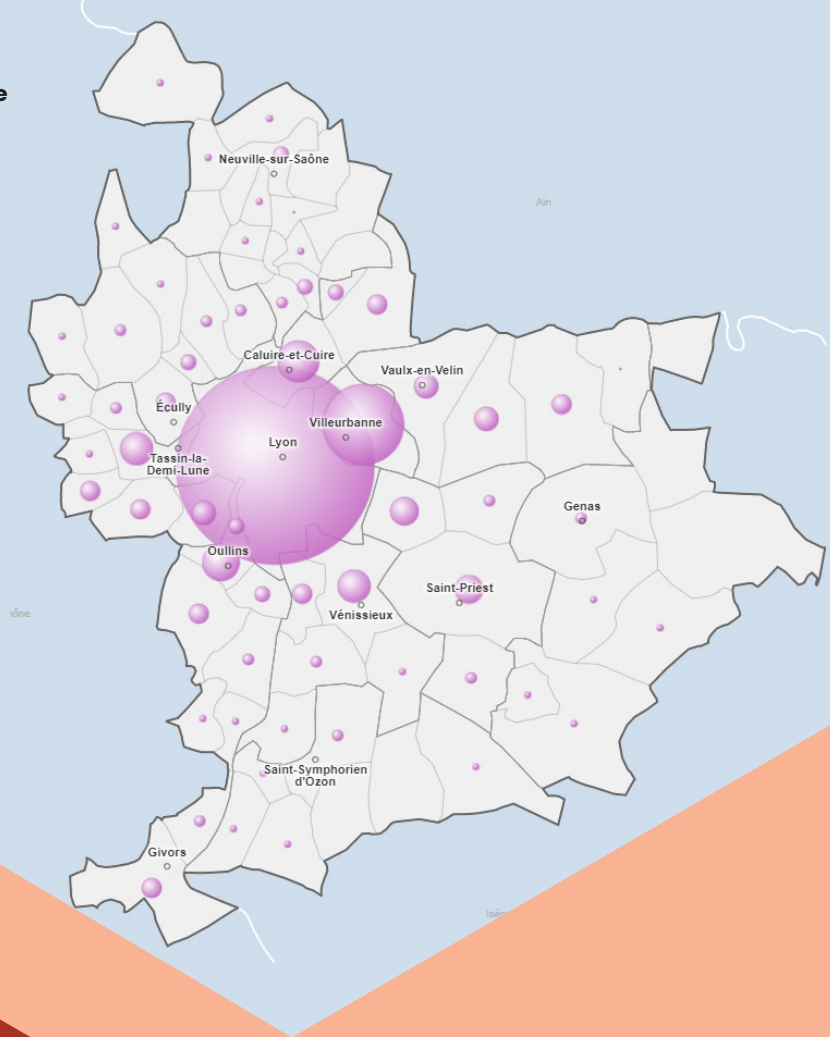
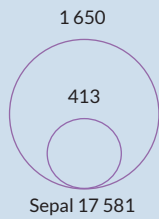


Répartition et nombre de copropriétés à l'échelle du Sepal en 2020

Source : Registre National des Copropriétés



OBSERVATOIRE
PARTENARIAL
HABITAT

#Déchiffrage

DÉCEMBRE
2021

#3 Veille et intervention dans les copropriétés

INTRODUCTION

Depuis la création de l'Observatoire partenarial de l'Habitat de l'Agglomération Lyonnaise en 2010, de nouveaux indicateurs sont intégrés tous les ans, permettant la réalisation d'analyses thématiques et l'amélioration de la connaissance des acteurs locaux. Cette troisième publication de déchiffrage porte sur le parc des copropriétés, ses enjeux en termes de prévention et d'accompagnement pour le maintien d'un bon niveau de qualité de ce parc. Face à l'évolution des normes d'habitabilité, thermiques et phoniques et à l'enjeu plus global du maintien en bon état de ce parc, se pose la question de la capacité de certaines copropriétés anciennes et/ou fragiles à se maintenir à niveau.



Veille et observation des copropriétés : outils et indicateurs

Instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014, le Registre National des Copropriétés (RNC) vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. En 2021, cinq indicateurs de suivi des copropriétés, issus d'un travail d'expertise du RNC ont été intégrés par l'Agence d'urbanisme à l'observatoire de l'habitat (Géoclip). D'autres outils tels que la Veille et l'Observation des Copropriétés (VOC) peuvent être mobilisés.

Qu'est-ce que le Registre National des Copropriétés (RNC) ?

