibilité de redressement : lancement d'une procédure coercitive (DUP, acquisition, RHI...).



# 2.

## Mémo

### Le fichier FILOCOM :

Il s'agit d'une source fiscale gérée exclusivement par le Commissariat général au développement durable au terme d'un protocole d'accord avec la Direction générale des finances publiques. Le CGDD est seul habilité à diffuser cette source et cette diffusion est payante.

Les traitements du fichier sont réalisés par le Centre d'études techniques de l'équipement (CETE) Nord Picardie, ce dernier ayant l'exploitation exclusive des fichiers.

Toutes les demandes d'exploitation passent par une demande motivée auprès du CGDD qui autorise au cas par cas le CETE Nord Picardie à délivrer un devis.

Les données issues de fichiers fiscaux que contiennent les CD-Rom PPPI sont soumises à des règles strictes de confidentialité et de non rediffusion. C'est pourquoi ces CD-Rom sont transmis à un nombre restreint d'utilisateurs désignés nominativement, au sein des DREAL, DRE, DDE, et des délégations locales de l'Anah.

# L'étude de repérage

L'étude de repérage est une étude de connaissance et d'opportunité à l'échelle communale ou intercommunale. Conduite par la collectivité territoriale compétente, elle permet d'identifier les principales problématiques habitat et logement, dont celle des copropriétés en difficulté. Ce repérage peut être réalisé dans le cadre d'un Programme Local de l'Habitat (désormais obligatoire dans tout PLH) ou de toute autre étude ayant révélé la présence de copropriétés en difficulté sur le territoire et notamment par le biais d'un repérage dans le cadre d'un programme opérationnel.

## 2.1 Les éléments de repérage principaux

L'une des sources pour la réalisation de l'étude préalable est le Fichier Logement à l'échelle COMMunale (FILOCOM) qui renseigne sur les copropriétés et sur les

logements en copropriété depuis l'échelle nationale jusqu'à la section cadastrale.

L'approche statistique permet d'une part de caractériser les copropriétés sur les aspects physiques et, d'autre part, d'identifier les caractéristiques socio-économiques des ménages occupant ces logements de manière à repérer les populations en difficulté.

Au-delà des approches générales sur la structure du parc, les données apportent des indications sur d'éventuelles difficultés. Une copropriété qui cumule faible niveau de confort, taux de catégories cadastrales 6, 7 et 8, taux de vacance élevé, volume réduit de mutations et population modeste, est sans doute une copropriété qui présente des signes de fragilité.

- Parmi les données physiques disponibles des fichiers FILOCOM :
  - nombre de copropriétés ;

- nombre de logements en copropriété (attention pas le nombre d'immeubles en copropriétés) ;
- date de construction ;
- surface habitable des logements ;
- nombre de pièces ;
- classement cadastral des logements (le classement cadastral offre une appréciation globale de la qualité des logements). Les logements sont classés en 8 catégories : de 1, le plus luxueux, à 5, logement standard. De 1 à 5 les logements ne présentent, en principe, pas de problème majeur ; les catégories 6 à 8 décrivent les logements médiocres, voire très dégradés. Ces catégories cadastrales ont été déterminées au début des années 1970 puis au fur et à mesure pour chaque nouveau logement réalisé. Il convient de noter que leur actualisation est très faible.

- Parmi les données socio-économiques disponibles :
  - composition des ménages ;
  - statut d'occupation des occupants ;
  - ressources des occupants ;
  - âge du chef de famille ;
  - densité d'occupation ;
  - pour le parc ancien, taux de logements Privés Potentiellement Indignes par copropriété (proportion de logements de catégories 6,7,8 et qui sont occupés aujourd'hui par des ménages à bas revenus).

*NB : l'échelle géographique la plus fine pour ces données est celle de la section cadastrale.*

Les fichiers fonciers produits par la Direction générale des finances publiques, communément appelés les fichiers "MAJIC" contiennent des informations sur les propriétés bâties et non bâties et sur leurs propriétaires. Ces fichiers ont été rendus anonymes et formatés pour être exploitables par les outils bureautiques.

"MAJIC" recoupe les informations de FILOCOM, en partie seulement, car il ne renseigne pas sur les caractéristiques des ménages. L'information est donnée à la parcelle (et non à la section cadastrale comme avec FILOCOM) ; elle concerne l'occupation du sol : terrain nu, entrepôt, copropriété, mono propriété... et les modes d'occupation : logement vacant, résidence principale ou résidence secondaire. La diffusion est réservée aux collectivités locales, aux administrations, aux établissements publics et aux organismes chargés d'une mission de service public, avec engagements de sécurité et de confidentialité.

## 2.2

### Les éléments pour affiner l'étude de péragé

Des sources complémentaires peuvent être mobilisées afin de vérifier les valeurs immobilières et locatives des logements par rapport au marché local, affiner la connaissance des populations modestes grâce aux données des acteurs sociaux, et préciser le niveau de dégradation des bâtiments.

## À savoir

### D'autres outils

- Pour l'élaboration de diagnostics préalable et d'études pré-opérationnelles, menées dans le cadre d'un partenariat formalisé (avec l'un des services utilisateurs précédemment cités), un extrait de données adapté aux besoins de l'étude pourra toutefois être transmis aux collectivités ou aux prestataires (qui s'engagent également à respecter les règles de diffusion et d'utilisation des données).
- L'Anah a développé un CD-Rom de l'habitat privé en partenariat avec le CGDD et la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. C'est un outil statistique et cartographique de connaissance générale, permettant de mettre en lumière les principales dynamiques des marchés locaux de l'habitat. Ses modalités de diffusion sont identiques à celles du CD-Rom PPPI.

### ■ Au niveau immobilier

- la base immobilière notariale PERVAL (France entière hors IDF) ou la base BIEN (base d'informations économiques notariales, pour l'IDF seule) permettent de positionner une copropriété dans le marché immobilier local au travers des valeurs vénales mais aussi du taux de mutations ;
- une enquête auprès des syndicats peut être utile.

### ■ Au niveau social

- le fichier des demandeurs de logements sociaux et celui des demandes de FSL peuvent renseigner sur l'occupation des immeubles ;
- les fichiers de la CAF donnent le profil des bénéficiaires de minima sociaux et d'allocation logement (nombre de chômeurs, RMIstes, montant des loyers, taux d'effort... ) ;
- la liste des bénéficiaires des CCAS (centre communal d'action sociale) ;
- les fichiers communaux de connaissance des coupures de fluides, fichiers des gestionnaires de réseaux (impayés fluides).

### ■ Au niveau technique

- les fichiers de suivi de l'habitat dégradé, immeubles et logements insalubres ou en péril, infractions au Règlement

sanitaire départemental (RSD), signalements divers... (SCHS, DASS, DDE, commune) ;

- les observatoires départementaux de l'habitat indigne ;
- les immeubles repérés dans le cadre de la loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui crée une procédure d'alerte pour les copropriétés en pré-difficulté complétant l'article 29-1 de la loi de 1965 ;
- la liste des arrêtés d'insalubrité du préfet ou de péril du maire peuvent venir enrichir l'analyse technique.

Sur la base de ces différentes données, un premier bilan permet de poser des indicateurs d'alerte indiquant une potentielle problématique. Cette analyse, réalisée sur la base de données statistiques, nécessite d'être confrontée à la réalité des sites. Seule une visite de terrain permet d'établir une liste d'immeubles nécessitant des explorations plus fines.

Les études décrites plus bas concernent des immeubles repérés de manière isolée ; toutefois, les copropriétés peuvent également être identifiées au cours de programme dont la copropriété n'est qu'un volet. Les volets « copropriété en difficulté » au sein d'un programme sont des cas particuliers. Une intervention en quartier ancien, OPAH de droit commun ou de renouvellement urbain, PIG insalubrité, peut inclure dans son périmètre d'intervention, un volet "copropriété en difficulté" sur certains immeubles. Dans ce cas, des

immeubles en difficulté sont repérés et font l'objet d'une intervention adaptée.

Il appartient alors à la maîtrise d'ouvrage de définir les missions classiques propres au programme et les missions particulières liées au volet copropriété en difficulté.

• Trois cas peuvent être distingués :

- une liste précise d'immeubles est annexée à la convention. Les copropriétés en difficulté sont traitées dans le cadre de la mission principale ; elles peuvent faire, le cas échéant, l'objet de programmes distincts si les difficultés le nécessitent.
- la convention de l'opération principale a prévu un volet "copropriété en difficulté" sans que tous les immeubles potentiellement concernés aient pu être repérés ; dans ce cas, les études préalable et pré-opérationnelle des immeubles repérés sont prises en compte dans le suivi animation de l'opération principale. Si les difficultés sont trop importantes, les immeubles peuvent faire l'objet de programmes distincts.
- la convention de l'opération principale n'a rien prévu ; dans ce cas, les études préalable et pré-opérationnelles portant sur des immeubles repérés sont financées indépendamment de l'opération principale et des programmes distincts peuvent être mis en œuvre.

# 3.

## Étude préalable

Le Conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2007 a institué un financement pour une étude préalable spécifique aux copropriétés. Cette étude est destinée à évaluer de manière sommaire le niveau de dysfonctionnement de la (ou des) copropriété(s) repérée(s). Elle n'est pas ciblée sur une thématique particulière et doit porter sur chacun des immeubles détectés au préalable, soit par le repérage, soit au cours d'une phase pré-opérationnelle ou de suivi animation d'un programme. Cette étude peut être menée en régie par la collectivité locale qui établit une synthèse des éléments de connaissance de la copropriété nécessaires à l'étude préalable.

