Grand Besançon

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU DOUBS

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du Jeudi 23 Mai 2019

Conseillers communautaires en exercice : 128

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des conférences de la CCIT du Doubs à Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 0.3, 0.4, 1.1.1, 1.1.2, 1.2.1, 1.2.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 20h40.

Etaient présents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX **Audeux :** Mme Françoise GALLIOU **Avanne-Aveney :** Mme Marie-Jeanne BERNABEU suppléante de M. Alain PARIS **Besançon :** M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à partir du 7.4), M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Myriam EL YASSA (à partir du 6.6), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'au 3.2), M. Christophe LIME (à partir du 7.3), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON (à partir du 5.1), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à partir du 5.2), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL (à partir du 5.1), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT (à partir du 6.12), Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF, **Bonnay :** M. Gilles ORY, **Braillans :** M. Alain BLESSEMAILLE (à partir du 6.10) **Busy :** M. Alain FELICE **Byans-sur-Doubs :** M. Didier PAINEAU **Chalèze :** M. Gilbert PACAUD **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Champagney :** M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins :** M. Florent BAILLY **Châtillon-le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET **Chevroz :** M. Yves BILLECARD **Cussey-sur-l'Ognon :** M. Jean-François MENESTRIER **Dannemarie-sur-Crète :** M. Gérard GALLIOT (à partir du 6.11) **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD, **Devecey :** M. Michel JASSEY **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN (à partir du 5.2) **Fontain :** Mme Martine DONEY, M. André AVIS **Gennes :** Mme Thérèse ROBERT **Grandfontaine :** M. François LOPEZ **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER (à partir du 4.2) **Les Auxons :** M. Jacques CANAL, M. Serge RUTKOWSKI **Mamirolle :** M. Daniel HUOT **Marchaux-Chaudefontaine :** M. Patrick CORNE, M. Jacky LOUISON **Mazerolles-le-Salin :** M. Daniel PARIS **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ (jusqu'au 0.2) **Montferrand-le-Château :** M. Pascal DUCHEZEAU **Nancray :** M. Vincent FIETIER, **Noironte :** Claude MAIRE **Osselle-Routelle :** Mme Anne OLSZAK **Palise :** Mme Daniel GAUTHEROT **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET **Pirey :** M. Robert STEPOURJINE **Pouilley-Français :** M. Yves MAURICE **Pugey :** M. Frank LAIDIÉ **Rancenay :** M. Michel LETHIER **Roche-lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER **Saint-Vit :** Mme Annick JACQUEMET (à partir du 6.7 et jusqu'au 8.4), M. Pascal ROUTHIER **Serre-les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU **Tallenay :** M. Jean-Yves PRALON **Thise :** M. Alain LORIGUET **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD (à partir du 6.3) **Torpes :** M. Denis JACQUIN **Vaire :** M. Jean-Noël BESANCON **Velesmes-Essarts :** M. Jean-Marc JOUFFROY (à partir du 7.1), **Vieilley :** M. Franck RACLOT **Vorges-les-Pins :** Mme Julie BAVEREL (à partir du 7.4)

Etaient absents : **Besançon :** M. Julien ACARD, M. Thibaut BIZE, M. Pascal BONNET, M. Guerric CHALNOT, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Philippe MOUGIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, Mme Rosa REBRAB, Mme Mina SEBBAH, Mme Ilva SUGNY **Beure :** M. Philippe CHANEY **Boussières :** M. Bertrand ASTRIC **Champoux :** M. Philippe COURTOT **Chaucenne :** M. Bernard VOUGNON **Chemaudin et Vaux :** M. Bernard GAVIGNET **Franois :** M. Claude PREIONI **Geneuille :** M. Jean-Claude PETITJEAN **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK **La Vèze :** Mme Catherine CUINET **Larnod :** M. Hugues TRUDET **Merey-Vieilley :** M. Philippe PERNOT **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA **Novillars :** M. Philippe BELUCHE **Pouilley-les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET **Roset-Fluans :** M. Arnaud GROSPERRIN **Sâone :** M. Yoran DELARUE **Vaire :** Mme Valérie MAILLARD **Venise :** M. Jean-Claude CONTINI **Villars Saint-Georges :** M. Jean-Claude ZEISSER

