



AUCAME
Caen Normandie

POPAC

UN DISPOSITIF DE PRÉVENTION EN FAVEUR DES COPROPRIÉTÉS FRAGILISÉES



Si pendant longtemps la copropriété n'était pas identifiée dans les dispositifs prioritaires d'accompagnement des pouvoirs publics, à l'exception de celui créé dans les années 90 pour les copropriétés dégradées nécessitant des interventions lourdes, tous les textes de loi relatifs à l'habitat et à l'urbanisme disposent aujourd'hui d'un volet copropriété. En 2012, les conclusions du rapport Braye (« prévenir et guérir les copropriétés en difficultés ») invite à une approche plus préventive pour ainsi anticiper les problèmes naissants.

Progressivement, l'ensemble des acteurs a pris conscience de l'intérêt d'agir en amont des difficultés auxquelles peuvent être confrontées les copropriétés. Depuis 2012, l'agence nationale de l'habitat (Anah), acteur incontournable en matière de rénovation du parc privé existant, propose un nouveau dispositif qui permet de soutenir les collectivités dans la mise en place d'actions préventives : le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC).

L'ANAH, ACTEUR ENGAGÉ AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS ET DES COPROPRIÉTÉS

Des outils en faveur des copropriétés dégradées...

L'agence nationale de l'habitat (Anah) propose aux collectivités un panel de dispositifs opérationnels de redressement en faveur des copropriétés : Opération Programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH avec un volet « copropriétés » ou « copropriétés dégradées ») ou plan de sauvegarde, ... Ces outils ciblés sont adaptés aux territoires confrontés à des copropriétés en grandes difficultés, voire très dégradées (cf. QSN n°82 « la politique de l'habitat privé existant - Panel des outils à disposition des territoires »).

... aux dispositifs en matière de prévention

Suite aux conclusions du rapport Braye, l'Anah propose des outils aux collectivités qui souhaitent mettre en place des actions préventives auprès des copropriétés qui présentent à court terme des risques sérieux de difficulté. Engager dès que possible les premiers traitements évite une dégradation de la situation et permet ainsi de diminuer les coûts pour les propriétaires et les pouvoirs publics.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge du Logement et de l'Habitat durable, du Budget et de l'Économie.

Sa mission principale est l'amélioration du parc de logements privés existants en accordant des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficultés.

Ces axes d'intervention majeurs sont la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le traitement des copropriétés en difficultés, la lutte contre la précarité et l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ou en situation d'handicap.

Dès 2012, l'Anah apporte, à titre expérimental, une aide financière aux collectivités qui engagent un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC). Le 13 octobre 2015, la ministre du Logement, Sylvia Pinel, a annoncé le lancement d'un plan de mobilisation pour les copropriétés fragiles ou en difficultés. À cette occasion, le conseil d'administration de l'Anah du 25 novembre 2015 a généralisé ce dispositif.

Les différents stades de déqualification des copropriétés



QU'EN SAVONS-NOUS ?

QU'EST CE QU'UN POPAC ?

Un outil en faveur des copropriétés fragilisées

Le POPAC, expérimenté par l'Anah, est un dispositif de prévention à destination des copropriétés présentant les premiers signes de fragilité. L'objectif est de remédier aux difficultés rencontrées dans les copropriétés, de façon précoce, de telle sorte que les dysfonctionnements puissent être résorbés le plus en amont possible. Le POPAC vise plusieurs types de copropriétés :

- **les copropriétés repérées potentiellement fragiles** et les quartiers présentant des risques de déqualification,
- **les copropriétés sorties d'un dispositif opérationnel** de type OPAH ou plan de sauvegarde pour éviter qu'elles ne retombent dans une situation précaire.

La Reconstruction, un patrimoine fragilisé



Un outil d'ingénierie opérationnelle

Le POPAC, mis en place pour une durée de trois ans, est un outil d'ingénierie opérationnelle qui vise à agir rapidement dès le signalement d'une situation, ou de manière préventive.

