



### Contexte et enjeux du Département

La Moselle compte plus de 10 000 copropriétés dont 62,5% sont potentiellement fragiles ou en difficulté (données Filocom 2013).

### Etudes et élaboration de la stratégie

Une première étude réalisée par l'ANAH/DDT avait permis en 2013 de recenser les copropriétés par degré de fragilité, identifiant 3 poches concentrant les difficultés (les bassins de Thionville et de Metz, le bassin houiller et le secteur de Sarrebourg). Par la suite, une étude dans le cadre du PDALPD de 2014 ainsi que des observatoires locaux ont permis d'approfondir cette connaissance. 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. En 2015, le Département de la Moselle et l'ANAH souhaitaient anticiper la problématique de dégradation des copropriétés en Moselle

#### Maitrise d'ouvrage : Moselle

Habitants : 1 044 486

#### Priorités d'interventions sur l'habitat :

4. Copropriétés récentes marquées par des impayés

#### Ancienneté des interventions sur les copropriétés :

POPAC Moselle Copropriétés 1 (2015-2018), 2 (2018-2021)

. Il s'agissait de disposer d'une connaissance plus fine des copropriétés en fragilité, de pallier le fait que la thématique « copropriétés » soit peu connue ou appréhendée avec difficultés par les collectivités locales, et anticiper des dégradations graves au sein des copropriétés du territoire.

### Choix de la stratégie et des dispositifs

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés « Moselle copropriétés » a été mis en œuvre de 2015 jusqu'en 2018 et reconduit afin de permettre la poursuite des actions, jugée nécessaire pour faire aboutir des projets qui prennent du temps en copropriété. Le POPAC a pour objet la mise en place à l'échelle départementale d'une mission de repérage, d'accompagnement et de suivi des copropriétés fragiles et dégradées. Il s'agit d'anticiper la problématique de dégradation des copropriétés tout en contenant les coûts grâce à un financement partagé et en donnant aux copropriétaires en place et futurs les clés pour qu'ils se positionnent comme acteurs avertis du fonctionnement de leur copropriété. Le choix avait été fait de centrer l'intervention du POPAC la première année sur deux communautés d'agglomération (Portes de France-Thionville et Val de Fensch) avant de l'étendre à l'ensemble des EPCI du territoire. En se concentrant sur la partie du département la plus urbanisée (en dehors de l'agglomération de Metz déjà couverte par le dispositif PACOD) cela permettait de lancer rapidement le POPAC.



Le dispositif s'est déployé suivant 3 axes d'intervention :

**Constituer une base de données sur les copropriétés fragiles en Moselle** : base ad hoc à partir de signalement individuel et ascendant sur le POPAC 1 et promotion du registre national des copropriétés sur le POPAC 2 ;

**Réaliser une base de ressources à destination des collectivités et copropriétaires** : proposer des actions d'information, de sensibilisation et de formation auprès des EPCI (élu et collaborateurs), promouvoir et accompagner le développement de POPAC locaux et mettre à disposition une ressource accessible, variée et actualisée sur la thématique. Le POPAC Moselle 2 a vocation à permettre aux EPCI ou communes de s'approprier la thématique et de leur proposer des outils qu'ils peuvent ensuite intégrer dans leur politique locale de l'habitat ;

**Accompagner 15 à 30 copropriétés fragilisées et volontaires**, au niveau juridique, financier, technique et social, en premier lieu sur l'organisation des copropriétés et sur la rénovation énergétique. Le POPAC 2 prévoit également de proposer un accompagnement spécifique pour les nouveaux immeubles mis en copropriété, sous réserve d'être informé de ces mises en copropriété

## Moyens mobilisés

Le budget attribué au POPAC était de 150 000€ sur la première convention et de 198 900€ pour la deuxième (dans les deux cas pour 3 ans), soit 1 ETP affecté au niveau de l'ADIL 57 en charge de l'animation du dispositif. L'ANAH s'engageant à financer au taux de 50% dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT.

En matière de gouvernance, le pilotage et le suivi de cette mission s'appuient sur un comité de pilotage annuel et un comité de suivi trimestriel composé d'un représentant de chacune des Directions concernées au sein du CD, du représentant de l'ANAH, de celui du CAUE, de l'animateur du POPAC ainsi que ponctuellement des EPCI sur lesquels des accompagnements sont en cours.

## Vers une connaissance plus fine des copropriétés fragiles et un programme de sensibilisation et d'accompagnement utile au territoire

Avant la mise en place du répertoire national des copropriétés, le POPAC 1 a permis d'établir une classification des copropriétés selon leur degré de fragilité, sur la base d'une fiche de signalement : **137 copropriétés signalées, en majorité des copropriétés de petite taille** (77% sont constitués de moins de 25 lots, et 56% de moins de 11 lots), **plutôt récentes** (17% pour lesquelles la mise en copropriété date d'après 2005) **et souvent inorganisées ou désorganisées**.

Le POPAC a permis sur la période de sa première convention d'informer (création d'un onglet dédié sur le site internet de l'ADIL et d'une documentation spécifique avec des fiches pratiques), de sensibiliser et de former des collectivités locales sur la situation des copropriétés de leur territoire et des copropriétaires. Un atelier de formation, sur les fondamentaux de la copropriété a profité à 63 représentants des collectivités locales ou partenaires. Au-delà, les actions de sensibilisation auprès de 11 villes et 8 EPCI du Département ont permis d'améliorer la connaissance du sujet pour les collectivités. L'ADIL a fait le choix d'introduire lors des présentations du POPAC, une présentation des fondamentaux sur les copropriétés afin que élus et techniciens soient en capacité de comprendre les difficultés rencontrées et de les faire remonter. Selon l'ADIL, l'appropriation du POPAC par les EPCI est d'autant plus facile qu'une action est en cours auprès d'une copropriété de leur territoire.

Sur la première convention, le POPAC a engagé, sur 11 des 12 EPCI repérés comme ayant le plus grand nombre de copropriétés fragiles, 44 actions (auprès de copropriétés fragiles et volontaires, représentant près de 837 lots principaux et 628 copropriétaires. L'animateur a fait le choix de proposer au-delà des accompagnements globaux initialement envisagés des accompagnements ou des interventions ponctuelles, pour répondre à des besoins plus nombreux et de manière plus ajustée : analyse d'une convocation, mise en œuvre d'une AG structurante, accompagnement d'un conseil syndical...



A l'échelle des copropriétés accompagnées, **le POPAC a permis l'amélioration de plusieurs situations susceptibles de se dégrader en mobilisant les copropriétaires ou les conseils syndicaux** : mise en place d'une commission de suivi des impayés ce qui permet de prévenir les nouveaux impayés et suivre les procédures en cours, analyse de la situation juridique d'un chemin piétonnier public se trouvant sur l'assise foncière d'une copropriété et cession à la commune pour 1€ symbolique de cette emprise, mise en route de la copropriété pour un immeuble récent... Plus majoritairement, le POPAC a participé selon l'animateur à conduire les copropriétaires, conseillers syndicaux et syndic bénévoles volontaires vers plus d'autonomie.