### **Périmètre et maîtrise d'ouvrage :**

L'étude préalable porte sur un immeuble ou sur une liste d'immeubles inclus dans un périmètre à investiguer. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la collectivité territoriale.

Il convient de souligner que le cahier des charges d'étude de repérage a tout intérêt à être dissocié de celui de l'étude préalable afin de préserver l'indépendance des conclusions et de pouvoir choisir des opérateurs spécialisés sur chacune des phases.

### **3.1**

### **Le contenu de l'étude préalable**

Dès cette phase, la capacité des acteurs à s'impliquer dans l'opération doit être identifiée. D'une manière générale, ces études doivent comporter les éléments qui suivent et proposer une vision dynamique de la copropriété. L'étude préalable ne doit pas être une simple photographie de la copropriété mais comporter également une analyse des tendances à l'œuvre.

### 3.1.1 La description générale de la copropriété

- syndic, nombre et destination des lots ;
- date de construction, typologie ;
- nombre de bâtiments, nombre d'étages par bâtiments ;
- description du contexte urbain, programmes en cours (PNRU...) ;
- liste des études déjà menées ;
- état des espaces extérieurs.

### 3.1.2 La connaissance du fonctionnement et de la gestion de l'immeuble

- fonctionnement de la copropriété, notamment étude dans les grandes lignes des assemblées générales, de la comptabilité, des impayés, des dettes, du montant des charges, des procédures de recouvrement, de l'implication du conseil syndical et des copropriétaires... ;
- évolutions ;
- à ce stade, il convient de se procurer le règlement de copropriété et les statuts des différentes entités juridiques présentes dans la copropriété.

### 3.1.3 L'analyse de l'occupation

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

présentant leur composition (la part à enquêter est estimée de 10 à 30 %). Cette enquête sociale doit porter sur un taux variable des ménages présents dans l'immeuble selon la taille de la copropriété ;

- pour les locataires : taille des ménages, type d'occupation, situations locatives et ressources ;
- pour les propriétaires occupants : profil, taille des ménages, type d'occupation, ressources, taux et capacité d'endettement ;
- vacance ;
- évolution des situations.

### 3.1.4 Le diagnostic immobilier

- position sur le marché du logement ;
- rythme des ventes ;
- montant des transactions et des loyers ;
- évolutions.

### 3.1.5 L'analyse de la stratégie patrimoniale des bailleurs

- pour une partie des propriétaires bailleurs, analyse des stratégies patrimoniales ;
- profil d'une partie des propriétaires bailleurs, capacité d'investissement, engagement dans la copropriété (la part à enquêter est estimée entre 10 et 30 %) ;
- vacance.

## Mémo

### Étude préalable

Ses objectifs sont d'identifier la nature des principales difficultés de la copropriété et de permettre aux décideurs d'évaluer la pertinence d'une éventuelle intervention publique.

### 3.1.6 L'analyse physique des parties communes

- état général de l'immeuble, phasage et estimation sommaire du montant des travaux nécessaires ;
- grille d'insalubrité à compléter (notamment si dégradation importante) ;
- signalement des problèmes de sécurité des équipements collectifs ;
- établissement de la liste de diagnostics techniques complémentaires à réaliser lors de l'étude pré-opérationnelle si l'intervention publique est décidée (maître d'œuvre, BET...).

### 3.1.7 L'état des logements (en option si la copropriété le nécessite)

Les caractéristiques de la copropriété peuvent demander que soient visités quelques logements (nombre en fonction de la taille de la copropriété). L'analyse de l'occupation nécessite des visites au cours desquelles peut être réalisé un diagnostic sommaire portant sur l'état du logement, son confort et le coût estimatif des travaux en parties privatives. Les situations d'indignité, d'insalubrité, d'habitat dégradé ou de non-décence devront être signalées à ce stade. Il sera important d'établir pour les logements particulièrement dégradés une grille d'insalubrité en vue de lancer les opérations coercitives

immédiatement nécessaires. En revanche, les diagnostics techniques des logements ne seront pas réalisés sur ceux nécessitant pas de procédures de façon urgente, un état pouvant évoluer avant le lancement de l'opération.

### 3.1.8 La fiche de synthèse

Une fiche de synthèse de 4 pages sur les thématiques indiquées, avec proposition d'intervention et analyse des dynamiques à l'œuvre est à réaliser pour chacune des copropriétés étudiées lorsque le périmètre de l'étude concerne plusieurs immeubles.

## 3.2 Les conclusions de l'étude préalable

À l'issue de l'étude préalable, le prestataire pourra évoquer les différents types d'intervention et intégrer une estimation rapide des divers scénarios et des risques de la non intervention. Trois solutions sont possibles pour la (ou les) copropriété(s) étudiée(s) :

- Il peut être conclu à l'absence de difficulté particulière qui aurait rendu nécessaire une intervention publique dérogatoire au droit commun. Dans ce cas, des actions préventives peuvent être proposées par la collectivité.

- À l'inverse, les difficultés peuvent être telles qu'une intervention uniquement incitative serait inopérante. Il peut être conclu au caractère irrémédiable de la situation. Dans ce cas, des procédures coercitives peuvent être engagées dans un autre cadre : RHI, acquisition publique, carence. L'étude du PLU et de ses contraintes permettra de définir au niveau de la parcelle traitée le potentiel en aménagement.
- L'étude préalable peut enfin conduire à proposer une étude pré-opérationnelle qui permettra de déterminer le dispositif à conduire. Dans ce cas, l'étude préalable fixe l'ensemble des études et expertises complémentaires qui devront être réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et, de manière plus générale, elle donnera les pistes pour la rédaction du cahier des charges.

### 3.3 Les suites à donner

Un comité de pilotage composé du maître d'ouvrage, du délégué local de l'Anah ou de son représentant, du délégataire des aides à la pierre le cas échéant, et des partenaires, notamment l'ANRU (lorsque l'immeuble est situé dans un quartier où l'agence intervient) envisage la suite à donner à partir des éléments proposés par le pres-

tataire de l'étude préalable. Le lancement d'une étude pré-opérationnelle peut être décidé.

À ce stade, il convient de nouveau de souligner que le cahier des charges d'étude préalable a tout intérêt à être dissocié de celui de l'étude pré-opérationnelle, toujours dans un souci de préserver l'indépendance des conclusions et de pouvoir choisir des opérateurs spécialisés sur chacune des phases.

# 4.

## Avertissement

L'étude pré-opérationnelle est suivie par un comité de pilotage composé du maître d'ouvrage, du délégataire des aides à la pierre le cas échéant, du délégué local de l'Anah ou de son représentant, et de différents partenaires. Il prononce des avis, mais la décision de lancement de la démarche relèvera :

- En « OPAH Copropriétés », du maître d'ouvrage qui est une collectivité, en accord avec le préfet/délégué local représentant de l'État et de la Directrice générale de l'Anah. Lorsque le territoire est en délégation, la décision relève également de la collectivité territoriale en accord avec le délégataire.
- En Plan de Sauvegarde, la décision relève du préfet, après avis du maire. Les études servent d'appui à la décision politique de mettre en œuvre une procédure idoine.

# L'étude pré-opérationnelle

Les études pré-opérationnelles sont des études de faisabilité reposant sur une analyse détaillée de la copropriété (caractéristiques urbaines, techniques, socio-économiques...) pour en estimer le potentiel de requalification ou de redressement et, le cas échéant, dresser la stratégie la plus adaptée. À cette fin, les études pré-opérationnelles doivent livrer une vision claire de la situation des copropriétés en analysant les motifs de leurs difficultés (notamment les éléments de blocage dans la gestion ou la prise de décision de travaux), sans oublier d'identifier les points positifs (mobilisation du conseil syndical, syndic impliqué, situation urbaine favorable, espaces extérieurs valorisables...) qui constitueront des leviers pour l'action.

L'étude pré-opérationnelle permet de définir en détail le dispositif à mettre en place - préventif, curatif, incitatif ou coercitif - et de proposer les meilleures combinaisons. Elle permet, en outre, de caler les objectifs qualitatifs et quantitatifs, ainsi que les engagements des partenaires et

signataires de la convention. Elle permet enfin de mobiliser les copropriétaires autour d'un projet et d'en identifier les acteurs incontournables.

Cette étude permet également de rédiger la convention et le cahier des charges en vue de désigner l'équipe de suivi animation. Si l'étude pré-opérationnelle conduit à un Plan de Sauvegarde, elle permet la préparation de l'arrêté du préfet instituant la commission et le rapport qui le justifie. Elle est réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité territoriale. Elle doit être l'occasion de mobiliser les copropriétaires autour du projet de réhabilitation.

Si l'étude préalable a été menée, cette phase a pour objectif d'approfondir les thèmes abordés lors de cette première phase. Dans le cas contraire, l'étude pré-opérationnelle consistera à la réalisation d'un diagnostic complet.

L'étude de la copropriété reposera sur une collaboration

avec les différents organes de la copropriété qui doivent être mobilisés pour coopérer avec le maître d'ouvrage et l'opérateur dans la réalisation du diagnostic. Les copropriétaires et leurs représentants seront informés du dispositif et de ses objectifs, de l'intérêt pour les différents acteurs de réaliser une étude complète pour aboutir à une stratégie de redressement efficace et au bon déroulement de l'opération.

Périmètre et maîtrise d'ouvrage :

L'étude pré-opérationnelle porte sur un immeuble ou sur une liste d'immeubles inclus dans un périmètre à investir. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la collectivité territoriale.