Secrétaire de séance : M. Daniel HUOT

Procurations de vote :

Mandants : B. VOUGNON, B. GAVIGNET, T. BIZE, P. BONNET, D. DARD, C. DEVESA, A. GHEZALI, JS. LEUBA, S. PESEUX, D. POISSENOT, Y. POUJET, R. REBRAB, R. STHAL (jusqu'au 4.2), A. VIGNOT (jusqu'au 6.11), C. PREIONI, JC. PETITJEAN, P. BELUCHE, JM. BOUSSET, A. JACQUEMET (à partir du 2.1)

Mandataires : F. GALLIOU, G. GAVIGNET, E. MAILLOT, J. GROSPERRIN, JL. FOUSSERET, A. POULIN, M. ZEHAF, AS. ANDRIANTAVY, C. WERTHE, P. CURIE, C. MICHEL, M. LOYAT, G. VAN HELLE (jusqu'au 4.2), F. PRESSE (jusqu'au 6.11), D. PARIS, M. JASSEY, J. KRIEGER, T. JAVAUX, P. ROUTHIER (à partir du 2.1),

Délibération n°2019/004713
Rapport n°5.1 - Dispositif d'animation en faveur des copropriétés du Grand Besançon

Dispositif d'animation en faveur des copropriétés du Grand Besançon

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président
Commission : Habitat, politique de la ville et gens du voyage

Inscription budgétaire	
BP 2019 et PPIF 2019-2023 « Soutien réhabilitation logements privés »	Montant prévu au BP 2019 : 100 000 € TTC Montant de l'opération : 342 000 € TTC sur 3 ans

Résumé :
Le traitement des copropriétés du Grand Besançon est un enjeu majeur en matière de réhabilitation et de lutte contre la précarité énergétique. Le marché « mission copropriétés », lancé en octobre 2015 pour une durée de 3 ans, s'inscrit dans le cadre d'actions du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et de la délégation de l'ensemble des aides à l'amélioration de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Le marché arrivant à échéance, la mise en place d'un dispositif en capacité de maintenir une continuité dans l'animation en faveur des copropriétés est nécessaire.
Il est proposé dans ce rapport de lancer un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

I. Contexte

Sur le territoire, près de 44 000 logements sont situés en copropriété, soit 42 % du parc de logement total. Les copropriétés jouent donc un rôle prépondérant dans le parcours résidentiel des ménages. Néanmoins, la majeure partie de ces logements a été construite entre 1949 et 1974, soit bien avant toute règlementation thermique.
Le diagnostic préalable à l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) établit que peu de copropriétés parviennent à engager de gros travaux de réhabilitation (y compris de rénovation thermique) et que certaines copropriétés situées dans des quartiers paupérisés doivent faire l'objet d'une veille accrue.

Aussi, pour répondre aux objectifs du PLH, le Grand Besançon a lancé fin 2015 une mission relative à la réalisation d'un état des lieux des copropriétés, à leur sensibilisation et à leur accompagnement dans la réalisation de projets de réhabilitation thermique, sur l'ensemble des communes de l'agglomération.
Le marché a été confié le 9 octobre 2015 au groupement SOliHA-CLCV.

