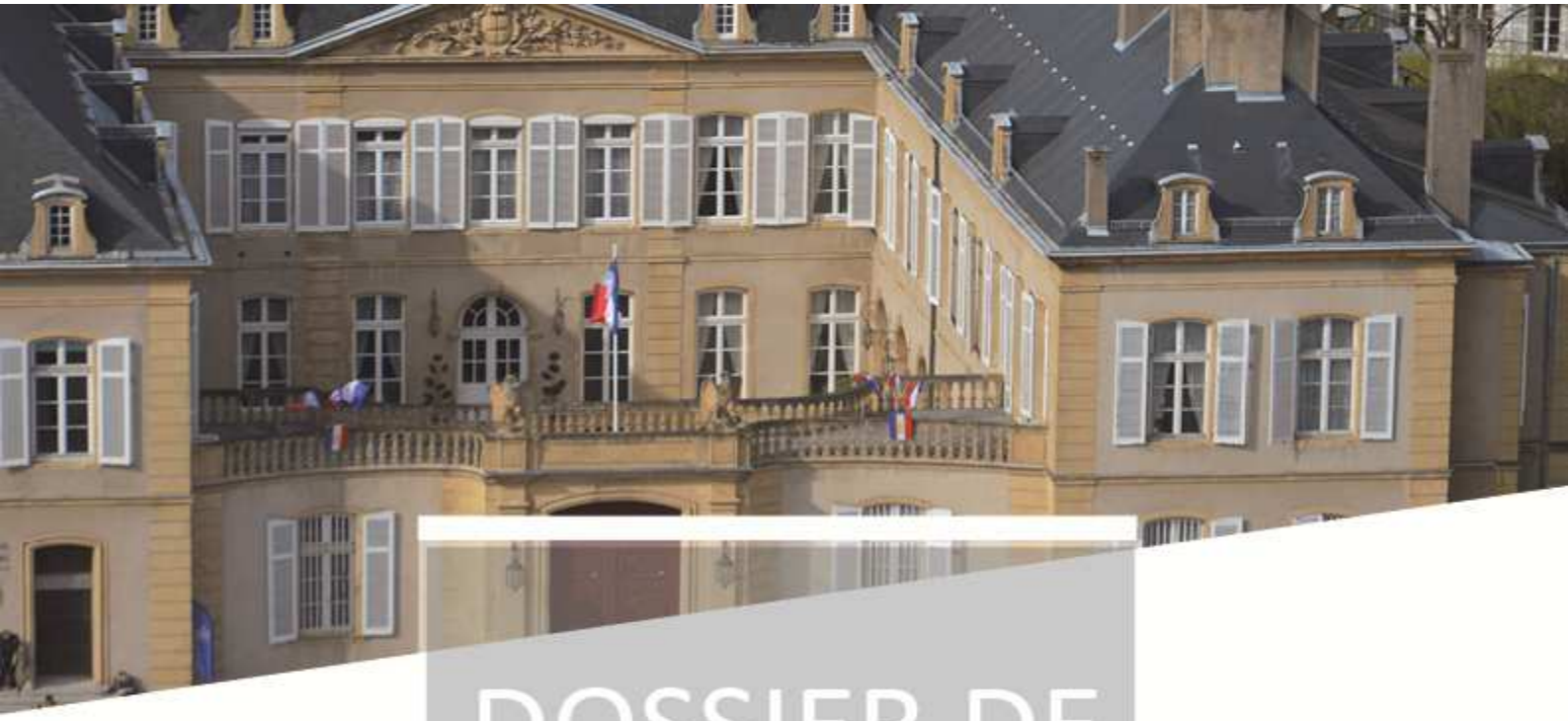


# DOSSIER DE PRESSE

Agence nationale de l'habitat Anah

Moselle
Le Département

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Moselle

## LES COPROPRIETES FRAGILES EN MOSELLE, UN ENJEU FORT

### Le département de la Moselle et l'ANAH se mobilisent pour des copropriétaires acteurs de leurs copropriétés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA MOSELLE

11 janvier 2019 – Signature de la convention de reconduction du POPAC Moselle copropriétés

# Table des matières

I. Le contexte ..... 4
II. Le bilan des actions du POPAC ..... 6
III. Les perspectives du futur POPAC ..... 6
IV. La rénovation énergétique des copropriétés ..... 7
V. Le plan national Initiative Copropriétés ..... 7

# I. Le contexte

Comme dans la plupart des départements urbains, un nombre croissant de copropriétés de Moselle connaissent des difficultés financières, techniques et de gestion, en raison du vieillissement du bâti – notamment celui des années 1960 et 1970, de la fragilité économique de certains copropriétaires et également d'une méconnaissance des règles juridiques de fonctionnement de ces ensembles.