## 4.1 L'information et la sensibilisation

L'objectif de cette mission réside dans la prise de conscience des copropriétaires et du syndic de la nécessité de réaliser un diagnostic visant à connaître l'ampleur des dysfonctionnements qui enlèvent la copropriété. Par ailleurs, si l'évaluation de l'ampleur des difficultés exige des diagnostics spécifiques complémentaires à celui de l'opérateur, la mission de sensibilisation visera à inciter les décideurs à réaliser des études complémentaires présentées au paragraphe plus bas.

### ■ Une information préalable des différents acteurs permet :

- de les mobiliser et de les associer à la démarche de redressement ;
- de recueillir des informations sur la copropriété ainsi que les documents administratifs, comptables, juridiques ou techniques, qui permettront de faire une analyse objective ;
- d'accéder aux parties communes et privatives de l'ensemble immobilier pour la réalisation des diagnostics techniques ;
- de recueillir les informations relatives à la solvabilité des propriétaires ;
- de recueillir des informations relatives aux difficultés sociales des locataires ;
- d'inciter la copropriété à la réalisation d'études d'expertise complémentaires.

### ■ Les acteurs à informer et sensibiliser sont :

- le syndic (et les éventuels syndics secondaires) ou l'administrateur provisoire ;
- le conseil syndical ;
- les propriétaires occupants et bailleurs ;
- les locataires ;
- les maîtres d'œuvre, architectes ou autres experts intervenant sur la copropriété.

## Objectif

### Information et sensibilisation

Il s'agit de mobiliser les syndics et les propriétaires à la démarche de diagnostic et de redressement.

## Objectifs

### Diagnostic de la copropriété

Il doit couvrir l'ensemble des thématiques (urbain, immobilier, fonctionnement, gestion, socio-économique et technique). Les thématiques ne doivent pas être étudiées isolément mais les interactions doivent être soulignées.

### Description générale

Elle permet de connaître les principales caractéristiques de la copropriété (taille, composition...). La présentation peut être complétée de photos et de plans.

L'étude doit faire état des difficultés éventuelles dans la collecte des données, de la disponibilité et de la coopération des différents acteurs en vue de la requalification de l'ensemble immobilier.

## 4.2 Le diagnostic de la copropriété

Le diagnostic devra comprendre divers thèmes ne pouvant être analysés indépendamment ; l'opérateur soulignera les interactions entre ces thèmes.

Le prestataire doit distinguer les facteurs exogènes et les facteurs endogènes de la déqualification, objet de l'intervention.

Il détaille, également, les facteurs structurels (tels que l'imbrication des espaces publics/privés) sur lesquels l'intervention nécessite des procédures complexes, des facteurs fonctionnels, plus faciles à gérer dans le cadre d'une intervention incitative (assemblées générales inexistantes par exemple).

Lorsqu'une étude préalable a été réalisée, la phase pré-opérationnelle actualise et approfondit les thèmes déjà abordés. L'étude pré-opérationnelle reprend des thèmes de l'étude préalable et en élargit le champ.

### 4.2.1 Une description générale du (ou des) immeuble(s)

- date de construction, nombre de bâtiments, nombre et destination des lots (logements, commerces...), par typologie, surface habitable ;
- caractéristiques et superficies des espaces extérieurs (cours, courettes, parkings...);
- structure de la propriété : statuts et nature des propriétaires, personnes physiques, personnes morales (SCI, sociétés commerciales, institutionnels...) et leur poids dans le syndicat ;
- noms et coordonnées du (ou des) syndic(s), conseil syndical, maîtres d'œuvre ;
- liste des études déjà menées et leurs principales conclusions ;
- procédures en cours (insalubrité, péril...);
- éléments historiques de la vie de la copropriété ;
- poids du structurel.

### 4.2.2 Juridique

- structure de la copropriété ;
- imbrication des espaces publics/privés ;
- recours à l'encontre des mauvais payeurs ;
- particularités de l'appropriation des lots (indivision, biens sans maître...);
- existence d'un règlement de copropriété ;

- analyse du règlement de copropriété : étudier s'il est cohérent et adapté à la situation ;
- application du règlement de copropriété (respect des clés de répartition...).

#### 4.2.3 Une description de l'environnement urbain et diagnostic du foncier

##### ■ Le territoire et l'environnement urbain

- description du contexte urbain, position de l'immeuble dans l'agglomération, insertion dans le quartier ;
- caractéristiques particulières à prendre en compte (ZUS, PNRU, Plan de prévention des risques, renouvellement urbain...);
- état des équipements de proximité, transports, commerces, services ;
- repérage des services locaux, équipements de proximité, transports, commerces, services modes de déplacements, associations, autres acteurs privés ou publics, intervenants potentiels dans l'opération ;
- analyse de la sécurité civile (problèmes d'insécurité, drogue, violence...).

##### ■ Le diagnostic foncier

- distinction des espaces publics/privés, clarté de l'usage des espaces, cohérence du statut foncier et des usages

- (existence d'usages publics sur des espaces privés), une attention particulière sera portée aux parkings ;
- difficulté de gestion des espaces privés (importance des coûts, déficience d'entretien...);
- mauvaise structuration de l'immeuble (lots minuscules, configurations complexes...).

##### ■ L'analyse immobilière

- position sur le marché du logement (prix des logements et montant des loyers au m<sup>2</sup>) ;
- rythme des ventes dans la copropriété, taux de mutation ;
- flux de peuplement (durée d'occupation, origine des nouveaux accédants et nouveaux locataires) ;
- montant des transactions et des loyers ;
- vacance.

#### 4.2.4 L'analyse du fonctionnement

##### ■ Le syndic

- analyse du fonctionnement de la copropriété au cours des dernières années : présence ou absence de syndic(s), syndic « bénévole » ou professionnel, appartenance à une autre entité (copropriété de copropriétés, union de syndicats, ASL, AFUL... et, dans ce cas, rôle et statuts de cette entité), présence d'un administrateur provisoire

## Objectifs

### Analyse urbaine et foncière

Elles permettent de :

- Connaître le contexte urbain d'implantation de la copropriété, mettre en exergue les facteurs discriminants.
- Connaître les caractéristiques foncières. Repérer les dysfonctionnements liés aux espaces et à leur usage.

### Analyse immobilière

Elle permet de connaître le niveau du marché immobilier local, d'identifier le niveau de tension du marché et de positionner les valeurs immobilières et locatives de la copropriété.

# Objectifs

## Analyse du fonctionnement

### Elle permet de :

- Connaître l'organisation, le niveau de compétence et d'implication des différentes instances de gouvernance : du ou des syndics, du conseil syndical et du syndicat des copropriétaires. Évaluer le jeu d'acteurs.
- Identifier les dysfonctionnements liés à la vie et à l'organisation de la copropriété et aux mécanismes de prise de décision.

## Analyse de la gestion de l'immeuble

### Elle vise à :

- Évaluer le potentiel de redressement : connaître la situation financière de la copropriété, le budget annuel, les dépenses, les charges et le volume des impayés.
- Analyser la gestion comptable du syndic et des actions menées en vue de la résorption des impayés.

et motifs qui ont conduit à sa nomination ;

- relation entre les différents organes de gestion et notamment avec le conseil syndical ;
- implication dans la vie de l'immeuble (visites de la copropriété, connaissance de ses difficultés, dont celles des propriétaires...);
- existence des contentieux : nombre et type de procédures ;
- état d'avancement des procédures.

### ■ Le conseil syndical

- analyse de sa composition, son action et sa connaissance du fonctionnement de la copropriété ;
- connaissance des copropriétaires et des difficultés de l'immeuble ;
- réunions/échanges avec le syndic ;
- préparation des assemblées générales...

### ■ Assemblées générales

- tenue des assemblées générales ;
- représentation des copropriétaires en assemblées générales ;
- analyse des dernières résolutions prises (significatives et conséquentes) ;
- application des résolutions prises en assemblées générales.

### ■ Analyse de la gestion de l'immeuble

- situation financière, analyse des budgets annuels passés et du budget prévisionnel, avance de trésorerie (fonds de roulement), analyse des dépenses par poste sur les 3 ou 5 dernières années (honoraires syndic, assurances, eau, électricité, chauffage...);
- montant des charges par lot principal, modalités d'appel des charges, comparaison avec les charges moyennes des immeubles du même type ;
- montant et répartition des impayés par type et par lot (hors appels de fonds récents), origine et structure des impayés, identification des gros débiteurs, part de l'endettement du syndicat vis-à-vis de ses fournisseurs et part des dettes relatives aux travaux ;
- analyse des contrats en cours (chauffage, eau...) et recherche d'économies possibles (négociation de contrats de chauffage, individualisation des compteurs d'eau...).

L'analyse de la gestion et celle du fonctionnement doivent être croisées. Cette phase de diagnostic vise à repérer les dysfonctionnements de gestion et à évaluer le potentiel financier de la copropriété et la faisabilité d'un assainissement de la situation financière.

## 4.2.5 L'analyse patrimoniale et socio-économique

### ■ La stratégie patrimoniale des propriétaires

#### ■ Pour les propriétaires bailleurs :

- date d'acquisition par les copropriétaires ;
- analyse des stratégies patrimoniales ;
- profil des propriétaires bailleurs, engagement dans la copropriété ;
- niveaux de loyers pratiqués, qualité de la perception des loyers, volonté de pratiquer des loyers maîtrisés dans le cadre des travaux de réhabilitation, connaissance des dispositifs fiscaux ;
- capacité d'investissement.

#### ■ Pour les propriétaires occupants :

- date d'acquisition ;
- analyse du profil et de la taille des ménages ;
- engagement dans la copropriété, volonté de rester dans la copropriété ou bien de vendre ;
- capacité d'investissement, solvabilité ;
- ressenti de la qualité de vie dans la copropriété.

