

2. COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES : agir avant qu'il ne soit trop tard

L'agglomération du Grand Chalons est engagée dans une stratégie ambitieuse de prévention en faveur des copropriétés dégradées ou fragiles. Des dispositifs en phase avec ceux déployés par l'Anah en 2017.

Dans quelques mois, la résidence Le Rempart Saint-Vincent de Chalons-sur-Saône (71) vivra une seconde jeunesse. La copropriété de 36 logements construite en 1965 s'est dégradée au fil des années. « Nous souhaitons lancer des travaux de rénovation énergétique : isolation de la façade, refonte du réseau de distribution de l'eau, installation performante de chauffage, etc. Mais nous ressentions le besoin d'être accompagnés pour franchir

le pas », témoigne Jean-Pierre Gros, copropriétaire et président du conseil syndical. C'est à présent chose faite. En 2016, le Rempart Saint-Vincent a intégré le programme d'intérêt général (PIG) animé par l'agglomération du Grand Chalons et l'Anah. « Ce dispositif prévoit un double accompagnement technique et financier indispensable à la réussite du projet de rénovation », explique Laurent Gouthéraud, responsable Habitat au Grand Chalons. Au-delà des



Espace Habitat Conseil

Troisième volet de la stratégie du Grand Chalons pour redresser les copropriétés en difficulté (avec le PIG et le Popac), un Espace Habitat Conseil a ouvert ses portes en octobre 2015. Ce lieu regroupe les spécialistes « habitat » de l'agglomération, les conseillers juristes de l'Adil¹ de Saône-et-Loire et les professionnels de la rénovation énergétique de l'Espace Info Énergie du CAUE² de Saône-et-Loire. Les propriétaires, copropriétaires et locataires trouvent ici toutes les réponses à leurs questions sur l'habitat et le logement : conseils techniques pour les projets de travaux, conseils juridiques, astuces sur la maîtrise de la consommation d'énergie, informations sur les aides et dispositifs fiscaux, etc. Depuis son ouverture, l'Espace Habitat Conseil a déjà reçu près de 700 visiteurs.

1. Agence départementale d'information sur le logement.
2. Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.



subventions importantes, une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) est missionnée pour conseiller et guider les copropriétaires dans leur démarche. « Nous sommes leur interlocuteur privilégié pour lever les freins, les aider dans la définition des besoins jusqu'au suivi des consommations post-travaux. Nous accompagnons également chaque copropriétaire dans un plan de financement exhaustif », insiste Matthieu Billaudé, chef de projet Urbanis, AMO spécialisée dans les programmes de réhabilitation.

UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Au total, cinq copropriétés ont été sélectionnées dans le Grand Chalonnais, regroupant 285 logements. Un million d'euros sont investis dans le PIG. Un outil qui illustre bien la volonté de l'agglomération de renforcer son action en faveur des copropriétés fragiles. L'enjeu est de taille : les copropriétés représentent en effet 56 % du parc de logements de Chalon-sur-Saône et ses environs. Trois copropriétés sur quatre ont été bâties avant 1974. Sur 1518 copropriétés recensées (pour 15184 logements), 639 sont considérées comme potentiellement fragiles. Quant au taux de vacance, il dépasse 20 % dans certaines résidences. Le PIG préfigure également l'impact de la nouvelle aide de l'Anah Habiter Mieux - Copropriété lancée fin janvier 2017 (lire article p. 10). « Le PIG est une démarche dynamique qui prouve qu'un accompagnement personnalisé des syndicats de copropriétaires et des moyens financiers supplémentaires constituent les bons ingrédients pour rénover des copropriétés », confirme Nathalie Civelli, directrice Habitat et Foncier au Grand Chalonnais.

Si l'aide Habiter Mieux - Copropriété est attendue par les acteurs de terrain, une interrogation subsiste. « Pour en bénéficier, les copropriétés doivent afficher un taux d'impayés compris entre 8 et 25 %, remarque Laurent Gouthéraud. Certaines résidences endettées ne pourront pas supporter cette charge financière supplémentaire liée aux travaux. » Un doute légitime, auquel répond Tiphaine Esnault, chargée de mission territoriale à l'Anah. « Ce dispositif préventif s'adresse aux copropriétés fragiles afin qu'elles puissent réaliser des travaux de rénovation énergétique avant que le niveau d'impayés ne bloque le projet. »

ENRAYER L'AGGRAVATION DES DIFFICULTÉS

Agir avant qu'il ne soit trop tard, autrement dit. C'est aussi l'esprit d'un second dispositif déployé par l'agglomération du Grand Chalonnais et l'Anah depuis juin dernier. Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (Popac) permet de repérer en amont les copropriétés potentiellement fragiles et les aider à se remettre daplomb. « L'objectif est de les accompagner et d'enrayer l'aggravation des difficultés avant d'envisager l'étape suivante : la réalisation de travaux. Le Popac est un très bon outil pour préparer le déploiement de l'offre Habiter Mieux », explique Laurent Gouthéraud. Le président du Grand Chalonnais, Sébastien Martin, estime quant à lui que « pour répondre à l'enjeu majeur que représentent les copropriétés sur le territoire, il était important de définir une stratégie globale d'intervention. » Preuve de sa pertinence, cette stratégie a été récompensée par le Prix Territoria décerné par le Sénat. ■

« Le Popac est un très bon outil pour préparer le déploiement de l'offre Habiter Mieux. »

— Laurent Gouthéraud, responsable Habitat au Grand Chalonnais.



Julien Piffaut

❶ La copropriété du Rempart Saint-Vincent et ses 36 logements, construite en 1965.

❷ Le Grand Chalonnais compte 51 communes et plus de 100 000 habitants.

❸ Les Aubépins, l'un des quartiers sélectionnés pour bénéficier du PIG.

❹ Signature, le 3 juin 2016, de la convention du PIG « Rénovation énergétique de copropriétés pilotes ».



En savoir plus sur le Programme d'intérêt général (PIG) du Grand Chalonnais : www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/trouver-une-operation-programmee/resultats-de-recherche/fiche-detaillee/programme/grand-chalonnais-pig-habitat-indigne-et-precarite-energetique-2182/