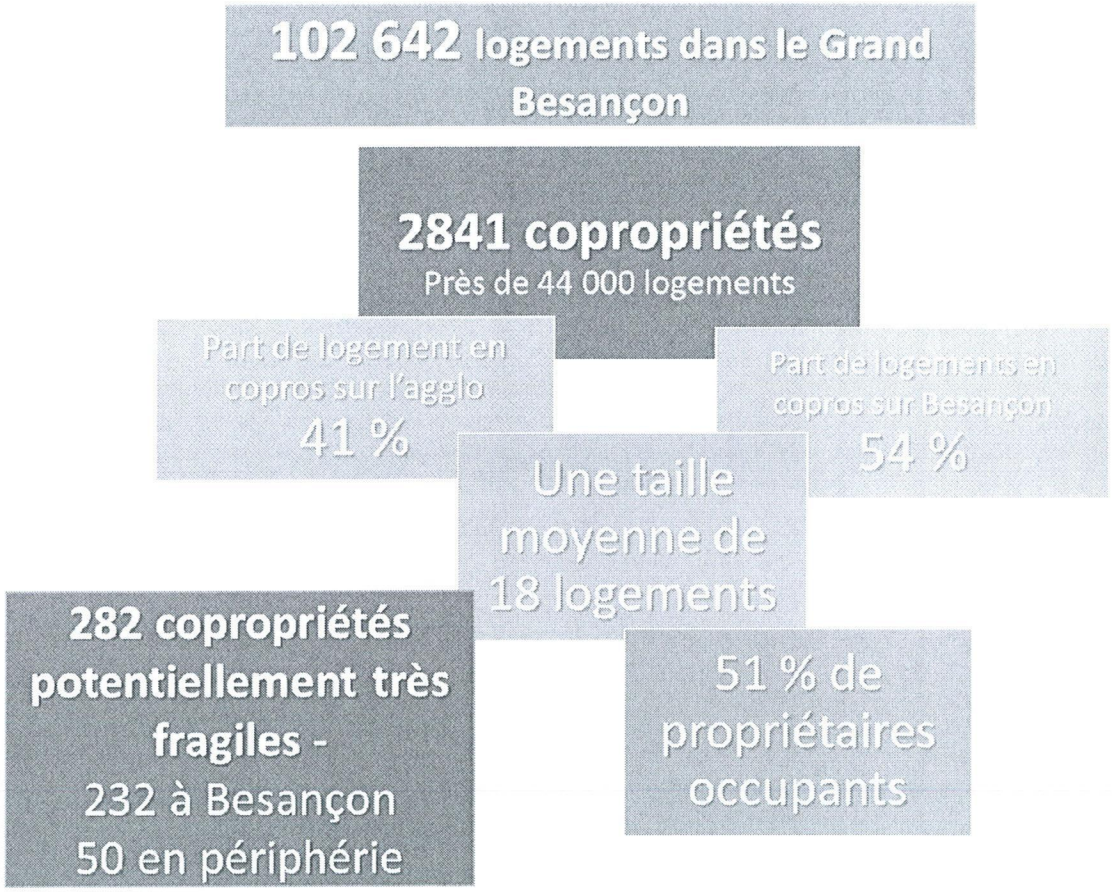
La mission « copropriétés » comportait 2 phases successives :

- Une phase d'étude préalable d'une durée de 6 mois (phase 1) qui a permis un premier temps d'étude dédié à la connaissance, à l'évaluation de la situation des copropriétés, à la mise en place de partenariats et à la définition d'un programme d'action.
- Une phase d'intervention spécifique (phase 2) d'une durée de 30 mois dévolue au déclenchement de projets de rénovation énergétique en copropriété et à l'accompagnement de ces mêmes copropriétés jusqu'à la phase de réception des travaux.

Après un prolongement de 6 mois pour compléter l'étude existante en réalisant un état des lieux des copropriétés et une cartographie des 15 nouvelles communes ayant intégré le Grand Besançon au 1er janvier 2017, le marché est arrivé à échéance le 9 avril 2019.
Toutefois, un avenant n°3 a prolongé la durée d'exécution du marché jusqu'au 31 décembre 2019.

II. Bilan synthétique de la « mission copropriétés »

Les copropriétés du Grand Besançon (nouveau périmètre au 1er janvier 2017)



Différents temps forts ont permis d'ancrer la démarche portée par le Grand Besançon en matière d'accompagnement des copropriétés :

- Une première rencontre a permis la présentation aux syndics de copropriétés du territoire de la démarche engagée.
- Les comités de pilotage (restitution de l'étude et cartographie des copropriétés du Grand Besançon, approfondissement de l'étude, intégration des données socio-économiques à l'étude faisant évoluer la classification des copropriétés selon leur degré de fragilité, présentation de différents scénarios d'intervention).
- L'atelier spécifique dédié aux copropriétés de Planoise a permis de confronter l'étude en cours avec les résultats de l'étude urbaine afin d'envisager des interventions en copropriétés à la lumière des périmètres arrêtés par le projet urbain et d'assurer une cohérence avec les interventions sur les autres segments du parc de logements.

