

ANNEXE DE LA FICHE-ACTION n°6

Repérer les copropriétés fragiles et coordonner l'action des pouvoirs publics

Des ressources statistiques limitées... vers une connaissance plus fine des copropriétés fragiles : le diagnostic de la copropriété et le répertoire d'immatriculation des copropriétés

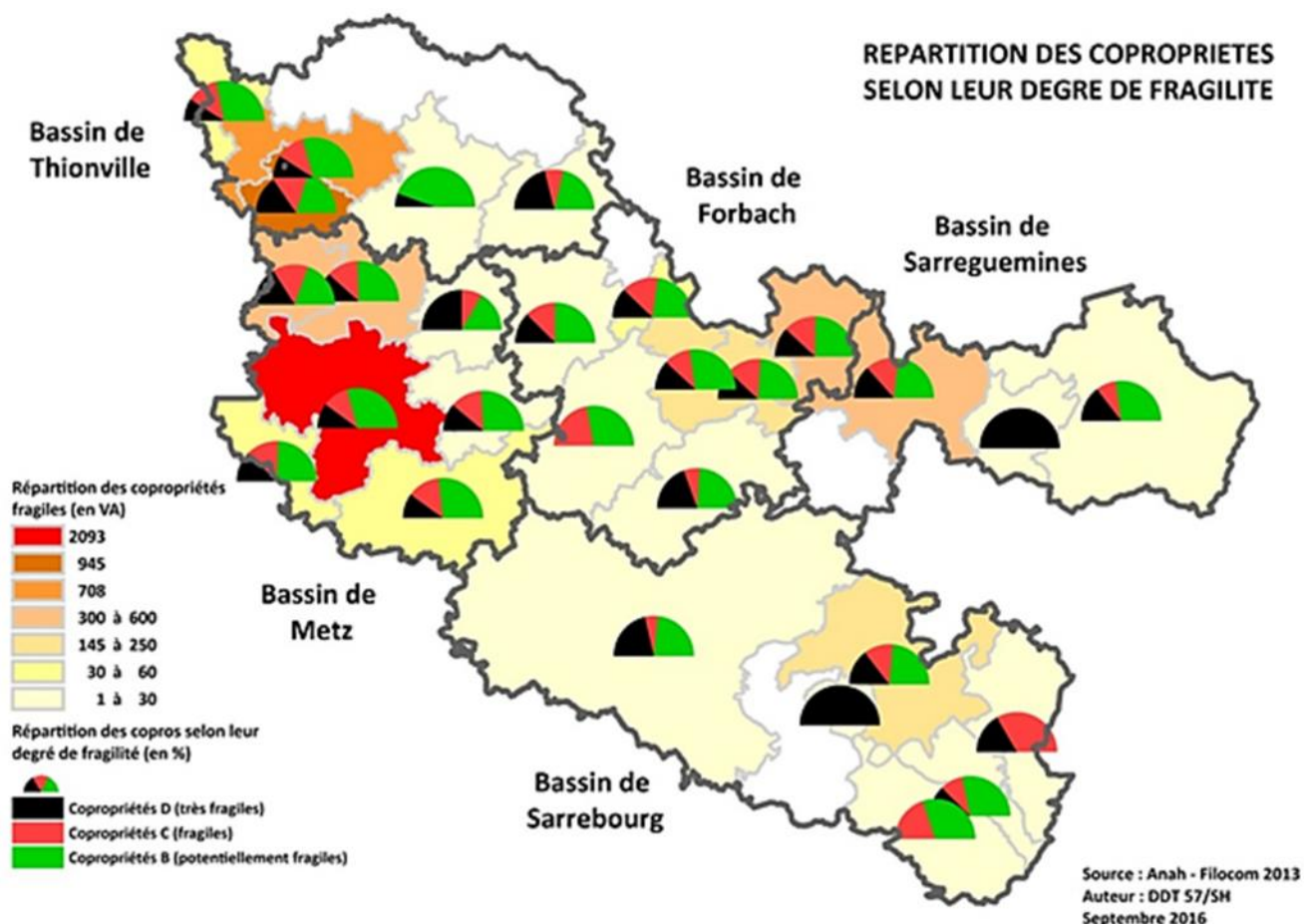
Depuis 2009, l'Anah 57 s'est employée à exploiter les bases de données récoltées par Filocom afin d'établir un pré-repérage statistique des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire.

