

## SYNTHÈSE DE LA FICHE-ACTION n°6

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

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disposer d'un recensement des copropriétés fragiles et en difficulté le plus précis possible à l'échelle de la Moselle.</li> <li>Définir les outils et moyens à développer à titre préventif et curatif en fonction des enjeux identifiés, selon les territoires et en y associant les EPCI concernés.</li> </ul>	Pilote du dispositif : Le Département de Moselle et l'Anah (DDT 57)
Résultats attendus	<p>Un recensement le plus précis possible des copropriétés fragiles et dégradées en Moselle, selon une méthodologie définie avec les partenaires.</p> <p>Une stratégie d'intervention en développant les outils et les moyens (juridiques, techniques et financiers, partenariats locaux) afin de répondre aux difficultés des copropriétés identifiées lors de l'étude.</p>	
Réalizations dans le cadre du 7 <sup>ème</sup> PDALHPD (2014-2018)	<p><b>Mise en place d'une ingénierie dédiée : le Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés : POPAC Moselle Copropriétés, dispositif départemental s'articulant autour de 3 axes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Axe 1 : Observer et repérer :</b> le repérage au 31/05/2018 de <b>127 copropriétés</b>, présentant des signes de fragilité et de dégradation. Ces copropriétés majoritairement de petite taille : <b>73 % sont constituées de moins de 25 lots et 67 % ont moins de 11 lots</b>, sont souvent inorganisées ou désorganisées.</li> <li><b>Axe 2 : Informer, sensibiliser et former :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La création d'un centre de ressources documentaires « copropriété » à 2 niveaux d'entrée : grand public et expert sur le site de l'ADIL 57,</li> <li>La sensibilisation des collectivités locales à la thématique copropriété,</li> <li>Des formations proposées aux collectivités locales (élus/collaborateurs) et partenaires,</li> <li><b>La sensibilisation et la formation de 63 professionnels et élus</b> à travers un atelier de formation.</li> </ul> </li> <li><b>Axe 3 : Accompagner des copropriétés fragiles et volontaires :</b> un accompagnement gratuit de plus de <b>394 copropriétaires répartis en 22 copropriétés fragiles</b> mais volontaires pour les aider à « avancer » et à retrouver un bon fonctionnement par une analyse fine de chaque situation et la mise en place d'outils spécifiques personnalisés.</li> </ul>	
Indicateurs mis en place / Évaluation	<p>Un recensement des copropriétés fragiles et en difficulté faisant apparaître la localisation (adresse) et le type et degré de difficultés.</p> <p>La création d'outils de suivi de l'activité du POPAC : tableau de suivi du déploiement du programme, cartographie des signalements et actions conduites ...</p> <p>La production d'un document de préconisations sur les outils et moyens à développer/mobiliser pour répondre aux enjeux identifiés.</p>	
Ce dispositif a-t-il été relayé par de la communication ? Si oui, quel public ?	Oui.	Communication régulière de l'ADIL au grand public ainsi que de collectivités locales à l'attention de leurs administrés : courrier, <a href="http://www.adil57.org">www.adil57.org</a> , 2 numéros du Qui Loge (2016-2018).
Articulation avec d'autres dispositifs	Articulation progressive avec d'autres dispositifs spécifiques : OPAH, PLH, Charte partenariale 2017 des copropriétés en rénovation, VOC, Habiter Mieux, PIG, PDLHIND...	
Coût annuel du dispositif	Un coût annuel de 50 000 € supporté par le Département et subventionné par l'Anah à hauteur de 50 % (coût réel ~ 63 K€)	
Points forts	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un dispositif souple et réactif : élaboration d'un diagnostic personnalisé.</li> <li>Un accompagnement personnalisé en fonction du diagnostic.</li> <li>Neutralité et objectivité.</li> <li>Un accompagnement préventif afin d'éviter toute dégradation de la situation de la copropriété.</li> <li>Un déploiement progressif sur l'ensemble du Département entraînant ou accompagnant la mobilisation des EPCI.</li> <li>Des syndicats professionnels qui participent à l'accompagnement.</li> <li>Un soutien au conseil syndical unanimement apprécié.</li> <li>Pas d'intervention financière publique : le POPAC vise à remobiliser les copropriétaires et ne se substitue en aucun cas à ces derniers. L'objectif ultime de l'accompagnement reste l'autonomisation de la copropriété.</li> </ul>	Points faibles
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Des difficultés à réaliser un recensement précis des copropriétés.</li> <li>Un registre national des copropriétés qui se met progressivement en place et non encore exploité.</li> <li>Un programme intrinsèquement tributaire de la mobilisation des copropriétaires (motivation, disponibilité...).</li> <li>Certains EPCI ne sont pas sensibles à la thématique.</li> <li>Un diagnostic social permettant le repérage des ménages copropriétaires relevant du PDALHPD qui se heurte au secret professionnel.</li> </ul>

