

CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
Séance du 09 Juin 2023

OBJET : 15/2023

MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS (POPAC) SUR L'AGGLOMÉRATION D'AGEN

Nombre de conseillers municipaux en exercice :	29	L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS LE NEUF JUIN à DIX HEURES Le Conseil Municipal de la Commune de Foulayronnes s'est réuni en Mairie, en session ordinaire
Présents :	25	M. Bruno DUBOS – Maire - ; M. Jean-François BUER ; Mme Hélène DESHAIES ; M. Joël COLLET ; Mme Marie LESCOU-GOURGUE ; M. Alexandre CHARIE ; Mme Michelle COMBA ; M. Jean-Philippe SIMON ; Mme Nadège GESSON-MAIRAL – Adjoints au Maire - Mme Monique LOREAU ; Mme Babeth TEYCHENE ; M. Jean-Paul ROUSSEAU ; M. Bernard LAVERGNE ; Mme Francine BIGEY ; M. Jean-Michel JADAS ; M. Francis CREPIN ; Mme Christine CHABOT ; Mme Nathalie RICHASSE ; M. Vincent OLIVIER ; Mme Bénédicte GUELFY ; Mme Laurianne VEYRET ; Mme Marie TOULET ; M. Julien BOUILLOT ; Mme Hélène LE GUIRRIEC ; M. Laurent MAILLARD ; M. Philippe ASIN ; Mme Nathalie BRICARD ; M. Lionel MADELRIEUX ; M. Grégory NOEL – Conseillers municipaux –
Absent (s)	1	Mme Nathalie BRICARD
Pouvoir (s)	3	Mme Marie TOULET à M. Bruno DUBOS ; M. Philippe ASIN à M. Laurent MAILLARD ; M. Lionel MADELRIEUX à Mme Hélène LE GUIRRIEC
Secrétaire de Séance :		M. Julien BOUILLOT
Date d'envoi de la convocation :		03 Juin 2023

Expose

Depuis plus de 40 ans, la dégradation des copropriétés fait l'objet de nombreuses interventions publiques locales et nationales. Les copropriétés représentent une thématique complexe et plurielle qui mêle les questions juridiques, sociales, urbaines, d'ingénierie et de bâti. Intervenir dans les copropriétés, c'est d'abord les identifier et agir sur des immeubles privés habités par des propriétaires ou des locataires, dans certains cas en situation précaire. Le but ultime n'est pas uniquement de restaurer un bâti détérioré,

c'est surtout d'améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants de ces immeubles, de ces ensembles et de ces quartiers et permettant ainsi de prévenir l'apparition de difficultés graves nécessitant une intervention lourde des pouvoirs publics.

Afin de prendre en compte ces nombreux enjeux, les pouvoirs publics (Etat et ANAH) ont lancé un vaste dispositif d'aides à la rénovation des copropriétés, axés sur plusieurs types de travaux (rénovation thermique, travaux lourds, ou travaux d'accessibilité).

En 2022, sur le territoire de l'Agglomération d'Agen :

- 20% des logements présents sur le territoire sont en copropriété,
- 622 copropriétés enregistrées dans le registre national des copropriétés soit 9 680 logements,
- Environ 30 % des copropriétés ne sont pas encore enregistrées soit environ 280 copropriétés,
- 55% sont gérées par un syndic professionnel, 36% n'ont pas de syndic et 9% ont un syndic bénévole,
- 25% des copropriétés datent d'avant 1949 et 23% construites entre 1949 et 1974,
- Plus de 110 copropriétés considérées comme potentiellement fragiles ou en difficultés au regard de leur situation financière et du niveau de performance énergétique des bâtiments (observatoire de l'habitat du Lot-et-Garonne 2022).

13 communes accueillent au moins une copropriété selon le registre national : Agen 540
Le Passage 25 Boé 10 Layrac 10 Bon-Encontre 8 Castelculier 7 Foulayronnes
7 Lafox 5 Colayrac 4 Estillac 2 Pont du Casse 2 Moirax 1 Roquefort 1

En octobre 2020, dans le cadre du programme de l'OPAH-RU, une étude de repérage des copropriétés dégradées a été effectuée sur la ville d'Agen. Cette étude a porté sur les 394 copropriétés agenaises inscrites dans le registre national à la date de l'étude.