Des outils pour suivre et accompagner les copropriétés

- Un outil de recensement de qualification de l'ensemble des copropriétés du territoire (outil de veille permettant de qualifier le degré de fragilité des bâtiments) a été mis en place
- Des « fiches copropriétés » qui agrègent les données quantitatives à des enquêtes de terrain ont été réalisées
- L'accès au Registre d'immatriculation des copropriétés permet de croiser les données issues du registre avec les données de l'outil local et de déceler les copropriétés potentiellement fragiles au sens de la règlementation.
- L'organisation de « Conférence copros » annuelle constitue un outil précieux dédié aux copropriétaires.

Accompagnement des copropriétés
50 contacts avec des copropriétés (représentant 2 448 logements) ont été réalisés pour apporter des informations ou un accompagnement aux syndics, conseils syndicaux et copropriétaires, que ce soit en Assemblée générale (AG) ou lors de rendez-vous.
Un guide des aides à la rénovation en copropriété est remis à cette occasion aux participants.

Dispositif d'intervention du Grand Besançon
L'étude réalisée, les entretiens avec les acteurs professionnels et les rencontres avec les copropriétés ont permis de mettre en exergue la difficulté de prendre la décision de travaux sans accompagnement technique et financier.

Ainsi, en mars 2018, un dispositif expérimental d'aide à la décision en faveur des copropriétés a été mis en place par le Grand Besançon afin d'apporter aux copropriétaires et syndics l'information la plus exhaustive possible pour favoriser l'émergence de projets de rénovation en copropriétés.
19 propositions d'aides à la décision ont été faites aux copropriétés.
3 copropriétés ont d'ores et déjà bénéficié du dispositif d'aide à la décision.

Aussi, il convient d'inscrire dans la continuité les actions menées dans le cadre du marché en maintenant une animation des copropriétés avec la mise en place d'un programme opérationnel (de la sensibilisation en amont de la décision jusqu'à la phase de réception des travaux).

La mise en place d'un nouvel outil d'intervention parait essentielle pour continuer à développer l'accompagnement et l'animation des copropriétés.

Deux dispositifs créés par l'Anah à destination des copropriétés peuvent être mis en œuvre par les collectivités délégataires des aides à la pierre :

- Outil de repérage, la **VOC** (Veille et observation des copropriétés) est une aide méthodologique au développement des démarches d'observation locales des copropriétés fragiles. Elle repose sur la mise en place d'indicateurs, sur un périmètre défini, qui englobe tout ou partie du territoire. Elle permet de mieux connaître le parc de copropriétés et d'identifier les fragilités, y compris sur celles qui ont bénéficié d'un traitement opérationnel.

- Le **POPAC** (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés) est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés (prévenir et stopper une spirale de déqualification d'une copropriété montrant des signes de fragilité par la mise en place d'une veille active et d'un premier accompagnement). Le POPAC peut intégrer des actions simples à l'ensemble des copropriétés et des actions renforcées sur les copropriétés plus en difficulté ou à forts enjeux.

Selon le dispositif, des aides à l'ingénierie de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) sont mobilisables :

- Le dispositif VOC est subventionné à hauteur de 50 % pour un plafond de dépense de 120 000 € HT pour l'ensemble des trois années d'engagement. Ce taux peut être éventuellement minoré, en fonction notamment des cofinancements prévus,
- Le dispositif POPAC est subventionné par l'Anah à hauteur de 50% pour un plafond de dépenses de 100 000 € HT/an. La Caisse des dépôts peut financer jusqu'à 25% le suivi-animation d'un POPAC.