La part de copropriétaires à enquêter à cette étape varie selon le nombre de lots dans la copropriété. Jusqu'à 200 lots principaux, l'enquête portera sur 30 à 50 % des ménages.

Au-delà, il sera procédé à un échantillonnage sur la base d'une méthodologie proposée par l'opérateur. Le calibrage de l'échantillon devra être représentatif de la composition de la copropriété.

### ■ Le profil socio-économique des occupants

- enquête sociale portant sur une partie des ménages et présentant leur composition ;
- ressources des propriétaires (par rapport aux plafonds de ressources des financeurs pour l'octroi des subventions) ;
- connaissance de situations sociales difficiles (familles monoparentales, chômage, situations de handicap ou vieillissement...);
- dettes éventuelles, origine et niveau de traitement ;
- pour les locataires, analyse du profil et de la taille des ménages et ressources des locataires ;
- connaissance de situations sociales difficiles (familles monoparentales, chômage, sans-papiers, situations de handicap ou vieillissement...), demandeurs de logements sociaux, occupants sans titres ;
- dettes éventuelles, origine et niveau de traitement,
- type d'occupation (location, squat, hébergement, sur-occupation, vacance...);
- montant des loyers/m<sup>2</sup> ;
- ressenti de la qualité de vie dans la copropriété.

## Analyse de la stratégie patrimoniale des propriétaires

Elle permet de :

- Connaître la situation financière des propriétaires, leur capacité d'investissement et d'endettement dans le cadre d'un projet de travaux.
- Mesurer la capacité à demeurer propriétaire. Volonté d'implication dans le processus de redressement.
- Évaluer de la recevabilité aux aides.

## Analyse socio-économique des occupants

Elle a pour but de :

- Connaître la situation financière des occupants, leur difficultés sociales.
- Connaître les conditions d'occupation.
- Évaluer le besoin en accompagnement social.

## Objectifs

### Analyse technique du bâti

Elle permet de :

- Connaître l'état général des parties communes et parties privatives de la copropriété.
- Évaluer le potentiel de réhabilitation (type de travaux, montants, hiérarchisation).
- Évaluer la consommation énergétique de l'immeuble.
- Identifier les travaux à réaliser en urgence.

## Mémo

### Immeubles construits avant 1948

L'évaluation énergétique doit prendre en compte les spécificités du bâti ancien : caractéristiques techniques, type de matériaux...

## 4.2.6 L'analyse technique du bâti

### ■ Les parties communes

- existence d'un maître d'œuvre sur l'immeuble ;
- suivi technique de l'immeuble : existence d'un carnet d'entretien ;
- date de construction, caractéristiques techniques ;
- par bâtiment : état général de l'immeuble et état des structures, du clos et du couvert, façades, toitures, réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau, isolation, espaces extérieurs, ascenseurs, réglementation incendie, état des installations de gaz, d'électricité, type de chauffage et production eau chaude (collectif ou individuel), travaux réalisés depuis 5 ans (liste et montants) ;
- diagnostic des fluides et des charges : consommation et mode de fourniture d'eau (répartition aux tantièmes, compteurs divisionnaires, contrats individuels...).

L'aspect énergétique, en complément de l'analyse technique plus globale, portera sur :

- Une analyse technique du bâti (enveloppes) et des équipements :
  - 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.

- Une analyse énergétique :
  - examen des factures, analyse des consommations et évolution sur plusieurs années du coût de chauffage ;
  - coûts moyens de chauffage ramenés au m<sup>2</sup> et au logement ;
  - estimation des déperditions.

Vous trouverez des informations détaillées dans le guide méthodologique « Maîtrise de l'énergie et précarité énergétique en opération programmée » de l'Anah.

### ■ Le programme de travaux

- élaboration du programme de travaux de réhabilitation et de maîtrise de l'énergie (sur le bâti et les équipements) par bâtiment ;
- hiérarchisation et évaluation des coûts de travaux par bâtiment et par lots ;
- définition de nouveaux services de maintenance (négociation du contrat de chauffage).

Dans le cas où la copropriété est située dans un quartier où l'ANRU intervient, des travaux de résidentialisation peuvent être pris en compte.

## Immeubles des années 1950 à 1980 équipés d'un chauffage collectif

La maîtrise des charges dans les immeubles avec chauffage collectif peut être progressive :

- **Étape 1** : contrat de chauffage : négociation du contrat de chauffage avec objectif de consommation.
- **Étape 2** : « petits travaux » : calorifugeage et équilibrage du réseau, régulation des températures.
- **Étape 3** : isolation des combles et rez-de-chaussée : ajout de 10 cm de polyuréthane aux dalles non isolées.
- **Étape 4** : vitrages et ventilation : changement des fenêtres simple vitrage par des doubles vitrages à isolation renforcée. Installation d'une VMC double flux avec échangeur de chaleur.
- **Étape 5** : isolation des parois opaques : ajout de 15 cm de laine de verre sur les murs extérieurs en béton.
- **Étape 6** : changement de la chaudière classique par une chaudière à condensation.

### ■ L'évaluation des économies de charges

Le programme de travaux devra conduire à l'évaluation des gains énergétiques et économiques potentiellement réalisables sur le bâti et les équipements. Le temps de retour sur investissement doit également être évalué.

### ■ L'analyse technique des parties privatives

- visite d'une partie des logements (à réaliser pendant l'enquête sociale et sur les mêmes logements) ;
- diagnostic portant sur la taille et l'état des logements (équipements sanitaires, installations électriques, gaz, équipements individuels de chauffage et de production d'eau chaude, évaluation énergétique si chauffage individuel, état des menuiseries extérieures, revêtements de sol et murs, ventilation...);
- repérage de présence éventuelle de peintures au plomb, amiante (...) ou de toute autre situation de danger ;
- préconisations de travaux, hiérarchisation et coût estimatif des travaux privatifs par logement ;
- repérage des situations d'indignité, d'insalubrité, d'habitat dégradé ou de non-décence. Elles devront faire l'objet d'un traitement particulier et notamment d'un signallement et d'un programme de sortie d'insalubrité. En cas de présomption d'insalubrité, il est demandé de remplir la grille Anah/DGS d'insalubrité.

Pour des informations plus détaillées, vous pouvez vous référer au guide méthodologique « Traitement de l'habitat indigne en opération programmée » publié par l'Anah.

### ■ L'établissement du programme de travaux avec calendrier prévisionnel

- identification des travaux de réhabilitation globale (dont énergétiques) en parties communes et privatives ;
- hiérarchisation des travaux sur plusieurs années : urgents, ou à réaliser à court, moyen et long terme ;
- identification des coûts moyens de travaux de réhabilitation (coût moyen par bâtiment, par lot et par m<sup>2</sup>) ;
- identification des gains énergétiques potentiels et des gains économiques sur la facture des ménages.

## 4.2.7 Les études et expertises complémentaires

### ■ Les études, expertises et missions particulières

Lorsque des problématiques très spécifiques apparaissent lors de l'étude préalable, des études plus approfondies peuvent être engagées et faire l'objet d'une synthèse dans l'étude pré-opérationnelle. Elles peuvent également apparaître lors de l'étude pré-opérationnelle.

L'ampleur des difficultés, leur nature et leur complexité, peuvent nécessiter des missions d'experts sur des thématiques particulières :

- technique (ex. modes de chauffage, réseaux, étude des sols...);
- gestion (ex. recalcul des tantièmes, création d'un règlement de copropriété...);
- juridique (ex. scission...);
- judiciaire (ex. recouvrement de créance).

Dans la réglementation actuelle, l'Anah finance ce type d'étude de façon spécifique au titre des « études et expertises, missions particulières » dans le cadre des Plans de Sauvegarde. En phase « amont », le cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle peut, toutefois, prévoir la réalisation d'études approfondies sur certaines thématiques à la suite des préconisations de l'étude préalable. Ces études approfondies peuvent également faire l'objet de commandes spécifiques. Leur financement est alors inclus dans celui de l'étude pré-opérationnelle.

La maîtrise d'ouvrage de ces missions reviendra à la collectivité ou au syndicat des copropriétaires selon le type d'études à mener.

#### ■ Les études et la définition du programme travaux par un maître d'œuvre

Dans les « OPAH copropriété » et les Plans de Sauvegarde,

les études pré-opérationnelles sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité doivent prévoir un plan de travaux. Ce plan de travaux peut être assuré par un maître d'œuvre et financé de manière indépendante, soit au cours de la mission d'étude pré-opérationnelle, soit pendant la mission de suivi animation. Il s'agit d'une ligne d'ingénierie spécifique, directement au syndicat des copropriétaires.

Cette possibilité de financement est offerte aux copropriétés sans trésorerie mais n'est pas obligatoire, elle peut être prévue dans le cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle ou dans la convention de programme. Rappelons qu'en général, la maîtrise d'œuvre est financée avec le dossier de subvention. L'intérêt de ce dispositif réside dans la faculté de subventionner à part la maîtrise d'œuvre dans les cas où l'élaboration du plan de travaux précède de beaucoup de temps les travaux eux-mêmes.

Ce financement est conditionné au fait que le maître d'œuvre, désigné par la copropriété dans la définition du programme, suive la réalisation des travaux le cas échéant.

#### ■ L'aide au financement par le syndicat des copropriétaires de missions particulières

Ce financement permet une aide à la gestion destinée à soutenir le syndic intervenant dans une copropriété en difficulté car ces copropriétés entraînent une surcharge importante de travail. Cette aide permet, également, de

financer des missions ponctuelles, telles que des poursuites à l'encontre des mauvais payeurs. Cette possibilité est offerte sur justificatifs et ne concerne pas les missions de gestion courante.