Au-delà du constat de leur faible taux d'enregistrement (394 contre 838 selon le fichier des impôts), ce travail a mis en avant plusieurs éléments :

- La vulnérabilité du parc sur le plan thermique, due à la construction de ces bâtis : le centre-ville est doté d'un parc ancien antérieur à 1949 dans l'hyper centre-ville et un parc datant des années 65/85 un peu plus en périphérie,
- Des difficultés socio-économiques, avec des taux d'impayés importants et une population précaire,
- Des difficultés de gestion rencontrées par les syndicats et une méconnaissance des dispositifs d'accompagnement.

L'analyse croisée des indicateurs de « vulnérabilité » définis par l'Anah (existence/absence d'un syndicat professionnel, année de construction, taux d'impayés,

taux de vacance), enrichie par la rencontre des syndicats en charge de la gestion de ces copropriétés ont permis d'identifier une quarantaine de copropriétés à enjeux sur Agen. Elles ont été classées selon leur niveau de fragilité :

- Très fragiles, réunissant divers problèmes tels que des problématiques énergétiques, structurelles, financières et sociales,
- Fragiles : souffrant soit d'une problématique de gestion, soit d'une problématique de bâti moyennement dégradé,
- Avec des enjeux plus individuels : copropriétés avec peu d'espace collectif, petites copropriétés avec des enjeux plutôt liés aux logements individuels.

Au regard de ce contexte, la mise en place d'une stratégie d'intervention pour les copropriétés est apparue nécessaire. Plusieurs outils d'accompagnement existent. Ils répondent à des enjeux différents et impliquent un niveau d'intervention de la collectivité plus ou moins important.

Une intervention sur les copropriétés représente plusieurs intérêts pour le territoire :

- Accélérer la rénovation du parc ancien (effet de masse)
- Contribuer à la transition énergétique du territoire
- Améliorer les conditions de vie des occupants
- Valoriser le patrimoine

Parmi les outils existants, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) paraît adapté à notre territoire.

Il s'agit d'un programme d'animation, de prévention et d'accompagnement des copropriétés, porté par la collectivité ou l'établissement public, en partenariat avec l'Anah.

Ce dispositif permet de mieux connaître les enjeux et les problématiques existant sur le territoire, et d'accompagner des copropriétés connaissant des premiers signes de difficultés, d'ordre technique, juridique, financier et de gestion.

A travers le POPAC, l'objectif est d'intervenir le plus en amont possible pour éviter un basculement de la copropriété et par conséquent des interventions publiques plus lourdes. L'objet du présent rapport est de mettre en place un POPAC sur le territoire de l'Agglomération d'Agen, selon les modalités suivantes :

LES MISSIONS DU POPAC se déclinent sous 2 niveaux d'intervention :

- **ACTIONS COLLECTIVES** : La 1ère mission sera de réaliser une étude de repérage des copropriétés connaissant des difficultés sur le territoire de l'Agglomération d'Agen à travers une analyse du registre national et la rencontre avec les syndicats de copropriétés. S'agissant d'une première mission sur le territoire, il sera

important de prévoir un temps de concertation et d'appropriation du sujet avec tous les acteurs de l'Agglomération d'Agen ainsi que les acteurs de l'immobilier à travers des formations et des réunions d'informations. Vu le nombre important de copropriétés qui ne sont pas encore immatriculées et la complexité administrative que cela représente, une aide à l'enregistrement au registre national d'immatriculation des copropriétés sera également proposée.

- ACTION INDIVIDUELLE, PAR COPROPRIETE : L'étude de repérage et les actions d'animation collectives vont permettre d'identifier des copropriétés en difficulté.

Après concertation entre l'Agglomération d'Agen, la commune et l'opérateur, certaines copropriétés seront ciblées pour bénéficier :

- d'un Diagnostic Multicritère complet (enquêtes sociales, analyse fine du fonctionnement des finances et de la gestion administrative de la copropriété). Ce diagnostic permettra de connaître l'état complet de la situation et d'établir des scénarios d'intervention,
- et/ou d'une Assistance aux premiers signes de difficultés. Il s'agit d'un appui à l'organisation et au fonctionnement de la copropriété, à sa gestion financière et sociale, à l'élaboration d'un plan de patrimoine.

De plus, à titre expérimental, et optionnel, les copropriétés volontaires et qui n'ont pas de problématiques de gestion importantes mais dont les immeubles nécessitent des travaux de rénovation énergétique, pourront bénéficier d'une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Cet AMO est obligatoire pour bénéficier des subventions de l'Etat (Ma Prime Rénov copropriété).

Un Comité de Pilotage (COFIL) sera mis en place. Il sera présidé par le Vice-Président en charge de l'habitat et associera les membres suivants :

- Les maires des communes,
- Des Représentants de l'Anah,
- Des Représentants des autres partenaires financiers.

Le COFIL se réunira à minima une fois par an pour prendre connaissance du bilan et proposer des adaptations du dispositif au regard des résultats obtenus et des évolutions du contexte. Le COFIL statuera également sur les copropriétés ciblées pour des actions individuelles.

Les modalités de mise en œuvre du dispositif l'Agglomération d'Agen fera appel à un prestataire compétent afin d'assurer l'accompagnement des copropriétés et la réalisation des différentes missions.

Sa rémunération se décomposera de la manière suivante :

- Une part fixe pour la réalisation de l'étude de repérage et les actions collectives,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment, les articles L.303-1, L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la circulaire C2022-48 de l'Agence Nationale de l'Habitat, en date du 22 décembre 2022, fixant les orientations pour la programmation 2023 des actions et des crédits de l'Anah,

Vu le Règlement Général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

Vu le Programme d'actions de l'ANAH, publié le 20 octobre 2020,

Vu le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022, approuvé par le Président du Conseil Départemental et Sénateur du Lot-et-Garonne, et le Préfet de Lot-et-Garonne, le 11 juillet 2017,

Vu l'article 1.3 « Equilibre social de l'habitat », du Chapitre 1 du Titre III des Statuts de l'Agglomération d'Agen, applicables depuis le 1er Janvier 2022,

Vu la délibération n°2017/24 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 22 juin 2017, relatif au Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération d'Agen

**Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

- **Autorise** le versement des montants précités ;
- **Autorise** le Maire à signer tous les actes et documents afférents ce dossier.

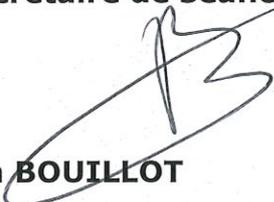
Le Maire

certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte

informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture

Affichage le

Le secrétaire de séance,


Julien BOUILLOT

**Fait et délibéré, les Jour, Mois et an que
dessus**

Pour extrait conforme,

Le Maire de Foulayronnes,


Bruno DUBOS.



- Une part variable concernant la réalisation des diagnostics multicritères, l'aide et l'assistance aux premières difficultés et l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Les modalités de financement : Le coût prévisionnel de cette prestation de suivi-animation est estimé à 222 000 € TTC pour la durée du dispositif dont :

- 70 000 € d'actions collectives,
- 152 000 € d'accompagnement individuel.

En tant que maître d'ouvrage du dispositif, l'Agglomération d'Agen rémunèrera le prestataire et sollicitera les subventions de participations auprès de l'Anah et des communes concernées. La répartition du financement du reste à charge est proposée de la manière suivante :

- Prise en charge de l'animation collective à 100 % par l'Agglomération d'Agen,
- Prise en charge à parité avec la commune des prestations individuelles (diagnostic et accompagnement 1ère difficulté),
- Prise en charge à parité entre l'Agglomération d'Agen et la copropriété pour une prestation d'AMO.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Exemple du financement pour 1 copropriété :

Pour la réalisation d'un diagnostic multicritère (DMC): Le cout : 4 500 €.

- 2 250 € financés par l'ANAH
- 1 125 € financés par l'Agglomération d'Agen
- 1 125 € financés par la commune

Pour une un accompagnement individuel : Le coût : 3 200 €

- 1600 € financés par l'Anah
- 800 € financés par l'Agglomération d'Agen
- 800 € financés par la commune

Les prestations individuelles, appelant une participation financière des communes seront enclenchées en 2024.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment, les articles L.1611-4 et L.5211-10,