III. Proposition : lancement d'un POPAC

La VOC et le POPAC constituent tous deux des outils adaptés permettant d'assurer la continuité de notre politique en faveur des copropriétés

Dans le cadre du marché copropriétés, et notamment lors de la phase 1 dédiée à la réalisation d'un état des lieux de l'ensemble des copropriétés situées dans le Grand Besançon, permettant de qualifier leur situation, de nombreuses données ont été collectées concernant le parc des logements privés en copropriété. La phase 2, dévolue au déclenchement de projets de rénovation énergétique en copropriété et à l'accompagnement de ces mêmes copropriétés, a permis de compléter les données quantitatives par des données de terrain.
Un outil proactif de suivi des copropriétés permettant d'évaluer leur fragilité a donc été mis en place sur notre territoire.

La VOC apparaît comme un des outils essentiels pour développer notre outil de repérage afin d'observer l'évolution des copropriétés dans le temps, notamment pour le recueil, le traitement et l'exploitation des données, l'animation d'un réseau d'acteurs, la restitution des données brutes ou de résultats.

La VOC pourrait être lancée en parallèle d'un POPAC.

Le POPAC constitue un outil déterminant qui permettra de prévoir des modalités d'actions différenciées sur l'ensemble du territoire du Grand Besançon, en fonction de ses spécificités.

Le dispositif comprendra des missions de base :

- le repérage,
- l'animation (mise en place de partenariats, sensibilisation et formation des acteurs de la copropriété),
- le suivi (constitution d'une base d'indicateurs et suivi de veille) et le signalement dans le cas de situations à risque pour la santé et la sécurité des occupants.

Et des missions complémentaires selon les besoins telles que :

- l'accompagnement individualisé pour résoudre les premières difficultés,
- l'appui pour le fonctionnement des organes de gestion,
- le conseil pour maîtriser les charges et mobiliser les copropriétaires,
- le soutien pour engager les diagnostics ou enclencher les premières démarches de procédures nécessaires,
- la réalisation de diagnostics multicritères de la copropriété sur ses différents volets tels que le fonctionnement, la gestion, le social, le marché immobilier, etc.

A/ Coût, forme et durée du POPAC

Le POPAC prend la forme d'une convention avec l'Anah et suppose le recrutement d'un prestataire d'études.
Le budget prévisionnel d'un POPAC d'une durée de 3 ans est estimé à 95 000 € HT par an, soit à 285 000 € HT pour la période.

Compte tenu de cette évaluation qui dépasse le seuil de 221 000€ HT, le marché, qui concerne des services, devra prendre la forme d'une procédure formalisée.

Des subventions seront sollicitées auprès de l'Anah à hauteur de 50% pour un plafond de dépenses de 100 000 € HT/an (tranche annuelle) et de la Caisse des dépôts susceptible de financer jusqu'à 25% le suivi-animation d'un POPAC.

Le Grand Besançon s'engage à prendre en charge les financements non acquis.

Les copropriétés en POPAC peuvent bénéficier des aides de l'Anah suivantes :

- l'aide Habiter Mieux - Copropriété Fragiles sous couvert de respecter les conditions de cette aide (Régime d'aides en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles),
- l'aide spécifique à l'ingénierie (études, expertises juridiques, audit de gestion, foncière, etc.) au taux de subvention de 50% (la collectivité maître-d 'ouvrage peut aussi en bénéficier),
- l'aide au redressement de la gestion pour financer les coûts supplémentaires du syndicat des copropriétaires pour mener des actions renforcées en matière de gestion via un forfait pouvant aller jusqu'à 150 € / lot d'habitation par an.

B/ Calendrier prévisionnel

Commission du 09/04/2019 : validation de la proposition de lancement d'un POPAC.
Conseil du 23/05/2019 : validation du lancement du marché selon la procédure de l'appel d'offres pour le POPAC.
Septembre 2019 : élaboration du marché et lancement de l'appel d'offres.
Novembre 2019 : analyse des offres.
Décembre 2019 : attribution du marché.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- **se prononce favorablement sur la mise en œuvre d'un POPAC couvrant le territoire du Grand Besançon,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à solliciter des subventions auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat, de la Caisse des Dépôts, et de tout autre partenaire potentiel, et à signer les conventions de financement correspondantes.**

Pour extrait conforme,

Le Président,

Jean-Louis FOUSSERET
Maire de Besançon

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 93
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prennent pas part au vote : 0