Face à cette situation, des réponses réglementaires se développent au cours des dernières années : instauration d'un fond de travaux obligatoire, information obligatoire des acquéreurs sur la situation financière de la copropriété, encadrement des honoraires des syndics professionnels... Il est néanmoins utile de compléter ces réponses par une action de terrain au plus près des copropriétaires et des syndics.

Depuis quelques années, des cas « faillite » de copropriétés apparaissent en France. **En Moselle, la copropriété des Tilleuls à Uckange (près de 200 logements) a dû faire l'objet en 2015, d'une opération d'expropriation-démolition par la puissance publique, en raison d'une situation financière et de sécurité des habitants, devenue inextricable. Cette opération a généré un coût très important pour la collectivité et l'État (ANRU), ainsi qu'un traumatisme pour les propriétaires de bonne foi**. Une dizaine d'autres copropriétés en Moselle bénéficie actuellement de mesures d'accompagnement au redressement grâce au soutien financier des collectivités et de l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH).

Il est indispensable de prévenir ces situations extrêmes, en développant des programmes de prévention et de conseil sur les aspects juridiques et techniques de la vie d'une copropriété. C'est l'objectif du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) Moselle lancé en 2015, et qui est reconduit par le Conseil départemental de la Moselle et l'ANAH sur la période 2019-2021.

## Plus de 10 000 copropriétés identifiées en Moselle, réparties comme suit, selon leur fragilité :

| *données FILOCOM* | sur 10 422 copropriétés | | sur 85 317 logements<br>parc de logements en Moselle : 512 082 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Nombre** | **%** | **Nombre** | **%** |
| Saines | 3 918 | 37,5 | 25 776 | 30,2 |
| **Potentiellement fragiles** | **3 334** | **31,9** | **32 430** | **38** |
| Fragiles | 1 607 | 15,4 | 14 464 | 17 |
| En difficulté | 1 583 | 15,2 | 12 647 | 14,8 |

Une copropriété fragile est une copropriété qui ne fonctionne pas conformément à son statut ou dont l'un des acteurs (syndicat des copropriétaires, syndic, conseil syndical) ne remplit pas sa mission telle que définie par la loi, générant le plus souvent des difficultés financières et de gouvernance. Lorsque ces difficultés deviennent très importantes, elles peuvent conduire à la dégradation de la copropriété et sa carence. Sont concernées des copropriétés de toutes tailles, mais surtout les petites, difficilement repérables et insuffisamment informées de leurs obligations et droits.

**Le POPAC :** un dispositif d'accompagnement et de soutien en faveur des copropriétés fragiles, mis en place par le Département de la Moselle, avec le soutien de l'ANAH (Agence nationale de l'Habitat)

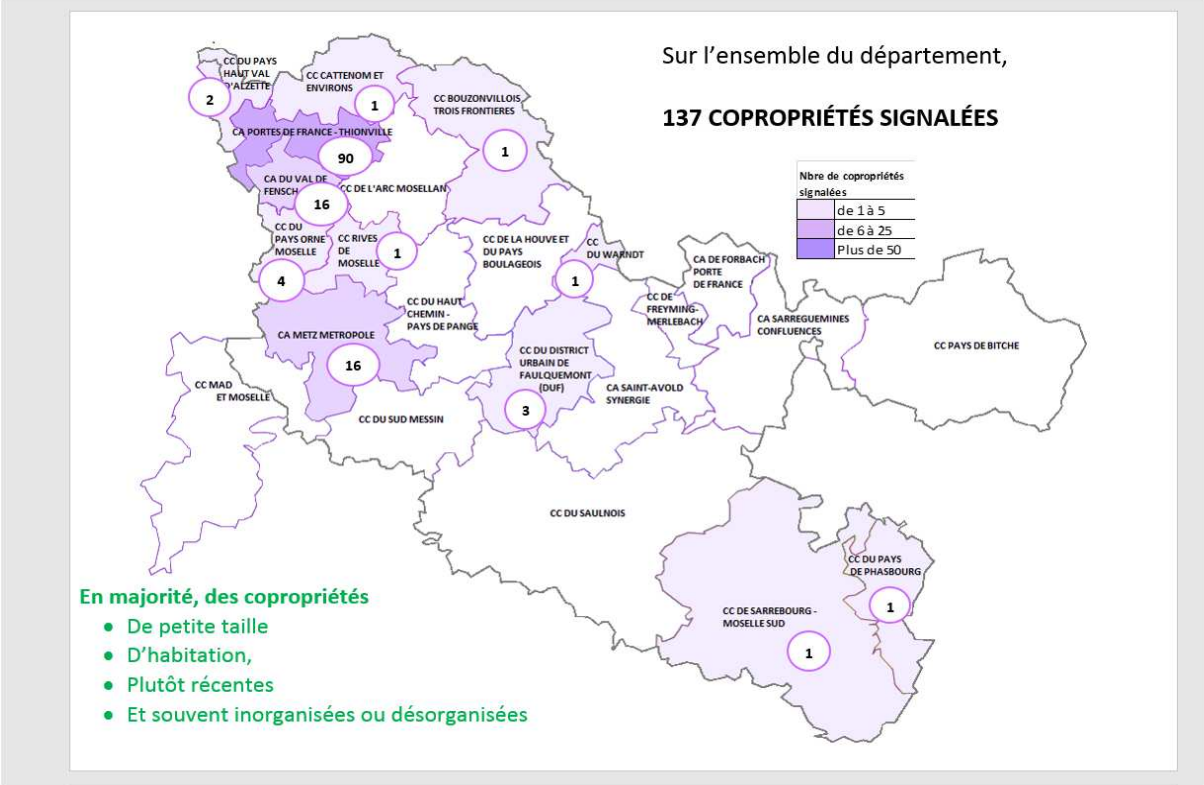
En 2015, le Département de la Moselle a lancé le 1er POPAC "Moselle Copropriétés", visant à :