Le croisement des indicateurs statistiques recueillis par Filocom a permis d'établir une classification des copropriétés réparties selon leur **degré de fragilité en 4 catégories : A, B, C, D**, du plus faible potentiel au plus fort potentiel de fragilité. Les indicateurs retenus sont :

- Les revenus des occupants,
- Le taux de sur-occupation,
- Le taux de familles monoparentales,
- Le taux de familles nombreuses,
- L'état du bâti pour les logements construits avant 1975 (classement taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et présence de WC et salle de bains),
- Positionnement sur le marché (vacance > à 3 ans),
- Difficulté des copropriétaires à assurer l'entretien (revenus des propriétaires occupants).

La classification des copropriétés selon ces indicateurs entre **2009 et 2013** sur le département est la suivante :

- **Les copropriétés de catégorie B dites « potentiellement fragiles » : + 2 %,**
- **Les copropriétés de catégorie C dites « fragiles » : + 6 %,**
- **Et les copropriétés de catégorie D dites « très fragiles » : + 20 %.**



Le répertoire d'immatriculation des copropriétés permettra désormais de tenir compte d'indicateurs précis et d'affiner la connaissance et le recensement des copropriétés présentant des signes de fragilité de façon plus objective.

INFORMER

- ❖ Création d'un onglet dédié à la copropriété sur le site internet de l'ADIL57 avec une base de ressources documentaires sur le cadre juridique, le règlement de copropriété, les charges de copropriété ...
- ❖ Création d'une documentation spéciale « copropriété » pour les particuliers et les collectivités locales.
- ❖ Création de fiches pratiques : « Assurances en copropriété : Qui s'assure et pour quoi ? », « La régularisation des charges » ...
- ❖ Bilans de synthèse ponctuels transmis aux EPCI.

SENSIBILISER

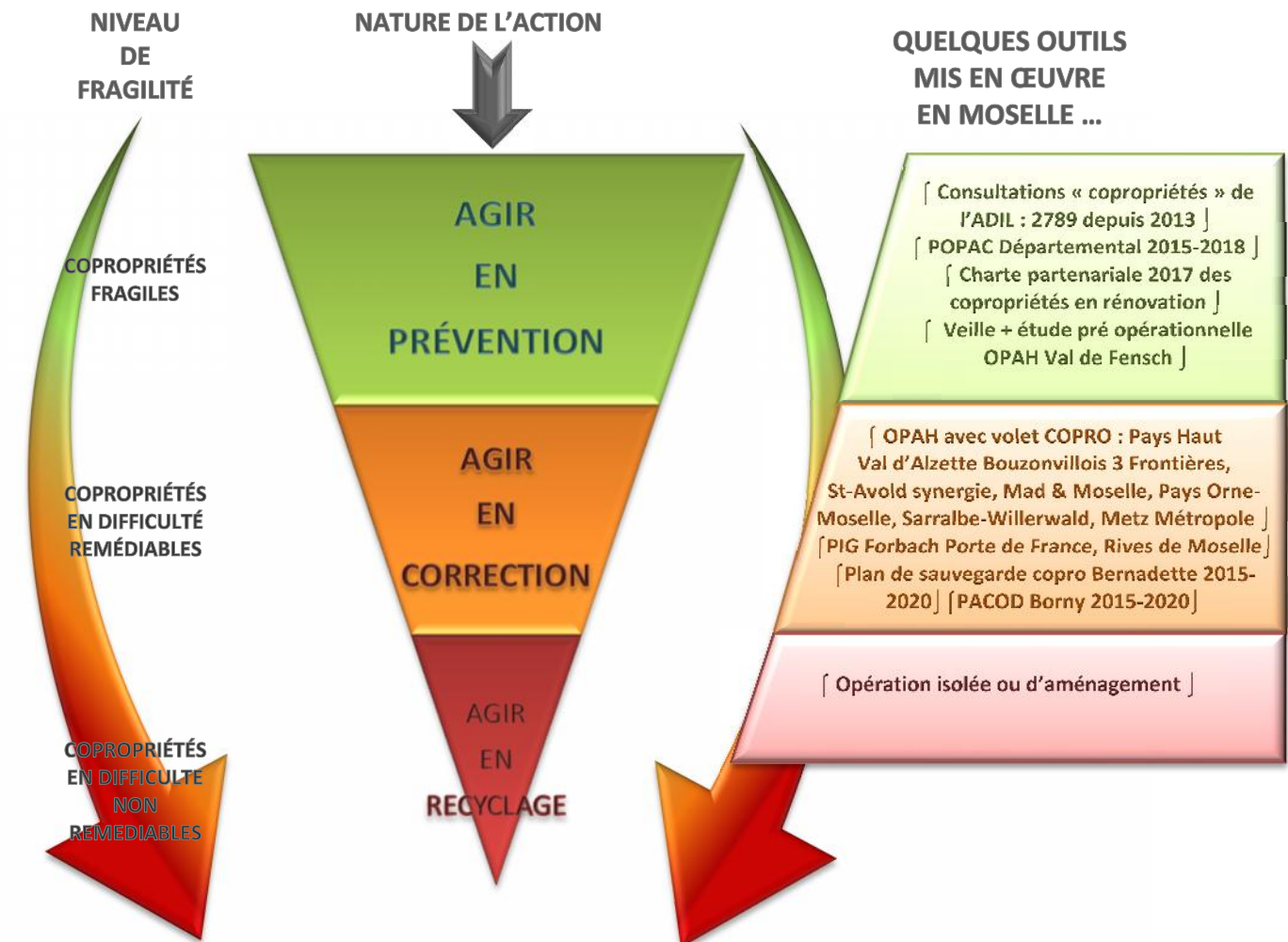
- ❖ Campagne de présentation et de communication du POPAC Moselle afin d'apporter un premier niveau d'information sur la thématique copropriété et d'échanger sur les difficultés du territoire en la matière auprès :
 - Des élus, collaborateurs et représentants du SCOTAT des villes d'Algrange, Amnéville, Creutzwald, Freyding-Merlebach, Hayange, Florange, Fontoy, Knutange, Metz, Thionville et Yutz,
 - Des CA de Forbach Porte de France et Sarreguemines confluences,
 - Des CC du Pays Haut Val d'Alzette, du Warndt,
 - De l'Unité Territoriale d'Action Sociale et d'Insertion d'Hayange.
- ❖ Une démarche proactive du POPAC ciblée sur 4 EPCI :
 - la CC Pays Orne Moselle,
 - la CC Rives de Moselle,
 - la CA de Saint-Avold Synergie
- Et la CC Sarrebourg- Moselle Sud. Une communication régulière à destination de l'ensemble des EPCI mosellanes portant sur : le bilan annuel du POPAC, le registre national d'immatriculation des copropriétés, ...