Cette ingénierie est réalisée sous maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires.

## 4.3 L'élaboration de la stratégie de redressement

### 4.3.1 La synthèse de l'étude pré-opérationnelle

À l'issue de l'étude pré-opérationnelle de la copropriété et sur la base des diagnostics spécifiques, les éléments suivants doivent être présentés :

- synthèse des analyses reprenant les conclusions par thématique ;
- analyse du jeu d'acteurs pour connaître le contexte de l'opération en fonction du scénario choisi ;
- tableau synoptique des forces et des faiblesses de la copropriété ;
- points de blocage à lever pour permettre un redressement de la copropriété.

À ce stade, si l'hypothèse du lancement d'un Plan de

Sauvegarde est envisagée, il est possible de solliciter le préfet en vue de la nomination d'une commission. Cette dernière élabore un projet de Plan de Sauvegarde soumis à l'avis du maire et l'approbation du préfet. La création d'une commission n'aboutit pas nécessairement à la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde. Les travaux peuvent l'amener à choisir une autre option.

Les travaux de la commission qui s'appuient sur les éléments de l'étude pré-opérationnelle doivent se dérouler dans un délai raisonnable. Il est recommandé qu'ils n'exèdent pas 1 an.

### 4.3.2 Les scénarios d'intervention

Les scénarios d'intervention sont proposés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle et doivent définir pour chaque thématique et dysfonctionnement un plan d'action. En outre, les moyens humains, techniques et financiers à mobiliser doivent être présentés :

- actions à conduire, y compris les actions coercitives et dispositifs complémentaires à la procédure incitative ;
- priorisation et durée des actions à mener en vue du redressement pérenne de la copropriété. Les travaux, par exemple, ne pourront être déclenchés qu'après redressement de la situation financière de la copropriété et après avoir, a minima, pu réunir les « reste à charge » des copropriétaires en vue des travaux de réhabilitation ;
- programmation hiérarchisée des travaux : le cas d'un

## Objectif

### Scénario d'intervention et calibrage de la stratégie de redressement

Ils permettent de :

- Proposer au comité de pilotage différents scénarios d'intervention élaborés en tenant compte des interactions entre les thématiques.
- Évaluer les moyens opérationnels, techniques et financiers à déployer pour chacun des scénarios.
- Déterminer la durée nécessaire du dispositif pour un redressement pérenne.

- programme de travaux « idéal » décliné sur 5, 10 ou 20 ans et le cas d'un programme tenant compte de la solvabilité des propriétaires ; les conséquences d'une absence de travaux doivent être clairement décrites ;
- simulation de mobilisation des aides publiques ou d'autres types de financement en vue de réalisation des travaux suivant les différents scénarios. Les simulations financières doivent être réalisées pour chaque propriétaire. Un tableau listant l'ensemble des copropriétaires peut faire état des aides ainsi que du reste à charge réel pour le financement des travaux. Ce tableau peut ensuite être suivi et mis à jour dans le cadre du suivi animation.

### 4.3.3 Le choix du dispositif de redressement

Le comité de pilotage donne un avis sur les suites à donner à la démarche. La collectivité maître d'ouvrage décide *in fine* de l'opportunité de lancer une procédure d'OPAH à volet « copropriété », OPAH « Copropriété » ou de solliciter le préfet pour la mise en place d'un Plan de Sauvegarde ou toute autre intervention.

Deux dispositifs peuvent être mis en œuvre :

- Les OPAH « copropriété » sont des opérations qui constituent le cadre approprié pour prévenir et traiter les processus de déqualification de copropriétés nécessitant l'appui de la puissance publique pour la réalisation des travaux indispensables à la conservation des bâtiments.

- Le Plan de Sauvegarde est réalisé sous l'égide du préfet. Il est indiqué lorsque l'intervention nécessite la mise en œuvre de prérogatives de puissance publique. Son objet est de restaurer le cadre de vie des habitants et de redresser la situation d'immeubles en copropriété cumulant des difficultés importantes. La réalisation de travaux n'est pas l'objectif principal.

Sur la base des simulations financières, le comité de pilotage décidera du type d'aide à mobiliser (aide au syndicat, aides individuelles...)

## 4.4 La préparation de la convention de programme

Une fois la stratégie retenue, l'étude pré-opérationnelle doit décliner les éléments nécessaires à l'élaboration de la convention de programme. Dans le cas d'un Plan de Sauvegarde, les conclusions de l'étude pré-opérationnelle servent à bâtir le projet de Plan de Sauvegarde qu'élaborera la commission et qui sera soumis au préfet.

### 4.4.1 Les objectifs qualitatifs et quantitatifs

À l'issue de l'étude pré-opérationnelle, les objectifs qualitatifs correspondant à la stratégie de redressement ainsi

que les objectifs quantitatifs (le nombre de logements à traiter, le montant des impayés à résorber...) seront précisés. Ces éléments ressortent du scénario d'intervention retenu par le comité de pilotage.

Les actions peuvent être préventives, curatives, incitatives, coercitives et concerner les différentes thématiques.

#### 4.4.2 Les moyens « opérationnels »

L'étude pré-opérationnelle devra permettre d'identifier tous les partenaires à mobiliser en fonction des différentes thématiques.

Suivant les objectifs fixés, l'étude devra conclure également sur les compétences que l'opérateur devra mobiliser au cours du suivi animation de l'opération. La convention doit prévoir l'ensemble des dispositifs à mettre en œuvre et les missions assurées par l'opérateur :

- partenariats à créer ou à renforcer (technique, social, financier, juridique...);
- information de sensibilisation sur les différentes thématiques identifiées ;
- accompagnement sur le fonctionnement de la copropriété (organisation, gestion, juridique...);
- accompagnement social des ménages ;
- accompagnement administratif, financier, technique et énergétique ;
- veille et suivi permanents.

#### 4.4.3 Le dispositif et les moyens financiers

##### ■ Le montant des aides de l'Anah

Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle doivent préciser le montant des aides de l'Anah et celui des collectivités à mobiliser pour les propriétaires bailleurs, occupants et les syndicats de copropriétaires suivant les objectifs quantitatifs et qualitatifs retenus. Le diagnostic socio-économique est déterminant pour le choix du montage financier (aide au syndicat, aides individuelles...). Le reste à charge des propriétaires doit également être évalué.

##### ■ Les aides complémentaires

Dans le cadre d'une opération programmée, la solvabilisation des propriétaires pour la réalisation des travaux suppose une forte mobilisation des partenaires financeurs. C'est pourquoi, pendant l'étude pré-opérationnelle, l'opérateur ainsi que le maître d'ouvrage devront recenser l'ensemble des aides mobilisables et rechercher de nouveaux financements complémentaires potentiels par rapport aux besoins en travaux qui auront été identifiés. En complément des aides de l'Anah, les aides complémentaires nécessaires à mobiliser doivent être estimées (aides collectivités, aides sociales, prêts...).

#### 4.4.4 Le suivi et le pilotage

##### ■ Les indicateurs, tableau de bord et bilan

L'étude pré-opérationnelle proposera dans le cadre de la préparation de la convention de programme des indicateurs de résultats qui permettront aux maîtres d'ouvrage de suivre les résultats de l'opération programmée en matière de redressement de la (ou des) copropriété(s). Ces indicateurs pourront être observés chaque semestre dans le cadre des comités de pilotage.

##### ■ Le pilotage

Les modalités de pilotage (objet, composition et fréquence des comités) devront également être précisées. Plusieurs comités peuvent être mobilisés en vue d'une opération de redressement :

- un comité stratégique et politique composé des acteurs clés pour suivre la stratégie de redressement et l'évolution des différents indicateurs ;
- un comité technique et opérationnel réunissant partenaires et experts sur les décisions relatives au redressement et aux travaux. Le comité technique propose une stratégie et des actions, juge du niveau de redressement et soumet au comité stratégique qui décide.

## 4.5 Les objectifs et contenus de l'étude pré-opérationnelle

### PHASE 1

#### Information / Sensibilisation

Syndic(s)

Conseil syndical

Syndicat des copropriétaires

- OBJECTIFS**
- Mobiliser et associer ces différents acteurs à la démarche de redressement.
  - Obtenir des informations sur la copropriété ainsi que les documents administratifs, comptables, juridiques ou techniques qui permettront de conduire une analyse objective.
  - Accéder aux parties communes et privatives de l'ensemble immobilier pour la réalisation des diagnostics techniques.

## PHASE 2

## Diagnostic de la copropriété

1

## Description générale de la copropriété

## OBJECTIF

Obtenir une « photographie » de l'immeuble.

## CONTENU

- Date de construction, nombre de bâtiments, nombre et destination des lots (logements, commerces...), par typologie, surface habitable.
- Description des espaces extérieurs (cours, courettes, parkings...) : structure de la propriété :
  - statuts et nature des propriétaires, et leur poids dans le syndicat ;
  - noms et coordonnées du (ou des) syndic(s), conseil syndical, maître(s) d'œuvre.

2

## Juridique

Structure de la copropriété, analyse de l'imbrication des espaces publics et privés, étude du règlement de copropriété (adaptation à la situation...).

- Connaître les servitudes, les imbrications des différents espaces en terme d'usage et de domanialité.
- Déceler l'éventuelle inadéquation des règlements de copropriétés à la situation.
- Analyser les autres modes de gestion qui organisent l'espace étudié (ASL...).

3

## Description de l'environnement urbain

Appréhender l'environnement de la copropriété, son inscription dans le territoire et son positionnement sur le marché immobilier.