## Évaluation globale

- **22 copropriétés** repérées fragiles et dégradées accompagnées par le POPAC sur 10 des 12 EPCI repérés comme ayant le plus grand nombre de copropriétés fragiles (Filocom 2013).
- Des élus, collaborateurs représentants du SCOTAT de 11 villes et 8 EPCI rencontrés ou ayant suivi une formation.
- 2016 à 2018 : 3 sessions de formations et 3 ateliers-formation pour comprendre le statut et l'organisation de la copropriété.
- 63 stagiaires professionnels de la Moselle Est issus de collectivités locales (12/26), de l'Anah, de la DREAL, de l'EPFL, de l'UDAF...
- Grâce à la fiche de signalement comportant les premiers éléments d'information (identification-fonctionnement- bâti...), une base de données est constituée progressivement : 127 copropriétés signalées et environ 394 copropriétaires accompagnés.
- Des partenaires sensibilisés qui appréhendent de mieux en mieux l'enjeu des copropriétés fragiles.
- Une connaissance affinée du fonctionnement de la copropriété et de leurs difficultés grâce à un diagnostic multicritères qui permet d'adapter les interventions de l'action publique et d'être utile à d'autres dispositifs.
- Une boîte à outils opérationnelle en termes d'actions préventives et d'accompagnement.

## Le diagnostic stratégique



- Un diagnostic qualitatif de la copropriété avec un prérequis : la volonté de la copropriété d'avancer.
- Pas d'intervention financière directe.
- Un accompagnement personnalisé et préventif.

- La poursuite du dispositif avec la volonté d'un POPAC 2 hors PDALHPD.
- Un dispositif préventif et complémentaire aux autres outils : OPAH, PIG, PACOD, Plans de sauvegarde...

W  
Faiblesses

- Le recensement des copropriétés fragiles : l'approche statistique est insuffisante, l'approche doit être systémique.
- Le repérage des ménages relevant du Plan est impossible.
- L'adhésion et la volonté des copropriétaires à se mobiliser : une captation des nouvelles copropriétés difficile.

T  
Menaces

- Des collectivités qui rencontrent des difficultés à se saisir de la question des copropriétés fragiles et qui restent sur de l'observation et de la veille.

### Préconisations pour le 8<sup>ème</sup> Plan



- Exploiter le registre national des copropriétés afin de repérer plus facilement les copropriétés fragiles susceptibles d'être occupées par des copropriétaires ou des locataires relevant du PDALHPD et réaliser des interventions plus ciblées.
- Conserver le POPAC Moselle copropriétés 2 comme outil de prévention de façon à disposer dans le département de tous les niveaux d'intervention qu'il s'agisse de copropriétés saines, fragiles, très fragiles et dégradées (opérateurs divers tels que EIE, ADIL, opérateurs Anah...).
- Poursuivre la mobilisation des collectivités locales pour affiner le repérage, l'accompagnement et la veille des copropriétés sur leurs territoires nécessaires à l'élaboration d'un PLH ou autre politique locale.
- Un programme à lui seul, hors PDALHPD, renouvelé pour 3 ans de plus : POPAC 2.