Pour l'Etat et les collectivités, les objectifs du RNC sont d'améliorer la connaissance de ce parc et de mieux comprendre les processus de fragilisation. Pour les syndicats de copropriétaires, il s'agit de mettre à disposition des éléments comparatifs (charges, impayés, étiquette énergétique), et de sécuriser les démarches en créant un identifiant unique pour chaque copropriété.

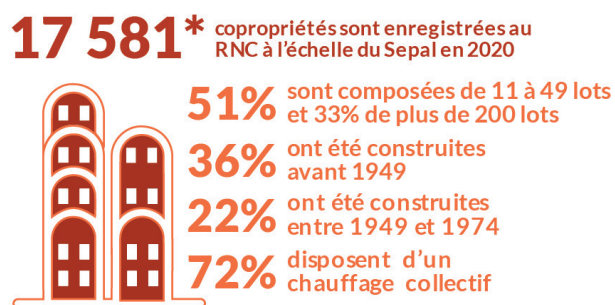
L'immatriculation des copropriétés est obligatoire depuis le 31 décembre 2018. Elle s'effectue en ligne, par son représentant légal ou par un notaire, et donne accès à un annuaire et à des données statistiques. Le RNC permet de mieux connaître le parc et de prévenir les situations de fragilisation : dégradation du bâti, forte consommation énergétique, difficultés financières et sociales, etc. Les données inscrites au RNC concernent l'identification des copropriétés (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires appliquées, les informations sur leurs comptes annuels et sur leur bâti.

Les cinq indicateurs intégrés à l'observatoire de l'habitat par l'Agence d'urbanisme sont : le nombre de copropriétés, leur répartition par lots, selon l'année de construction, selon le type de chauffage et selon les impayés (sommes restant dues par les propriétaires). Ils sont disponibles dans l'outil Géoclip à l'échelle des 74 communes du Sepal.

Veille et Observation des Copropriétés (VOC), un nouvel outil pour la Métropole

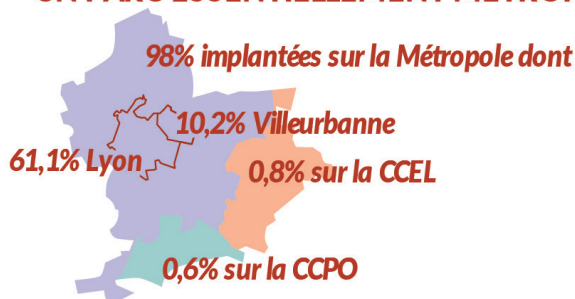
C'est un dispositif de veille et d'observation défini par l'ANAH¹ qui a pour objectif d'établir un état des lieux des copropriétés d'un territoire à travers l'analyse de différents indicateurs (données INSEE, foncières, sociales, données du RNC, etc.) et de servir d'outil d'aide à la décision pour définir les interventions à mener en copropriété.

La mise en place de cet outil est en cours de définition sur la Métropole de Lyon et sera opérationnel courant 2022. La VOC sera un outil cartographique interne à la Métropole de Lyon, permettant de visualiser un état des lieux complet des copropriétés sur le territoire métropolitain, d'alerter sur les situations de fragilité et de permettre à la Métropole de définir les mesures d'accompagnement à mettre en œuvre.



* Le nombre de 17 581 copropriétés et les pourcentages qui en découlent ne reflètent pas totalement la réalité du territoire. En effet, les petites copropriétés souvent gérées par un syndicat bénévole ne sont pas inscrites au RNC.

UN PARC ESSENTIELLEMENT MÉTROPOLITAIN





Intervention : des outils pour améliorer l'habitat et accompagner les copropriétés

Dispositif d'aide de l'ANAH

MaPrimeRénov' Copropriétés : depuis le 1^{er} janvier 2021, cette prime permet d'aider toutes les copropriétés pour leurs travaux de rénovation énergétique. Elles doivent comprendre au moins 75% de résidences principales, avoir été construites il y a plus de 15 ans, être immatriculées au RNC, et avoir un gain énergétique après travaux (réalisés par un professionnel qualifié RGE) d'au moins 35%.

Outils d'intervention sur le bâti

OPAH : est destinée aux copropriétés ayant un besoin de rénovation et présentant des signes de fragilités (impayés, dysfonctionnements des instances de gestion). Il s'agit de mesures incitatives d'amélioration globale. Les copropriétés bénéficient d'un soutien financier pour la réalisation de travaux et pour l'amélioration de leur gestion.

PDS : dédié aux copropriétés présentant des difficultés particulièrement graves dans la résorption des fragilités financières et techniques (financement de travaux d'ingénierie, accompagnement social des ménages).

Quels outils d'intervention sur les copropriétés fragiles et dégradées ?