- Description du contexte urbain, position de l'immeuble dans l'agglomération et le quartier...
- Caractéristiques particulières (ZUS, Plan de prévention des risques, RU...).
- État des équipements de proximité, transports, commerces...
- Diagnostic foncier.
- Analyse des espaces extérieurs, propriété des sols et distinction des espaces publics/privés.
- Analyse immobilière.
- Positionnement sur le marché...

## PHASE 2 (suite)

## 4 Analyse du fonctionnement

**OBJECTIF** Analyser l'organisation et la gestion de la copropriété et les dysfonctionnements qui en découlent.

**CONTENU**

- Fonctionnement des organes de gestion (syndic, conseil syndical, assemblées générales).
- Gestion : situation financière, analyse des budgets annuels passés et du budget prévisionnel, dépenses par poste (honoraires syndic, assurances, eau, électricité...), montant des charges, impayés, analyse des contrats en cours (chauffage...) et recherche d'économies possibles.

## 5 Analyse patrimoniale et socio-économique

## Propriétaires occupants et bailleurs

Connaître la situation financière des propriétaires, leur capacité d'investissement et d'endettement dans le cadre d'un projet de travaux et leur recevabilité aux aides.

- Propriétaires bailleurs : date d'acquisition du ou des logements, engagement dans la copropriété, Niveaux de loyers pratiqués, qualité de perception des loyers, volonté de pratiquer des LM, Capacité d'investissement.
- Pour les propriétaires occupants : date d'acquisition, analyse du profil et de la taille des ménages et ressources des propriétaires, connaissance de situations sociales difficiles, engagement dans la copropriété, dettes éventuelles, origine et niveau de traitement, capacité d'investissement, solvabilité, ressenti de la qualité de vie dans la copropriété.
- L'analyse doit porter sur au moins 30 à 50 % des propriétaires.

## Occupants : locataires et propriétaires

Apprécier la situation financière des occupants, leurs difficultés sociales.

- Pour les locataires : analyse du profil et de la taille des ménages et ressources des locataires, connaissance de situations sociales difficiles (familles monoparentales, chômage, sans-papiers, situations de handicap ou vieillissement...), demandeurs de logements sociaux, occupants sans titres..., dettes éventuelles, origine et niveau de traitement, type d'occupation (location, squat, hébergement, vacance...), montant des loyers/m<sup>2</sup>, ressenti de la qualité de vie dans la copropriété.
- L'analyse doit porter sur au moins 30 à 50 % des propriétaires.

## PHASE 2 (suite)

6

## Analyse technique

## Parties communes

## Parties privatives

7

Études expertises  
et missions  
particulières / Étude  
de maître d'œuvreScénarios  
d'intervention et choix  
du dispositif

## OBJECTIF

- Connaître l'état général des parties communes de la copropriété et du potentiel de réhabilitation (type de travaux, montants, priorisation), évaluation énergétique de l'immeuble et des économies de charges possibles.
- Identifier des travaux à réaliser en urgence.
- Identifier des diagnostics complémentaires à réaliser.

- Connaître l'état général des parties privatives de la copropriété et le potentiel de réhabilitation (type de travaux, montants, priorisation)
- Évaluer la consommation énergétique de l'immeuble.
- Identifier des travaux à réaliser en urgence et des diagnostics complémentaires.

En complément du diagnostic réalisé par l'opérateur, des études ou expertises plus approfondies peuvent être réalisées à l'initiative de la copropriété ou de la collectivité.  
Dans ce cas, les études peuvent être financées, dès l'étude pré-opérationnelle.

Proposer au comité de pilotage une synthèse du diagnostic de la copropriété ainsi que différents scénarios pour son redressement.  
Choix du dispositif.

## CONTENU

- Existence d'un maître d'œuvre sur l'immeuble.
- Suivi technique de l'immeuble : existence d'un carnet d'entretien.
- Date de construction, caractéristiques techniques, état général de l'immeuble et des différents ouvrages.
- Évaluation énergétique.
- Programme de travaux : hiérarchisation des travaux à réaliser, estimation des montants à engager par lot, délais prévisionnels.

Visite d'une partie des logements (à réaliser pendant l'enquête sociale et sur les mêmes logements).

Diagnostic portant sur l'état des logements et préconisations de travaux (dont le coût estimatif des travaux privatifs par logement).

Exemples de diagnostics complémentaires :  
- technique (ex. modes de chauffage, réseaux, étude des sols, structures...),  
- gestion (ex. recalcul des tantièmes, création d'un règlement de copropriété...),  
- juridique (ex. scission...),  
- judiciaire (ex. recouvrement de créance).

- Synthèse des analyses.
- Tableau synoptique des forces et des faiblesses de la copropriété.
- Points de blocage.
- Degré de dysfonctionnement de la copropriété et potentiel de redressement.
- Stratégie de redressement global et pluriannuelle.
- Scénario de traitement.
- Choix du dispositif par le comité de pilotage.

## PHASE 3

## Préparation de la convention de l'opération programmée

## Objectifs

- Définition du dispositif à mettre en œuvre.
- Définition des objectifs quantitatifs et qualitatifs.
- Actions pouvant être préventives, curatives, incitatives, ou coercitives.

## Moyens d'accompagnement

- Partenariats à renforcer ou à mettre en place (technique, social, financier, juridique...).
- Dispositifs d'information et de sensibilisation sur les thématiques identifiées.
- Dispositifs d'accompagnement sur le fonctionnement de la copropriété (organisation, gestion, juridique...).
- Dispositif d'accompagnement social des ménages.
- Dispositif d'accompagnement financier, technique et énergétique.
- Dispositif d'observation et de veille permanente.

## Dispositifs et moyens financiers

- Type de financement envisagé (aide au syndicat, aides individuelles...).
- Montant des aides Anah.
- Aides complémentaires.
- Dispositif éventuel de fonds d'aide.

# 5.

# Suivi animation

Les missions pré-opérationnelles et les missions de suivi animation peuvent faire l'objet de deux appels d'offres distincts. L'opérateur retenu en phase pré-opérationnelle peut concourir pour le suivi animation. Quoiqu'il en soit, la passation des marchés est réalisée conformément au Code des marchés publics.

Les missions de suivi animation d'une copropriété en difficulté sont réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité territoriale. Le Plan de Sauvegarde est un cas particulier au sens où le préfet assure le pilotage ; toutefois, le suivi animation s'exerce toujours sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité territoriale.

Il comporte toutes les missions susceptibles de permettre le redressement de la copropriété en difficulté, qui auront préalablement été définies grâce à l'étude pré-opérationnelle. Une attention toute particulière doit être portée à la désignation de l'équipe opérationnelle qui suivra une « OPAH copropriété » ou un Plan de Sauvegarde. L'équipe mettra en œuvre les actions prévues soit dans l'arrêté de Plan de Sauvegarde, soit dans les préconisations qui suivent

l'étude pré-opérationnelle d'« OPAH copropriété ».

Les missions de suivi animation en copropriété en difficulté peuvent concerner une ou plusieurs copropriétés et portent sur les domaines dans lesquels les difficultés ont été identifiées.

Il permet également de mettre à jour et d'approfondir l'ensemble des thématiques étudiées précédemment.

En phase de suivi animation, les études, expertises et missions particulières vues au point 4.2.7 (page 29) peuvent aussi être mobilisées.

## 5.1

### Le développement des partenariats

Au démarrage de l'opération, l'opérateur devra mettre en œuvre ou approfondir les actions de partenariat définies préalablement en étude pré-opérationnelle.

## Particularité du Plan de Sauvegarde

Une ingénierie spécifique aux copropriétés en Plan de Sauvegarde est prévue par l'Anah. Dans ce cas, un coordonnateur, qui peut être choisi parmi les membres de la commission, est nommé par le préfet. Il est chargé de veiller au bon déroulement du plan et de suivre le travail de l'équipe d'animation, du (ou des) opérateur(s). Suivant les situations, il peut être judicieux d'associer le futur coordonnateur dès le début des travaux d'élaboration du Plan de Sauvegarde.

Le plus souvent, il sera choisi parmi les services de l'État ou de la collectivité locale. Si cette mission est confiée à un prestataire extérieur, il faudra éviter de la confier au prestataire chargé de l'animation et de la mise en œuvre du plan ou à des tiers qui auraient des intérêts directs dans le Plan de Sauvegarde. Le coordonnateur doit, selon les situations, pouvoir tenir compte des évolutions et, en fonction des contraintes existantes, proposer les ajustements ou les moyens nécessaires à la réussite du plan. En aucun cas, le coordonnateur ne peut avoir une mission qui se substituerait ou se superposerait à celles du (ou des) opérateur(s) intervenant sur le site.

- **Social** : les partenaires doivent aider les collectivités et les opérateurs dans le repérage des situations difficiles, l'accompagnement des ménages et le financement complémentaire pour la réalisation des travaux.

Par exemple, l'opérateur peut mobiliser les services communaux et le conseil général pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles durant le programme (FSL...), les organismes sociaux, le monde associatif œuvrant sur certaines problématiques (handicap, vieillissement...), les associations caritatives (Restos du cœur, Secours catholique...), les associations de locataires (CLCV, CNL), les services de l'État intervenant dans les actions sociales et sanitaires (DDASS)...

- **Bailleurs sociaux** : l'opérateur peut également mobiliser les bailleurs associatifs, notamment en vue d'opérations de portage, de reprise de lots.

- **Financier** : par exemple, conseil général, conseil régional, caisses de retraite, caisses complémentaires, CAF, MSA, ADEME, fournisseurs d'énergie, banques (micro-crédit...), autres associations pouvant aider financièrement les ménages pour la réalisation de travaux et tout autre partenariat permettant un financement. Des solutions de pré-financement peuvent être étudiées.

