

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

Toulouse, le 9 décembre 2019

Direction Aménagement

Affaire suivie par : Loïc CARIO  
Téléphone : 05.61.58.63.08  
loic.cario@developpement-durable.gouv.fr

**Compte-rendu du comité de pilotage régional Occitanie du plan initiative copropriétés**

Participaient au comité de pilotage :

BOUCHUT Jean-Emmanuel	DREAL Occitanie	DUPUY Monique	URAF Occitanie
RIGAUD Isabelle	DREAL Occitanie	FABREGUETTES Bernard	FAS Occitanie
DELPECH Salomé	DREAL Occitanie	CHAMVOUX Sylvie	FAB Occitanie
ATHANASE Fabienne	DREAL Occitanie	BRANDALAC Pascaline	UR ADIL Occitanie
CARIO Loïc	DREAL Occitanie	FORT Anne-Marie	URIOPSS Occitanie
LY Marine	DREAL Occitanie	BOUZAT Clémence	URAHJ Occitanie
DUTERTRE Isabelle	DREAL Occitanie	MONSEGU Olivier	DDT 09
CUGY Raphaëlle	DREAL Occitanie	SCOTTI Karine	DDT 09
LAINE Bastien	Anah	ROUSSEL Jean-François	DDTM 30
LICOUR Emmanuel	CA de Nîmes Métropole	DIVOL Philippe	DDT 31
ROCCO Catherine	CA de Nîmes Métropole	PAULUS Sabine	DDT 31
BREUIL Géraldine	CA de Nîmes Métropole	BOL Gérard	DDTM 34
GIRAUD Didier	CA de Nîmes Métropole	ZOUARI Nabil	DDTM 34
COMMEINHES François	CA de Sète Agglopolé Méditerranée	VUILLET Anne	DDT 81
CLERGET Françoise	CA de Sète Agglopolé Méditerranée	MASCARAQUE Thierry	CA de Carcassonne Agglo
CIPOLAT Jean-Marie	CA de Sète Agglopolé Méditerranée	VALETTE Florianne	CA de Carcassonne Agglo
GARCIA Ghislaine	CA du SICOVAL	BELOU Florence	CA Gaillac-Graulhet Agglomération
LE GOUET Bérengère	CA du SICOVAL	NEEL Pascal	CA Gaillac-Graulhet Agglomération
LE ROY Bruno	3M	BORIE Emmanuelle	CA Gaillac-Graulhet Agglomération
LE MOGNE Gil	Toulouse Métropole	SICRE Roger	CA du Pays Foix-Varilhes
BRUSAU Christian	Toulouse Métropole	CALMELS Patricia	CA du Pays Foix-Varilhes
MAGNE François	Action Logement	SECHI Giovanni	AUDRNA
SAINT-LUC Thierry	Conférence des CAF d'Occitanie	FELDIS Clément	AUDRNA
LE GALLEE Aurélie	Habitat social en Occitanie Méditerranée	HAVARD Florian	aua/T
VENIEL-LE-NAVENNEC Sabine	Habitat social en Occitanie Pyrénées	PALACIO Valérie	aua/T
		BOUCLET Cécile	Territoire Autrement
		LABESSAN Sylvie	SACICAP Toulouse Pyrénées
		DROUIN Julia	FDI SACICAP

*Excusés : La Région Occitanie – Mme DELGA (Conseil régional Occitanie) – Conseil départemental 31 – M. MESQUIDA (Conseil départemental 34) – Mme AUDOYNAUD (Conseil départemental 82) – Mme JOULLIE (CA du Grand Montauban) – Mme CORREARD (CA Perpignan Méditerranée) – M. SEGURA (3M) – M. BIASOTTO et Mme TRAVAL-MICHELET (Toulouse Métropole) – Mme LAGARRIGUE (Caisse des Dépôts et Consignations Occitanie) – Mme CALMET (Union territoriale SOLIHA Occitanie) – M. BASCOU (CA du Grand Narbonne).*

Document annexe présenté en séance, consultable sur le site internet de la DREAL Occitanie par le lien suivant : <http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/bureaux-2019-r8900.html>  
*Diaporama présentant les sites d'intérêt régional.*

Dominique CERVERA, DREAL Occitanie/référente copropriété, rappelle l'organisation du comité de pilotage et des comités techniques locaux, dans la mise en œuvre du Plan initiative copropriétés (PIC) et du suivi régional en Occitanie.

L'objectif du comité de pilotage est de valider en séance une liste de sites de copropriétés prioritaires de la région. Au total, les sites présentés concernent 143 copropriétés (4 851 logements), réparties sur 11 communes de 5 départements différents. Certains de ces territoires se sont déjà engagés dans des projets nationaux (NPNRU, Action Cœur de Ville) et dans une stratégie pré-opérationnelle ou opérationnelle en matière de copropriétés (études, dispositifs de prévention ou de traitement tels POPAC, OPAH copropriétés dégradées, OPAH RU avec un volet copropriétés en difficulté).

Les éléments saillants du PIC sont rappelés : permettre une prise de décision en matière de travaux sur les copropriétés en difficulté, compléter les dispositifs ou outils existants, mobiliser les partenaires pour lesquels il y a enjeu à les associer à la démarche (SACICAP, EPF Occitanie...) et mobiliser les nouveaux financements.