Plusieurs outils existent, allant de la veille à l'accompagnement des instances de gestion et jusqu'aux interventions lourdes sur le bâti. Certaines copropriétés rencontrent des difficultés pour se maintenir à un niveau de sécurité et de confort nécessaire à la qualité de vie de leurs habitants. Ces difficultés sont multiples et peuvent se cumuler : copropriétés ou ménages modestes et peu solvables ; bâtiments très dégradés nécessitant des travaux lourds ; charges excessives ; difficultés de gestion autonome des copropriétés, etc.

Interventions préventives : un Programme de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) a été mis en place à l'échelle de la Métropole de Lyon en 2016. Il assure un **suivi et un accompagnement** des copropriétés situées principalement en quartier de renouvellement urbain et rencontrant des problématiques de gestion et de fonctionnement (charges, impayés, lien syndic-conseil syndical, etc.). C'est un **dispositif d'accompagnement** destiné à éviter l'accentuation des difficultés à travers des actions gratuites à l'échelle des copropriétés. Les 120 copropriétés repérées comme fragiles à l'échelle de la Métropole font aujourd'hui l'objet d'une veille active et une vingtaine ont fait l'objet d'un accompagnement ciblé par le POPAC. A compter de 2022, trois nouveaux dispositifs vont prendre le relais : une VOC à l'échelle de l'ensemble des copropriétés du territoire métropolitain, un POPAC copropriétés existantes et un POPAC copropriétés neuves sur les territoires en renouvellement urbain.

Interventions sur le bâti : lorsque les actions de prévention ne suffisent pas, des interventions sur le bâti peuvent être engagées. Plusieurs dispositifs, soutenus notamment par l'ANAH, sont mobilisables : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ; Plan de Sauvegarde (PDS) ; MaPrimeRenov' copropriété.

Focus sur les aides visant la rénovation thermique des copropriétés

MaPrimeRénov' Copropriété est une aide de l'ANAH pour le financement de travaux de rénovation énergétique des parties communes et parties privatives d'intérêt collectif. Le montant de l'aide est de 25% de la quote-part des travaux HT dans la limite de 3 750€/logt. Une aide

complémentaire de 500€/logt peut être octroyée pour les copropriétés sous condition de sortie d'une étiquette énergétique F ou G. Une aide complémentaire de 3 000€/logt peut être accordée pour les copropriétés qualifiées de « fragiles » ou situées dans un quartier NPNRU. Enfin, une aide complémentaire de 500€/logts peut être octroyée pour l'atteinte d'une étiquette énergétique A ou B.

Ecoréno'v : est un dispositif de la Métropole de Lyon animé par l'ALEC² pour conseiller et accompagner les projets d'éco-rénovation. Il s'adresse à tout type de logement : copropriétés, maisons individuelles, logements sociaux, en situation de fragilité ou non. Au 31 décembre 2021, 139 copropriétés ont été financées soit 11 027 logements privés (ainsi que 412 maisons individuelles et 6 774 logements sociaux).

Tous les territoires du Sepal ne sont pas concernés par la mobilisation d'outils ou d'aides pour intervenir sur le parc des copropriétés. La CCPO et de la CCEL, du fait de leur caractéristique plus rurale, ont un parc de copropriétés très réduit et relativement récent qui ne présente pas de problématique particulière. Ainsi, les aides de l'ANAH ne sont mobilisées que pour le parc individuel. Ces aides sont abondées par la CCPO et la CCEL sur fonds propres. Pour l'information et l'aide du public dans les démarches, des permanences de l'ALTE69³ ont lieu tous les mois sur les deux territoires, ainsi que des permanences de Soliha (pour les ménages sous plafonds de ressources) sur le territoire de la CCPO.

Bilan des aides ANAH sur la Métropole en 2020

266 logements en copropriétés dégradées ont été réhabilités et 1 078 logements en copropriétés fragiles ont bénéficié d'une aide à la réhabilitation énergétique.

Financements et partenaires :

- ANAH : aides aux travaux et à l'ingénierie pour le suivi et l'animation des dispositifs programmés (PIG Habitat Indigne de Lyon, OPAH, PLS, POPAC).
- Banque des territoires, Caisse des Dépôts et Consignations : financement de l'ingénierie.
- Procivis : attribution de prêts et d'avances aux ménages modestes des copropriétés sous dispositifs ANAH (OPAH, Plan de Sauvegarde).
- EPCI et communes.

² ALEC : Agence Locale de l'Energie et du Climat

³ ALTE69 : Agence Locale de Transition Énergétique, portée par les EPCI du Rhône



Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

Directeur de publication : **Damien Caudron**
Référente : **Anne Francioso** - a.francioso@urbalyon.org

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme