



L'observation locale des copropriétés

Pascaline Dolo, chargée de mission Copropriétés

Sommaire

- **Rappel des enjeux**
- **Pourquoi expérimenter en matière d'observation locale ?**
- **Les textes fondateurs de l'expérimentation**
- **Caractéristiques du dispositif d'observation soutenu par l'Anah**
- **Modalités d'octroi de la subvention**
- **Poursuite des travaux de l'Anah en lien avec l'expérimentation**

Rappel des enjeux sur les copropriétés

- Une multiplicité de facteurs de risque qui interagissent entre eux
 - Risques financiers et de fonctionnement
 - Risques sanitaires et sociaux, paupérisation
 - Risques bâtis, risques portant sur la conservation de l'immeuble, sur la sécurité des occupants
 - Risque immobilier : le décrochage e la valeur foncière

- Des facteurs aggravants :
 - Complexité structurelle de la copropriété
 - Positionnement de la copropriété dans son environnement

- un processus de dégradation, fortement évolutif dans le temps

Toute copropriété est susceptible d'entrer dans une spirale de dégradation. Selon le degré de dégradation, cette copropriété est considérée comme fragile / en difficulté redressable / en difficulté non redressable

Enjeux de l'observation

■ Qu'est ce que l'observation ?:

- C'est suivre dans le temps les dynamiques à l'échelle de la copropriété
- C'est une aide à la décision permettant de définir le dispositif de soutien le plus adapté en fonction des dynamiques constatées

En aucun cas elle ne permet d'établir une stratégie à la copropriété

■ Elle se distingue d'un repérage

- Qui correspond à une photographie du parc de copropriétés à un instant t
- Qui permet de comprendre les enjeux copro à l'échelle d'un territoire, et de définir une politique locale adaptée
- Qui a intérêt à être confirmée dans le temps par un dispositif d'observation

■ Elle se distingue d'une étude / diagnostic

- Qui est réalisée sur une copropriété déjà repérée et/ou observée, et considérée comme fragile ou potentiellement en difficulté
- Qui comporte une analyse multi-critères plus approfondie, qui seule permet d'établir une stratégie.

Préalable à l'observation : outils et études de repérage

■ Les études de cadrage intégrant une thématique copropriété

- Etudes de PLH
- Études préalables

■ L'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles

- permet d'identifier les secteurs présentant une concentration de copropriétés fragiles
- Permet d'identifier les caractéristiques principales de ces copropriétés :
 - ~ Taille de la copropriété
 - ~ Année de construction de la copropriété
 - ~ ...

Positionnement de l'observation dans la chaîne d'actions

■ L'observation peut être une action distincte des actions opérationnelles

- Au niveau macro, c'est un outil de suivi des politiques locales de l'habitat à l'échelle de tout ou partie du territoire
- A la copropriété, c'est un outil d'aide à la décision
- Elle doit pouvoir dialoguer avec les dispositifs de soutien opérationnels :
 - ↪ Elle suscite l'entrée dans un dispositif
 - ↪ Elle permet de suivre l'avancement du dispositif de soutien à la copropriété

■ L'observation peut être intégrée à un dispositif opérationnel

- L'observation concerne alors le seul dispositif opérationnel concerné
 - ↪ Dispositif préventif expérimental
 - ↪ Dispositif opérationnel de soutien au redressement
- C'est alors un outil de suivi de l'avancement de l'opération.

Pourquoi expérimenter dans le domaine de l'observation locale ?

■ A l'origine de l'expérimentation, un double constat :

- la nécessité d'améliorer la connaissance des copropriétés, notamment pour mieux définir des politiques publiques locales à l'égard de ce parc
 - ↪ Cf rapport Braye

- La préexistence de démarches locales d'observation des copropriétés,
 - ↪ Peu nombreuses et dépendant fortement de la capacité de la collectivité à faire :
 - Capacité à financer un outil qui n'a pas d'effet opérationnel direct
 - Capacité à développer une méthodologie d'observation

 - ↪ Appliquant des méthodes d'observation diverses, difficilement comparables entre elles

Pourquoi expérimenter dans le domaine de l'observation locale ?