FORMER

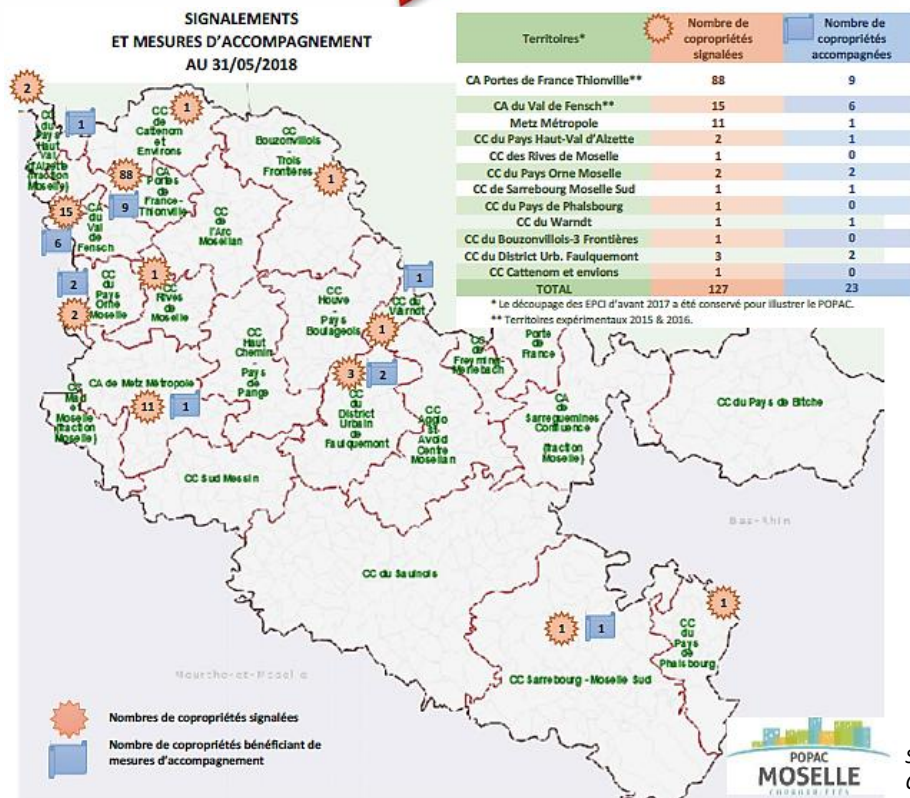
- ❖ Le développement d'un catalogue de formations à destination du tout public (Copropriétaires, Élus, professionnels des collectivités, de l'Anah, de la DREAL, de l'EPLF, de l'UDAF, des EIE ...) :
 - « Comprendre les copropriétés et agir auprès des copropriétés fragilisées »,
 - « Charges de copropriété impayées, quelles actions, quelles procédures ? » (pour les conseils syndicaux),
 - Atelier-Formation « Les fondamentaux de la copropriété ».
- ❖ Des Réunions d'information/formation « Copropriété » spécifiques sur un territoire :
 - « Suis-je en copropriété ? : Les acteurs de la copropriété »,
 - « Le bâti (les diagnostics) et les travaux »,
 - « Les charges de copropriété : Mes charges de copropriété ».