C'est pourquoi, la collectivité doit **définir un volet d'actions** qui présente la feuille de route qu'elle se fixe pour les trois ans. Dans son instruction du 7 mars 2016, l'Anah a listé les actions possibles et pour lesquelles elle accorde des subventions. La collectivité ne doit retenir que les actions répondant aux enjeux du territoire. Un POPAC peut prévoir des actions différentes au sein d'un même périmètre d'intervention :

- **des actions communes** à l'ensemble des copropriétés (repérage, sensibilisation,...),
- **des actions renforcées** pour les copropriétés présentant des signes de fragilité et repérées lors d'un diagnostic multicritères (aide à la résolution des premières difficultés),
- **des actions spécifiques** pour accompagner les copropriétés sortant d'un dispositif opérationnel de redressement (OPAH ou plan de sauvegarde).

La collectivité doit **mettre en place une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire** regroupant des compétences juridique, technique et sociale. Cette équipe doit assurer l'animation du dispositif et les missions opérationnelles définies dans le volet d'actions.

LES MODALITÉS DE MISES EN ŒUVRE DU DISPOSITIF

Un périmètre d'intervention restreint

La collectivité doit définir un périmètre d'intervention. Le POPAC cible un nombre restreint et pertinent de copropriétés au regard des enjeux identifiés du territoire et des objectifs que la collectivité s'est donnée.

Afin de garantir la qualité de l'accompagnement, l'Anah conseille de fixer un périmètre peu étendu. En général, il concerne un groupe de copropriétés repérées potentiellement fragiles.

LES COPROPRIÉTÉS EN FRANCE :

(source : Rapport Braye)

- **7 millions** de résidences principales, soit **1/4**
- **plus de 1 million** de résidences secondaires
- **47 %** de ces logements occupés par leur propriétaire
- **97 %** des logements situés dans des espaces urbains
- Environ **100 000** copropriétés potentiellement fragiles, soit **1,2 millions** de logements concernés

LES POPAC EN FRANCE

AU 1^{ER} SEPTEMBRE 2015 :

(source : www.anah.fr)

- **24** POPAC engagés et **37** en cours d'élaboration, dont :
 - > Communauté urbaine de Lyon : **25** copropriétés (**1 800** logements),
 - > Saint-Etienne Métropole : **13** copropriétés de **32 à 400** logements.



Actions possibles et subventionnées par l'Anah

- > **Mission de repérage** des copropriétés concernées
- > Mise en place de **partenariats avec les milieux professionnels locaux**
- > Constitution de **bases de données**, et, si **un observatoire existe, aide à son alimentation**
- > **Sensibilisation, information** générale et/ou ciblée et **formation des acteurs de la copropriété**
- > Réalisation de **diagnostics multicritères** ou d'**expertises spécifiques ponctuelles**
- > **Signalement de situations difficiles** (sociales, juridiques ou techniques)
- > **Aide à la résolution des premières difficultés** (aspect juridique, technique, énergétiques,...)
- > **Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif** programmé (OPAH) ou d'un procédure d'administration provisoire

Cependant, une certaine souplesse est offerte aux collectivités puisque les périmètres possibles sont également :

- un **territoire de concentration** de copropriétés fragiles,
- parfois, une **échelle plus large**, mais seulement **si le POPAC inscrit une action de repérage** des copropriétés fragiles à l'intérieur de ce périmètre.

Un POPAC peut concerner un ou plusieurs secteurs du territoire. Une collectivité peut engager plusieurs POPAC, sous réserve qu'ils portent sur des périmètres distincts.

Un dispositif porté par une collectivité compétente en matière d'habitat

Le POPAC est porté soit par une commune soit par un Établissement Public de Coopération Intercommunale (Communautés urbaine, d'agglomération ou de communes) disposant de la compétence habitat. La collectivité engagée est désignée comme maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est la personne physique ou morale qui décide de réaliser le projet, qui en fixe le programme, qui définit les objectifs poursuivis, le calendrier prévisionnel et le budget consacré. Le maître d'ouvrage fait appel à un maître d'œuvre pour réaliser le projet.

Une convention pluriannuelle d'une durée de trois ans

Le dispositif POPAC est mis en œuvre pour une durée de trois ans dans le cadre d'une convention pluriannuelle signée entre l'Anah et la collectivité territoriale désignée comme maître d'ouvrage. Elle peut être prorogée, à titre exceptionnel, pour une année supplémentaire sous condition de le justifier par un bilan. La convention précise notamment :

- **les objectifs** (actions envisagées et nombres de copropriétés visées), **le périmètre et la durée d'application** du programme,
- **le contenu des actions** envisagées et un **calendrier prévisionnel** de mise en œuvre,
- **le lien avec tout dispositif de veille et d'observation** existant (cf : la VOC, encadré ci-dessous),
- **les engagements du maître d'ouvrage** envers les services de l'Anah.

La convention doit faire apparaître une liste des copropriétés qui feront l'objet d'actions de prévention. Si le POPAC inscrit une action de repérage des copropriétés potentiellement fragiles, cette liste peut être complétée au cours du programme.

Veille et Observation des Copropriétés (VOC)

L'Anah propose également un financement spécifique pour la mise en place d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés. L'objectif est d'améliorer, par le recueil de données, la connaissance du parc de logements en copropriété, et de développer une veille continue pour détecter à temps les évolutions négatives.

Si la collectivité disposant d'un dispositif de VOC met en place un POPAC intégrant une démarche de veille et d'observation le lien entre ces deux démarches doit être clairement établi.

Des aides octroyées par l'Anah

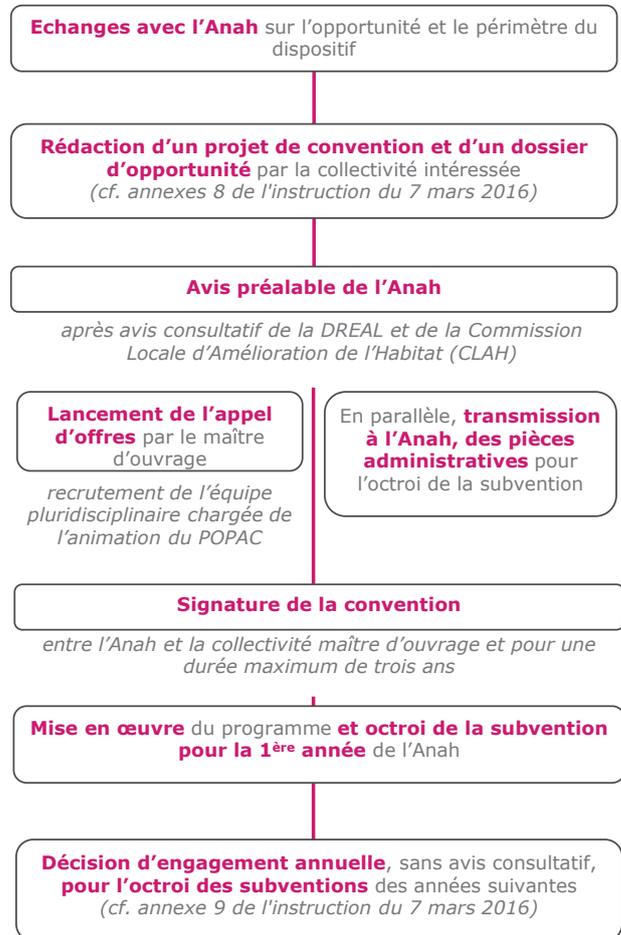
Dans le cadre de ce programme, **l'Anah accorde des aides à l'ingénierie aux collectivités**. Cette subvention octroyée sur les trois ans du programme peut atteindre 50 % de la dépense engagée par la collectivité, avec un plafond de dépenses de 100 000 € hors taxe par an.

L'Anah peut accorder ponctuellement des aides spécifiques aux syndicats de copropriétés ciblés par le POPAC. Ces aides concernent seulement des actions visant à améliorer le fonctionnement de la copropriété :

- **aide à la gestion** pour financer toute action de **redressement** de la copropriété,
- **aide à la réalisation d'études et d'expertises** complémentaires **nécessaire à la définition d'une stratégie de redressement** (audit de gestion, expertise juridique, financière ou technique).

L'Anah n'octroie aucune aide aux propriétaires désirant engager des travaux. Le cas échéant, seules les aides classiques sont mobilisables.

Modalité de demande de subvention à l'Anah



En 2015, l'ex région de Basse-Normandie a signé une convention régionale pour les villes reconstruites. Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) s'est engagée à apporter un financement complémentaire : 25 % d'aide à l'ingénierie. Le cumul des aides publiques (Anah et CDC) est plafonné à 80 % de la dépense engagée.

ZOOM SUR LE POPAC DE SAINT-LÔ

Saint-Lô, ville de la Reconstruction

À l'instar de nombreuses villes bas-normandes reconstruites, Saint-Lô est confrontée à de nombreuses difficultés tant sur un plan urbain, technique et énergétique. Consciente de ces difficultés, la ville a engagé, depuis quelques années, un projet urbain global (coloration des façades, réalisation d'équipements publics,...) pour redonner une attractivité à son hyper-centre. Le POPAC s'inscrit dans cette dynamique.

Le centre-ville de Saint-Lô est constitué en grande majorité d'immeubles de la Reconstruction dont les défauts sont connus (énergivore, mauvaise isolation phonique, espaces extérieurs peu attrayants) sans pour autant répondre à un habitat indigne ou dégradé selon les critères de l'Anah. Le POPAC semble donc un dispositif adapté.

Le Popac de Saint-Lô, une approche globale en deux temps et à deux échelles

1^{ère} partie : Aide à la structuration des copropriétés sur huit îlots du centre-ville

Confrontée à une désorganisation des copropriétés et à une dégradation des cœurs d'îlots, la ville de Saint-Lô souhaite accompagner les copropriétaires à se structurer sur un plan juridique afin notamment d'agir sur les cours communes.

Cette première partie porte sur une échelle large : huit îlots du centre-ville représentant 480 logements. A cette échelle, le POPAC doit inventorier les propriétaires des immeubles et des cours communes. L'objectif est d'inciter, à terme, les propriétaires à s'organiser, et notamment par la mise place de syndicats de gestion des cours communes.

2^e partie : Réflexion sur un îlot test du centre-ville

La ville souhaite expérimenter le dispositif sur un îlot test composé d'environ 50 logements. A terme, cette expérimentation peut être reproduite sur les autres îlots. A cette échelle, le POPAC a pour objectif d'accompagner les copropriétés par des actions de :

- sensibilisation, d'information et de formation des acteurs de la copropriétés (prendre conscience des droits et devoirs de chacun, accroître l'implication de chacun,...) ;
- réalisation de diagnostics multicritères ou d'expertises ponctuelles (définir et mesurer les indicateurs de fragilité, proposer une stratégie et calibrer l'intervention,...) ;
- aide à la résolution des premières difficultés sur un plan juridique (améliorer le fonctionnement, faciliter la prise de décision), financier (aide à la maîtrise des dépenses courantes) et technique (élaborer d'un programme de travaux).

Le Popac, un dispositif co-financé

Ce dispositif est financé à hauteur de 50 % par l'Anah et 25 % par la Caisse des Dépôts et Consignations. Le reste est à la charge de la ville de Saint-Lô.



Saint-Lô vu depuis l'église Notre Dame

En 2012, le rapport de Dominique Braye marque une étape décisive dans l'évolution des politiques publiques en faveur des copropriétés : celle de la prévention. Les dispositions préconisées visent à agir le plus en amont possible et à moindre coût pour les propriétaires et les pouvoirs publics. Suite à ce rapport, l'Anah a imaginé la mise en place de nouveaux outils, dont le POPAC. Au-delà de ces enjeux, ce dispositif est intéressant pour les collectivités qui disposent d'un parc de copropriétés ne répondant pas aux critères d'habitat indigne ou dégradé. À travers ce dispositif, de nombreuses villes détruites lors de la Seconde Guerre Mondiale voient l'opportunité d'agir en faveur de leur parc privé existant.

- *Instruction relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) du 7 mars 2016 - Anah*
- *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat - Rapport présenté par Dominique BRAYE - Anah, janvier 2012*
- *POPAC de la ville de Saint-Lô*
- *www.anah.fr*

N'hésitez pas à contacter l'Anah :

DDTM du Calvados - Délévation locale de l'Anah
10 boulevard du Général Vanier - CS 75224
14052 CAEN Cedex 4
Téléphone : 02 31 43 16 13
Mail : ddtm-anah@calvados.gouv.fr

Directeur de la publication : Patrice DUNY

Contact : soazig.vannier@aucame.fr

Réalisation et mise en page : AUCAME 2016

Illustrations : AUCAME, sauf mention contraire



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00
contact@aucame.fr
www.aucame.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Pour + d'info sur l'Open Data,
flashez ce QR Code