■ Les ambitions de l'expérimentation de l'Anah

- Impulser les démarches locales de connaissance et de veille :
 - ↪ Des copropriétés non connues
 - ↪ Des copropriétés à l'étude ou comprises dans un dispositif opérationnel
 - ↪ Des copropriétés redressées et à surveiller compte tenu de leurs fragilités
- Diffuser une méthode d'observation
 - ↪ Améliorer l'expertise des territoires par la diffusion d'une analyse multi-thématique
 - ↪ Normaliser l'observation au moyen d'indicateurs
 - Mesurables
 - actualisables
 - ↪ Permettre une comparaison de l'état des copropriétés :
 - Dans le temps : observation des dynamiques sur chaque copropriété observée
 - Dans l'espace : comparaison entre copropriétés et priorisation de l'action publique

Pourquoi expérimenter dans le domaine de l'observation locale ?

■ La souplesse de l'expérimentation

- Proposer un outil dédié aux besoins des collectivités et adaptable au contexte local
- Ajuster le dispositif en fonction des retours de l'expérimentation : Une transmission des données au niveau national pour vérifier la pertinence du dispositif

Les textes fondateurs de l'expérimentation

- la délibération du conseil d'administration de l'Anah n° 2012-10 du 14 mars 2012

- L'instruction du 5 juin 2012 signée par la Directrice générale de l'Agence
 - Voir en particulier le point 2 de l'instruction
 - Les annexes 1 à 3 de l'instruction :
 - ↪ Annexe 1 : données à communiquer et format d'identification
 - ↪ Annexe 2 : précisions et conseils pour la rédaction de la note détaillée à joindre à la demande de subvention
 - ↪ Annexe 3 : modèle de décision d'agrément

Initiative et pilotage du dispositif expérimental d'observation

- L'observation doit être d'initiative des collectivités territoriales :
 - Communes,
 - départements,
 - EPCI,
 - De façon moins fréquente, les régions
 - L'interaction et complémentarité possible des observations entre plusieurs échelles de gouvernance

- Les outils d'observation développés par les services de l'Etat ne sont pas finançables dans le cadre de l'expérimentation

- Les partenariats avec d'autres acteurs publics locaux ou nationaux, sont facteurs de réussite du projet
 - des instances de co-pilotage permettent de suivre l'état des copropriétés du territoire, et de réfléchir à une politique locale adaptée
 - des co-financements peuvent concrétiser ce partenariat sans pour autant exclure le bénéfice de la subvention Anah

Maitrise d'ouvrage de l'observation locale

- Distinction possible entre l'initiative de l'opération et la maitrise d'ouvrage :
 - la collectivité peut assurer elle même la maîtrise d'ouvrage ou la confier à un autre organisme (par exemple, à une agence d'urbanisme)
 - La subvention est demandée et perçue par le maître d'ouvrage, qui peut :
 - ↪ Soit réaliser l'observation en régie. Le subventionnement est alors conditionné par l'article 24 du RGA de l'Anah
 - ↪ Soit confier tout ou partie de l'observation à un ou des prestataires

Étendue de l'observation

- L'étendue de l'observation est librement déterminée par la collectivité à l'initiative de l'observation
- Le périmètre de l'observation peut correspondre à tout ou partie du territoire de la collectivité
- Le champ d'observation peut couvrir l'ensemble des copropriétés ou être filtré pour se limiter à des copropriétés présentant des enjeux particuliers,
 - ↪ Taille de la copropriété
 - ↪ Date de construction
 - ↪ Niveau de la valeur foncière / valeur foncière de référence
 - ↪ ...
- Pour être financée, elle doit être cohérente avec les spécificités et enjeux du territoire

Le contenu de l'observation : définition par l'Anah d'un socle minimal d'indicateurs

■ Un socle qui traduit la nécessité d'une approche multi-thématique des difficultés

- Cf annexe 1 de l'instruction du 5 juin 2012

■ Un socle minimal d'indicateurs envisagé de manière souple par l'Anah

- L'observation multi-thématique peut n'être réalisée que sur certaines copropriétés, à l'issue d'un filtrage
- Le respect du socle minimal peut être envisagé avec souplesse
 - ↪ Lorsque l'observation est partie intégrante d'un dispositif opérationnel
 - Ex : programme opérationnel préventif
- Le socle d'indicateurs est renseigné de manière progressive :
 - ↪ Distinction des indicateurs de phase 1 / de phase 2
- il est possible de déterminer d'autres indicateurs répondant aux spécificités territoriales
 - ↪ indicateurs optionnels identifiés dans annexe 1 de l'instruction du 5 juin 2012,
 - ↪ indicateurs complémentaires, dont il est conseillé de vérifier la pertinence :
 - ils doivent être actualisables et mesurables
 - Ils doivent améliorer l'observation sans alourdir excessivement le dispositif

Le mode de recueil des indicateurs

- Les indicateurs sont issus de plusieurs sources, identifiées dans l'instruction du 5 juin 2012
 - Données issues de fichiers fiscaux et fonciers (Majic, DVF)
 - Données de terrain : visites sur site, contacts auprès des instances de la copropriété
 - ↪ L'importance de mise en place de partenariats avec les syndicats pour la réussite de l'observation
- Le mode de recueil des indicateurs peut être :
 - Soit intégré à la démarche d'observation :
 - ↪ Exploitation des fichiers de données, ce qui nécessite de recourir à des compétences spécifiques
 - ↪ Recueil de données de terrain par une personne dédiée, en régie ou via un prestataire
 - NB : le temps passé et le coût de recueil de ces données de terrain est inférieur à ceux constatés pour une étude – diagnostic.
 - Soit issu des informations recueillies dans le cadre d'une étude ou d'un dispositif opérationnel
 - NB : quelles modalités de transmission et d'actualisation de la donnée ?

Intégration des indicateurs de suivi dans un outil d'observation

- La structuration de l'outil est laissée à la libre appréciation du maître d'ouvrage
 - Observatoire dédié au suivi du parc de copropriétés
 - Observation des copropriétés incluses dans un observatoire de l'habitat
 - ↪ La nécessité d'individualiser les objectifs d'observation des copropriétés
 - ↪ La nécessité d'individualiser les moyens (indicateurs, moyens humains) de l'observation des copropriétés

Alerte sur l'exploitation et la transmission des données recueillies

- Il est rappelé que doivent faire l'objet d'une démarche auprès de la CNIL
 - L'exploitation de fichiers,
 - la constitution d'une base de données
 - la transmission de données
 - Dès lors qu'ils comportent des données nominatives

- En cas de difficulté ou blocage, la collectivité peut se retourner vers le pôle copropriétés

La subvention accordée par Anah

- 50% maximum d'un plafond de 120.000 € H.T. de dépenses subventionnables

- Moyennant des contreparties :
 - d'une transmission annuelle de données et publications
 - ↪ à l'Anah nationale
 - ↪ au service instructeur de la demande : DDT ou délégataire
 - D'un engagement minimum de 3 ans, garant de la mise en place d'un process d'observation pérenne
 - D'une valorisation de la participation de l'Anah dans les publications liées à l'observation

Les dépenses subventionnables

- Une subvention qui permet de financer un « pack » de prestations
 - Dépenses de développement de l'outil
 - ↪ Structuration de l'outil et développement informatique
 - ↪ Élaboration des process de traitement des données
 - Recueil des données
 - ↪ Exploitation des données informatisées (fichiers fiscaux et fichiers fonciers locaux)
 - ↪ Visites de terrains, questionnaires, échanges syndics...
 - Mise en place de partenariats et échanges avec les acteurs
 - Restitution des résultats de l'observation et leur diffusion

La poursuite des travaux dans le cadre de l'expérimentation

■ La définition d'une méthodologie complète d'observation d'ici fin 2012 / début 2013 :

- Une grille de lecture qui formalise le socle minimal d'indicateurs définis dans l'instruction du 5 juin 2012
- Une notice définissant précisément chaque indicateur
- Une analyse graphique des fragilités, véritable aide à la décision
- Un guide méthodologique de l'observation locale tirant parti :
 - ↪ De l'étude de 2011 portant sur les 18 observatoires locaux des copropriétés
 - ↪ De la méthodologie développée à l'occasion l'élaboration des textes approuvant l'expérimentation
 - ↪ Des 1ers retours de l'expérimentation