Un programme d'accompagnement des copropriétés fragiles et volontaires

Le POPAC est un dispositif préventif qui intervient auprès des copropriétés présentant quelques signes de fragilité. Il se distingue des dispositifs opérationnels de redressement tels que les OPAH Copropriétés dégradées ou les Plans de sauvegarde car il intervient bien en amont de ces derniers. Comme pour tout dispositif préventif, la mobilisation et l'adhésion des personnes concernées (copropriétaires, membres du conseil syndical ...) sont des facteurs clés de la réussite de l'accompagnement.



Un programme installé



Source : ADIL 57, Carte : Moselle InfoGéo.

Un programme doté d'une palette d'interventions personnalisées

Des interventions concrètes : créer une synergie en vue de la création d'un Conseil Syndical, insister sur la nécessité d'un fonctionnement de la copropriété plus cadré et conforme aux dispositions légales, identifier les « vrais » problématiques de la copropriété au-delà des problèmes d'entente entre voisins, accompagner le syndic bénévole pour mettre en place une Assemblée Générale (lieu de la réunion, préparation de la liste des propriétaires, de l'ordre du jour, rédaction de la convocation, des pouvoirs, des listes de présence, des résolutions...) et mobiliser les autres copropriétaires..., analyser les postes de charges et suivre la trésorerie et les risques de dégradations, reconstituer les archives, vérifier la cohérence avec le livre foncier, organiser et animer des réunions de suivi des actions mises en place avec les copropriétaires..., mobiliser et rencontrer les acteurs locaux : travailleurs sociaux, élus, techniciens, bailleurs, associations...

Un programme utile au territoire

Le POPAC est en mesure d'accompagner la collectivité quel que soit le stade de réflexion de l'action qu'elle décidera de mener en la matière.

La CA Portes de France Thionville a inscrit dans son PLH 2017/2022 une fiche action n°15 afin de recenser les copropriétés fragiles et prioriser les interventions. Elle a invité chaque commune à lui signaler les copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles situées sur son territoire. 4 villes ont signalé 25 immeubles.

- 88 copropriétés signalées,
- 4 copropriétés repérées et bénéficiaires d'interventions ponctuelles,
- 9 copropriétés accompagnées, 249 lots de copropriété concernés,
- 211 consultations copropriété ADIL depuis 2015.

La CA du Val de Fensch, engagée dans un repérage depuis quelques années, évoluera vers un VOC à partir de 2017. Ce repérage a facilité la mise en œuvre opérationnelle de l'accompagnement proposé dans le POPAC.

- 15 copropriétés signalées,
- 2 copropriétés repérées et bénéficiaires d'interventions ponctuelles,
- 6 copropriétés accompagnées, 168 lots de copropriété concernés,
- 114 consultations copropriété ADIL depuis 2015.

La CA Metz Métropole a lancé une consultation pour mettre en place une veille des copropriétés. Elle contribue au PACOD METZ-BORNY.

- 11 copropriétés signalées,
- 3 copropriétés repérées et bénéficiaires d'interventions ponctuelles,
- 1 copropriété accompagnée, 5 lots de copropriété concernés,
- 1 331 consultations copropriété ADIL depuis 2015.

La CC Pays Orne-Moselle :

- 2 copropriétés signalées,
- 1 copropriété repérée et bénéficiaire d'interventions ponctuelles,
- 2 copropriétés accompagnées, 7 lots de copropriété concernés,
- 54 consultations copropriété ADIL depuis 2015.

La CC Pays Haut Val d'Alzette a mis en place un programme d'aide financière à la rénovation en direction des copropriétés que le POPAC a accompagné dans la rédaction des modalités d'attribution.

- 2 copropriétés signalées,
- 1 copropriété repérée et bénéficiaire d'interventions ponctuelles,
- 1 copropriété accompagnée, 4 lots de copropriété concernés,
- 8 consultations copropriété ADIL depuis 2015.