- **Technique** : l'opérateur peut organiser la concertation avec les autres structures intervenantes et mettre en

place des partenariats sur des thématiques spécifiques (EDF, ADIL...).

- **Concertation avec les autres dispositifs** : enfin, l'opérateur veillera à participer au pilotage des autres procédures en cours dans le quartier (par exemple si la copropriété est située sur un territoire ANRU ou insérée dans un autre dispositif opérationnel).

L'articulation entre les interventions sur les espaces extérieurs de la copropriété et les actions entreprises dans le cadre des autres procédures publiques sera recherchée.

## 5.2

### L'information et l'accompagnement pour le redressement de la copropriété

L'objectif de cette mission est de poursuivre les actions de sensibilisation et de mobilisation engagées lors de la phase précédente.

#### 5.2.1 L'information et l'accompagnement sur le fonctionnement et les aspects juridiques

- actions pédagogiques de formation et d'information des copropriétaires et du conseil syndical sur le fonctionnement de la copropriété (mise en place de modules

- d'information à destination des conseils syndicaux avec les ADIL par exemple) ;
- assistance au conseil syndical et, le cas échéant, aide au choix d'un nouveau syndic ;
- si nécessaire, aide à l'adaptation du règlement de copropriété (régularisation des modifications, telle l'annexion de parties communes...)...

### 5.2.2 L'information et l'accompagnement sur la gestion

Le préalable à tout projet de travaux dans une copropriété est l'assainissement de la trésorerie et la maîtrise des charges en vue d'un redressement pérenne. Exceptés les travaux d'urgence, les travaux de réhabilitation ne pourront être engagés qu'après assainissement de la situation financière de la copropriété.

Pour cela, les actions porteront sur :

- les modules d'information et de formation sur la maîtrise des dépenses ;
- l'aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget, à l'apurement de la dette ;
- l'aide à la maîtrise des dépenses courantes par la négociation des contrats (contrats de chauffage...) ;
- l'aide à la mise en place d'un tableau de bord de suivi des charges, dispositif de prévention des impayés ;
- l'appui à l'élaboration d'un plan patrimonial ;

- l'appui à la création d'une avance de trésorerie permanente ;
- l'aide à la tenue d'un carnet d'entretien.

### 5.2.3 L'aide aux personnes occupantes en difficultés sociales

- attention particulière envers les publics spécifiques : personnes âgées, personnes à mobilité réduite... ;
- orientation vers les structures compétentes ;
- traitement des impayés, mise en place de plans d'apurement des dettes ;
- mobilisation du FSL, des aides de la CAF ;
- aide à la formulation des demandes d'aides personnelles au logement ;
- étude des moyens de solvabilisation des copropriétaires ;
- mobilisation des associations ;
- médiation dans les conflits entre habitants et conflits locataire/propriétaire...

### 5.2.4 L'appui aux projets patrimoniaux des propriétaires occupants ou bailleurs

- information sur les droits et devoirs des propriétaires et veille sur le respect de ces règles ;
- subventions pour la réalisation des travaux ;
- information destinée à la sécurisation des bailleurs (médiation, garantie sur les impayés, gestion locative...) ;

## Fonctionnement

- Soutenir l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance.
- Mettre en œuvre une réorganisation juridique.
- Mobiliser les acteurs.
- Faciliter les prises de décision.
- Responsabiliser les instances autour d'un projet de requalification globale.

## Gestion

- Inciter à une amélioration globale des modes de gestion (gestion rationnelle et prévisionnelle).
- Aider au traitement des impayés et à la maîtrise des charges.
- Aider à l'élaboration d'outils de suivi de gestion pérenne.

## Occupation

- Aider à la solvabilisation et au désendettement.
- Améliorer des relations entre habitants et propriétaires.
- Informer sur les droits et devoirs des occupants.

## Objectifs

### Propriétaires

- Dégager une capacité financière d'investissement pour les propriétaires.
- Inciter à l'offre de loyers maîtrisés et sécuriser l'offre locative pour les propriétaires bailleurs.

### Assistance technique

- Aider la copropriété à élaborer un programme de travaux cohérent, pérenne et hiérarchisé intégrant la maîtrise des charges.
- Adapter le programme de travaux aux capacités financières des propriétaires.

- aide à la régularisation des situations d'occupation des logements, prévention des expulsions ;
- pour les propriétaires occupants, relogement éventuel avec acquisition du logement par un organisme public ou privé ;
- accompagnement au changement de statut des ménages propriétaires occupants ne pouvant demeurer propriétaires.

Avant la réalisation des travaux, hors travaux d'urgence, les objectifs précisés dans le paragraphe 5.2 doivent être atteints ou en bonne voie de l'être (assainissement de la trésorerie, responsabilisation des instances de gouvernance, traitement des impayés...).

#### 5.2.5 L'animation foncière

- suivi des déclarations d'intention d'aliéner ;
- proposition de restructuration de lots ;
- négociation avec les collectivités ;
- le cas échéant, information sur le portage.

#### 5.2.6 L'assistance technique à la réalisation de travaux

- sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre ;
- aide à l'élaboration du programme de travaux en parties communes et en parties privatives (visite techniques,

- estimation des coûts et hiérarchisation des travaux) ;
- aide à l'élaboration d'un projet de sortie d'insalubrité ;
- participation aux assemblées générales en vue du vote des travaux.

La mission de l'opérateur ne peut s'apparenter à une mission de maîtrise d'œuvre. Il est fortement conseillé aux copropriétés de missionner un maître d'œuvre pour l'élaboration et le suivi du projet de travaux. Les missions techniques réalisées par l'opérateur doivent demeurer dans la limite du domaine que couvre leur assurance professionnelle.

#### 5.2.7 L'assistance administrative au montage des dossiers de financement

- assistance au montage des dossiers administratifs de demande de subvention. Pré-instruction des dossiers de financement (à l'engagement et au paiement) ;
- assistance au montage du plan de financement pour la copropriété ;
- assistance au montage du plan de financement individuellement pour les propriétaires éligibles (le plan de financement prévisionnel doit être fourni avant l'assemblée générale de copropriété qui votera les travaux) ;
- mobilisation des différentes sources de financement, tout en veillant à un juste emploi des fonds publics (subven-

tions pour travaux auprès de l'ensemble des financeurs potentiels, rôle de guichet unique, FSL...).

## 5.3 L'observation et le suivi des actions engagées

Différents outils de suivi de l'opération, préalablement définis dans la convention, doivent être mis en œuvre.

### 5.3.1 Les indicateurs de suivi et d'alerte

Dans le cadre de sa mission de suivi animation, l'opérateur définit pour chacun des immeubles traités une liste d'indicateurs mesurables et quantifiables de suivi qui doivent faire l'objet d'une évaluation annuelle. Les indicateurs sont proposés au maître d'ouvrage et suivis dans le cadre du comité de pilotage. Une attention particulière est portée à deux types d'indicateurs :

- les indicateurs d'alerte qui démontrent que la copropriété ne parvient pas à entrer dans un cercle vertueux ;
- les indicateurs spécifiques d'observation du redressement.

Par ailleurs, une liste d'indicateurs généralisés à toutes les opérations de même type pourrait être proposée afin de comparer les opérations entre elles.

### 5.3.2 Les bilans

L'opérateur devra fournir régulièrement des bilans qui seront présentés aux maîtres d'ouvrage en comité de pilotage. Les indicateurs mis en place en constituent l'un des éléments.

- réalisation de fiches immeuble avec l'ensemble des caractéristiques de la copropriété et mise à jour des données suivant l'évolution du redressement ;
- état d'avancement du plan de redressement pour chaque action ;
- analyse des résultats par rapport aux objectifs (suivi des indicateurs) ;
- identification des points de blocage ;
- suivi général de la stratégie ;
- suivi de l'évolution socio-économique des copropriétés notamment suivi de l'évolution du marché local du logement et des mutations, du positionnement de la copropriété par rapport au marché, des situations sociales des ménages démunis ;
- suivi de l'état d'avancement des travaux.

### 5.3.3 Le pilotage

Six réunions annuelles au minimum sont nécessaires au bon déroulement de l'opération et permettent, notamment,

## Objectifs

### Observation et suivi

Ces outils permettent de :

- Veiller à la bonne mise en œuvre du plan de redressement.
- Identifier les points de blocage.
- Engager des actions correctives le cas échéant.

de suivre ses résultats. Le pilotage est assuré par la collectivité locale maître d'ouvrage de l'opération. Ces instances sont de deux ordres :

- le comité stratégique chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunit une fois par an ;
- le comité de pilotage technique en charge de la conduite opérationnelle qui se réunit au moins tous les deux mois.

## 5.4 L'évaluation

Le maître d'ouvrage doit prévoir la réalisation d'une mission dédiée à l'évaluation du programme d'intervention sur la copropriété ou un volet spécifique de l'évaluation d'une opération programmée disposant d'un volet copropriété.

À partir des indicateurs de suivi mis en place lors de l'étude pré-opérationnelle, éventuellement revus en phase de suivi animation, et alimentés régulièrement, le volet « copropriété » devra faire l'objet d'une évaluation spécifique dans le cadre du bilan et de l'évaluation de l'opération.

Dans le cas des Plans de Sauvegarde, il peut être prévu une série d'indicateurs d'efficience qui permettent de se prononcer sur la suite à donner au plan au terme des 5 ans.