Les trois axes du PIC concernent la prévention des copropriétés fragiles, le redressement ou la sauvegarde des copropriétés en difficulté, et le recyclage des copropriétés.

Les nouvelles mesures financières contribuent à renforcer l'ingénierie (financement de l'aide au redressement de la gestion versée au syndicat de copropriétaires, gestion urbaine de proximité GUP versée à la collectivité maîtresse d'ouvrage), et les travaux (financement à 100 % des travaux d'urgence et bonification des travaux d'amélioration, harmonisation du déplafonnement de l'assiette de travaux subventionnables).

Fabienne ATHANASE, DREAL Occitanie, rappelle que la liste des copropriétés n'est pas figée mais évolutive, et que par ailleurs l'éligibilité aux financements bonifiés concerne toutes les copropriétés. L'identification de sites d'intérêt régional relève d'une logique de priorisation des actions et des financements. Il est important de signaler au COPIL (via les DDT/M pour les collectivités) tout nouveau site qui deviendrait préoccupant au point de relever du suivi régional.

*Nota : Certaines copropriétés identifiées ne sont pas immatriculées. Il est rappelé que l'immatriculation est obligatoire pour bénéficier des financements de l'Anah.*

Bastien LAINE, conseiller en stratégie territoriale à l'Anah, indique que l'agence centrale est disponible pour toutes collectivités souhaitant un accompagnement et une aide stratégique pour la détermination des objectifs, dispositifs et échelles pertinentes d'intervention.

Dominique CERVERA soumet au comité de pilotage pour validation la cartographie des sites de copropriétés en difficulté par commune et précise l'état d'avancement dans la démarche de chacune en matière de stratégie opérationnelle déjà initiée (OPAH RU avec volet copropriétés en difficulté dans le cadre de la démarche Action cœur de ville, OPAH CD, POPAC, Plan de sauvegarde...).

Bastien LAINE souligne l'importance d'utiliser les données du registre des copropriétés afin d'avoir un premier niveau d'observation intéressant.

Dominique CERVERA rappelle que le nouvel outil de visualisation et d'exploitation des données du registre permet désormais de catégoriser les copropriétés. Il vise à améliorer la connaissance du parc privé et constitue une aide au pré-diagnostic pour les collectivités par le biais :

- d'une restitution cartographique rapide des copropriétés présentes par territoire,
- d'études et d'analyses facilitées par l'intégration de filtres de sélection de données ou de sélection manuelle de zones,
- de rapports complets disponibles sous plusieurs formats.

Bastien LAINE informe qu'il appartient aux syndics de saisir les données mais qu'il faut rester vigilant sur l'exploitation de ces informations qui ne sont pas régulièrement mises à jour. Il recommande de contacter directement les copropriétés pour un affinage de la connaissance dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle.

L'accès aux données du registre pour les collectivités est possible sur leur territoire. Pour cela, elles doivent en faire la demande à la délégation locale de l'Anah en DDT(M).

Christian BRUSAU, chef de service Habitat privé à Toulouse Métropole, souhaite connaître l'échelle géographique d'accès aux données des copropriétés par une collectivité. Il est précisé que la collectivité a accès aux données sur son périmètre géographique.

Fabienne ATHANASE précise que la volonté de l'Anah est de transmettre les données aux collectivités, qui se chargent de les transmettre à leurs opérateurs et partenaires en fonction du besoin.

Bastien LAINE insiste sur le fait qu'une copropriété ne peut dépendre que d'un seul dispositif de l'Anah à la fois (prévention ou redressement). Mais elle peut basculer de l'un vers l'autre en fonction du besoin. Il est donc nécessaire de veiller à l'articulation cohérente de ces dispositifs.

Fabienne ATHANASE précise que par souci de confidentialité, les noms et adresses des copropriétés, qui sont des données sensibles, ne sont pas diffusées en séance. Toutefois, il est possible de partager cette liste entre les acteurs concernés en dehors du bureau du CRHH.

Philippe DIVOL, DDT 31, et Christian BRUSAU, Toulouse Métropole, souhaitent ajouter à la liste la copropriété de Cerdagne à Colomiers, ensemble de 80 logements qui répond aux critères du suivi régional.

#### Décisions du comité de pilotage :

Le comité de pilotage valide à l'unanimité l'inscription à la liste des sites d'intérêt régional du PIC de l'ensemble des sites présentés en séance et l'intégration, en plus de ceux-ci, de la copropriété Cerdagne à Colomiers (diaporama joint au présent compte rendu).

Les sites validés concernent donc 5 départements, 12 communes et 144 copropriétés, pour un total de près de 5000 logements.

#### **Témoignage de Toulouse Métropole (intervention de Christian Brusau)**

Christian BRUSAU présente la stratégie opérationnelle de Toulouse Métropole pour la mise en place du PIC :

- La mise en place d'un observatoire à l'échelle de l'agglomération, animé par l'ADIL ;
- Un système de cotation pour détecter les problèmes, à travers 4 catégories : « en bonne santé », « à surveiller », « en difficulté » et « dégradées » ;
- Un marché avec le prestataire Copro + pour réaliser des diagnostics express lorsqu'on ne sait pas si une copropriété est redressable ;
- La validation en COPIL annuel du choix des dispositifs opérationnels.

Le directeur de l'aménagement de la DREAL



Jean-Emmanuel BUCHUT