- repérer et accompagner les copropriétés fragiles pour tenter de les remettre dans une spirale vertueuse en termes financier et de gouvernance, en apportant un appui à l'ensemble des acteurs (copropriétaires, conseil syndical, syndic...),
- informer les collectivités locales (communes et EPCI) sur le fonctionnement et le statut des copropriétés ainsi que les dispositifs de prévention mobilisables.

Cette mission a été confiée à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Moselle (ADIL 57) qui dédie à temps complet, un référent expert sur cette problématique.

Déployée initialement, dans une phase expérimentale, sur les Communautés d'Agglomération Portes de France-Thionville et du Val de Fensch, l'action du POPAC s'est progressivement étendue à d'autres territoires de la Moselle, comme le montre la carte ci-dessous, conformément à sa vocation départementale.

## II. Le bilan des actions du POPAC




- 137 copropriétés signalées, dont 44 copropriétés volontaires (représentant 837 lots principaux et 628 copropriétaires) accompagnées par l'ADIL 57, afin de les remettre sur de bons rails pour éviter qu'elles ne décrochent complètement,

- la sensibilisation, l'information et la formation des collectivités locales (mairies et EPCI) sur le contexte, les fondamentaux d'une copropriété et les outils d'accompagnement,

- l'implication des collectivités dans cette problématique par la mise en place d'observatoires, en particulier par la ville de Metz et la CA du Val de Fensch.

Le POPAC lancé en 2015 est aujourd'hui achevé et un nouveau POPAC est engagé pour la période du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2021, dans la même configuration : maîtrise d'ouvrage Département, prestataire ADIL, co-financement ANAH.

## III. Les perspectives du futur POPAC

- étendre les actions à l'ensemble du département, considérant les besoins importants de sensibilisation et d'intervention auprès des acteurs locaux,

- favoriser le déploiement des POPAC territoriaux à l'échelle intercommunale, en cohérence avec le dispositif départemental,

- inciter à l'immatriculation des copropriétés sur le registre national en menant une campagne de sensibilisation et de relance,

- exploiter les données du registre national d'immatriculation pour mieux cibler les copropriétés potentiellement fragiles,

- poursuivre l'accompagnement des copropriétés volontaires en fragilité et les sensibiliser à l'intérêt des projets de rénovation énergétique, leviers essentiels pour la maîtrise des charges.

## IV. La rénovation énergétique des copropriétés

En matière de rénovation énergétique, l'ANAH met en œuvre un ensemble de mesures et d'aides financières propres aux syndicats des copropriétés dans le cadre du programme "Habiter Mieux", dans les immeubles où le niveau élevé des charges d'énergie présentent un risque pour la stabilité financière de la copropriété. Il s'agit d'aider la réalisation de travaux d'économie d'énergie sur les parties communes des immeubles (par exemple l'isolation des façades et de la toiture, le renouvellement de la chaudière collective,....). Le financement de plusieurs dossiers de travaux a déjà été engagé en faveur des copropriétés mosellanes (Metz, Rombas, Thionville,...).

Ces aides sont cumulables avec des travaux qui seraient réalisés à titre individuel par les copropriétaires.

## V. Le plan national Initiative Copropriétés

Le Ministère de la Cohésion des Territoires et l'ANAH renforcent leur intervention, à travers le plan national Initiative Copropriétés**,** annoncé par le Secrétaire d'État au Logement le 10 octobre et validé en Conseil d'administration de l'ANAH le 28 novembre 2018. Ces mesures concernent essentiellement l'amélioration des mesures de soutien financier des collectivités dans le cadre de projets de redressement (travaux, portage immobilier de certains lots,...), et la mutation de copropriétés en situation de faillite.

Ce plan prévoit une forte évolution de la réglementation et des aides de l'ANAH ainsi qu'un pilotage régional pour favoriser l'émergence de stratégies "à la carte" et assurer le suivi d'un panel de copropriétés ciblées. Pour la Moselle, 12 copropriétés sont retenues, à Metz et Forbach