## 5.5 Les missions du suivi animation

La phase de suivi animation a pour objectif la mise en œuvre concrète de l'opération. Elle comprend ainsi quatre missions :

- redressement de la copropriété,
- mise en place du partenariat,
- information et formation des instances, accompagnement

au redressement juridique et financier avant la réalisation des travaux (fonctionnement, gestion, socio-économique),

- assistance à la réalisation de travaux (accompagnement social, technique et financier),
- observation et suivi.

### MISSION 1

#### Mise en place de partenariats

##### Social

#### OBJECTIF ET CONTENU

Pour leur appui sur l'accompagnement social :

- services communaux
- conseil général (FSL...)
- organismes sociaux (CAF, MSA)...

##### Financier

Pour les financements complémentaires :

- région
- conseil général
- caisses de retraite
- fournisseurs d'énergie
- banques...

##### Technique

Pour leur appui sur le conseil technique aux syndicats, propriétaires, locataires :

- ADIL
- CNAB
- architectes, bureaux d'études

## MISSION 2

## Information / accompagnement au redressement juridique, financier et social

Fonctionnement  
et juridique

## OBJECTIF

- Soutenir l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance.
- Mettre en œuvre une réorganisation juridique, mobiliser des acteurs.
- Aider aux prises de décision, responsabiliser les instances autour d'un projet de requalification globale.

## CONTENU

- Actions pédagogiques (mise en place de modules d'information avec les ADIL par exemple).
- Assistance au conseil syndical, le cas échéant aide au choix d'un nouveau syndic.
- Si nécessaire, aide à l'adaptation du règlement de copropriété (régularisation des modifications, comme par exemple annexion de parties communes...).

## Gestion

- Inciter à une amélioration globale des modes de gestion (gestion rationnelle et prévisionnelle).
- Aider au traitement des impayés et à la maîtrise des charges.
- Aider à l'élaboration d'outils de suivi de gestion.

- Modules d'information et de formation sur la maîtrise des dépenses.
- Aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget, à la gestion des impayés et à l'apurement de la dette, appui à la renégociation ou à l'étalement des remboursements.
- Aide à la maîtrise des dépenses courantes par renégociation des contrats (contrats de chauffage...).
- Aide à la mise en place d'un tableau de bord de suivi des charges.
- Appui à l'élaboration d'un plan patrimonial et d'un carnet d'entretien.

## Patrimonial

- Solvabiliser les propriétaires, dégager une capacité financière d'investissement.
- Inciter à l'offre de loyers maîtrisés et sécuriser l'offre locative pour les bailleurs.
- Rechercher des solutions palliatives pour les propriétaires occupants ne pouvant investir.

- Information sur les droits et devoirs des propriétaires, subventions pour la réalisation de travaux.
- Information destinée à la sécurisation des bailleurs (médiation, garantie sur les impayés, gestion locative...).
- Respect des droits et devoirs des propriétaires.
- Aide à la régularisation des situations d'occupation des logements, prévention des expulsions.
- Pour les propriétaires occupants : relogement éventuel des propriétaires avec acquisition du logement par un organisme public ou privé.
- Accompagnement au changement de statut des ménages ne pouvant demeurer propriétaires.

## Social

- Résorber l'endettement.
- Solvabiliser les ménages.
- Améliorer les relations entre habitants et propriétaires.
- Garantir les droits.

- Attention particulière envers les publics spécifiques : personnes âgées, personnes à mobilité réduite... .
- Orientation vers les structures compétentes, mobilisation des associations.
- Traitement des impayés, mise en place de plans d'apurement des dettes.
- Mobilisation du FSL, des aides de la CAF.
- Aide à la demande des aides personnelles au logement.
- Étude des moyens de solvabilisation des copropriétaires.
- Médiation dans les conflits entre habitants et conflits locataire/propriétaire.

## MISSION 3

## Assistance à la réalisation de travaux

## Assistance technique

## OBJECTIF

Aider la copropriété à élaborer un programme de travaux cohérent et pérenne, intégrant la maîtrise des charges et hiérarchisé dans le temps.

## CONTENU

- Aide à l'élaboration du programme de travaux en parties communes (estimation des coûts et hiérarchisation des travaux).
- Aides au travaux en parties privatives (visites, diagnostics, conseil, estimation des coûts de travaux, aide à l'obtention de devis...).
- Participation aux assemblées générales en vue du vote des travaux.

## Assistance administrative

Soutenir le syndic et les copropriétaires dans les démarches administratives pour la réalisation des travaux.

- Assistance au montage des dossiers administratifs de demande de subvention, pré-instruction des dossiers de financement (à l'engagement et au paiement).
- Élaboration du plan de financement pour la copropriété.
- Assistance au montage du plan de financement individuel pour les propriétaires éligibles.
- Mobilisation des différentes sources de financement, tout en veillant à un juste emploi des fonds publics (subventions pour travaux auprès de l'ensembles des financeurs potentiels, rôle de guichet unique, FSL...).

## MISSION 4

## Observation et suivi des actions engagées

Indicateurs de suivi et d'alerte

Bilans

Pilotage

## OBJECTIF

- Veiller à la bonne mise en œuvre du plan de redressement.
- Identifier les points de blocage.
- Engager des actions correctives le cas échéant.

## CONTENU

- Mise en place d'un observatoire et identification des indicateurs de suivi qui doivent faire l'objet d'une évaluation annuelle.
- Mise en place d'indicateurs spécifiques de suivi du redressement.
- Suivi général de la stratégie.
- Suivi de l'évolution socio-économique des copropriétés, notamment suivi de l'évolution du marché local du logement et des mutations.
- Suivi du positionnement de la copropriété par rapport au marché.

## Bilan semestriel et annuel :

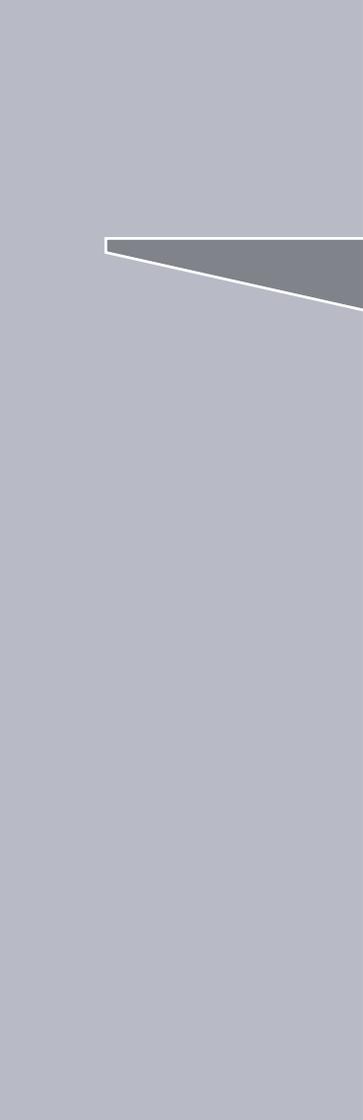
- État d'avancement du plan de redressement sur chaque action.
- Analyse des résultats par rapport aux objectifs.
- Identification des points de blocage.

## Rythme des réunions à définir (au moins six par an) :

- Pilotage avec l'ensemble des partenaires (techniques, sociaux, financiers institutionnels...).
- Suivi des résultats (suivi quantitatif et qualitatif).

## LEXIQUE

|                |   |
|----------------|---|
| <b>ADEME</b>   | Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie                |
| <b>ADIL</b>    | Association départementale pour l'information sur le logement           |
| <b>AFUL</b>    | Association foncière urbaine libre                                      |
| <b>ANRU</b>    | Agence nationale pour la rénovation urbaine                             |
| <b>ASL</b>     | Association syndicale libre   |
| <b>BET</b>     | Bureau d'études techniques  |
| <b>CAF</b>     | Caisse d'allocations familiales   |
| <b>CCAS</b>    | Centre communal d'action sociale  |
| <b>CDC</b>     | Caisse des dépôts et consignations                                      |
| <b>CETE</b>    | Centre d'études techniques de l'équipement                              |
| <b>CGDD</b>    | Commissariat général du développement durable                           |
| <b>CLCV</b>    | Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie        |
| <b>CNL</b>     | Confédération nationale du logement                                     |
| <b>DASS</b>    | Direction des affaires sanitaires et sociales                           |
| <b>DDE/DDT</b> | Direction départementale de l'équipement                                |
| <b>DHUP</b>    | Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages                   |
| <b>DRE</b>     | Direction régionale de l'équipement                                     |
| <b>DREAL</b>   | Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement |
| <b>DUP</b>     | Déclaration d'utilité publique  |



|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>FSL</b>            | Fonds de solidarité pour le logement   |
| <b>OPAH</b>           | Opération programmée d'amélioration de l'habitat                                   |
| <b>PAP Progressif</b> | Prêt à l'accession à la propriété progressif                                       |
| <b>PB</b>             | Propriétaire bailleur  |
| <b>PLU</b>            | Plan local d'urbanisme   |
| <b>PO</b>             | Propriétaire occupant  |
| <b>PPPI</b>           | Parc privé potentiellement indigne   |
| <b>RHI</b>            | Résorption de l'habitat insalubre  |
| <b>RSD</b>            | Règlement sanitaire départemental  |
| <b>SACICAP</b>        | Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété |
| <b>SCHS</b>           | Service communal d'hygiène et de santé   |
| <b>SG-CIV</b>         | Secrétariat général du comité interministériel des villes                          |
| <b>UESL</b>           | Union économique sociale pour le logement  |
| <b>ZUS</b>            | Zones urbaines sensibles   |



[www.anah.fr](http://www.anah.fr)  
0820 15 15 15 (0,15 €/min)  
Agence nationale de l'habitat (Anah)  
8, avenue de l'Opéra - 75001 Paris

