

Copropriétés fragiles et en difficulté



*La « boîte à outils »
pour les collectivités territoriales*

Sommaire

| | |
|---|----|
| Editorial | 3 |
| Introduction | 4 |
| Dispositifs préventifs | 6 |
| Dispositifs d'interventions précoces | 8 |
| Dispositifs curatifs « Accompagnement » | 11 |
| Les fiches annexes | 13 |
| Fiche contact | 23 |
| Adhésion ARC | 25 |
| Notes | 29 |

Avec 9,7 millions de logements, la copropriété est aujourd'hui l'un des secteurs dominant du logement en France. Le parc collectif privé accueille pour moitié des copropriétaires occupants souvent modestes car de plus en plus primo-accédants, et des copropriétaires investisseurs qui peuvent être moins impliqués dans la copropriété.

Bien que ce parc de logements soit privé (et entende le rester) les collectivités locales sont de plus en plus alertées par des évolutions inquiétantes :

- charges de copropriété en augmentation constante ;
- importants travaux d'entretien devenus nécessaires dont ceux d'amélioration énergétique, mais difficiles, parfois même impossibles à faire voter ;
- impayés de charges de plus en plus importants ;
- mises en location problématiques (marchands de sommeil, sur-occupation), etc.

Face à ces évolutions qui peuvent avoir des conséquences importantes sur la vie locale, les collectivités s'interrogent : « *Comment aider efficacement les copropriétés et les copropriétaires pour **prévenir, enrayer, ou guérir** les difficultés de plus en plus nombreuses ?* ».

Il existe des dispositifs « lourds » comme les plans de sauvegarde, les OPAH copropriétés dégradées et la mise sous administration judiciaire dites « *article 29-1* ». Pour autant, avec le temps et leur coût important, les limites de ces interventions sont apparues, notamment le fait qu'il soit souvent déjà trop tard.

Pour ces raisons, les collectivités locales sont, de plus en plus à la recherche d'une part de dispositifs préventifs ou précoces peu coûteux et d'autre part de dispositifs curatifs mieux adaptés.

L'équipe des chargés de mission du pôle Copropriétés fragiles et/ou en difficultés de l'ARC est à votre disposition pour vous proposer des outils et des actions à mettre en place sur votre territoire afin de repérer et de traiter efficacement les copropriétés fragiles.

Dans ce catalogue vous trouverez un récapitulatif de quelques outils que nous mettons en place depuis plusieurs années afin de vous aider à vous saisir de la problématique des copropriétés fragiles et/ou en difficultés.

Emile HAGEGE, Directeur de l'ARC



Vos contacts privilégiés :

- ▶ Mme Camille Morel – Responsable pôle Copropriétés fragiles et/ou en difficultés : camille.morel@arc-copro.fr (en charge des dispositifs opérationnels).
- ▶ Mme Kairma Ben Ahmed – Responsable du pôle Implantations locales - chargée des relations avec les collectivités karima.benahmed@arc-copro.fr (en charges des actions de préventions).

Introduction

Dès les années 1990, l'ARC a commencé à faire connaître le phénomène des copropriétés en difficulté et à saisir les pouvoirs publics pour que des actions d'aide à la copropriété soient mises en place. En effet **il est indispensable pour la pérennité du redressement de la copropriété d'intervenir sur l'aspect financier et de gestion en plus de la question du bâti.**

L'Arc a développé un certain nombre d'outils et de méthodologies d'intervention pour tenter d'enrayer le processus de dégradation des copropriétés et d'assister les conseillers syndicaux, mais aussi les gestionnaires de copropriétés, qu'ils soient bénévoles, professionnels ou même syndics judiciaires.

En termes juridiques des évolutions notables de la loi ont pu être effectives sur des sujets aussi divers que :

- L'individualisation des contrats d'eau,
- Le préfinancement des travaux,
- La mobilisation de l'aide juridictionnelle pour le syndicat des copropriétaires,
- L'aide à la gestion pour couvrir les surcoûts de gestion liés aux actions de redressement,
- La procédure judiciaire 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 « dite procédure au fond accélérée »,
- La création du portage provisoire de redressement,
- L'intégration dans le super privilège des dettes de travaux,
- La création du fonds travaux obligatoire,
- Les compléments apportés à l'article 20 pour écarter les bailleurs indéliçables, etc.

En termes opérationnels, l'ARC a pu œuvrer à la prise en compte par les pouvoirs publics de l'**importance de la problématique « gestion » dans le redressement d'une copropriété** dans le cadre des suivis-animations des premiers plans de sauvegarde, OPAH, POPAC en Ile de France.

Au fil du temps, l'ARC a également développé des expertises et méthodologies d'interventions spécifiques en fonction du type de copropriétés, telles que :

- Copropriétés mixtes
- Copropriétés neuves
- Copropriétés désorganisées
- Copropriétés sans mémoire
- Copropriété fragiles
- Copropriétés en difficulté

Notre expérience de plus de 30 ans dans le cadre du traitement des copropriétés en difficulté nous a montré **qu'une copropriété fragile peut basculer rapidement dans la difficulté.** De plus, l'intervention publique dans les copropriétés fragiles en amont de difficultés plus avérées permet un investissement moins coûteux dans le cadre des réhabilitations.



L'ANAH et les collectivités locales ont progressivement pris en compte l'importance du traitement des copropriétés de manière préventive afin de prévenir les dégradations, et depuis l'année 2012, suite au rapport Braye, l'ANAH a décidé de financer les actions **de repérage et de traitement préventifs des copropriétés**.

Pour cela, deux dispositifs sont notamment proposés :

- *Le Voc qui est une aide méthodologique et financière au développement des démarches d'observation locales des copropriétés fragiles.*
- *Le Popac quant à lui est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés.*

Riche de notre expérience auprès de nombreuses collectivités, nous avons décidé de présenter les dispositifs possibles au sein d'un catalogue que nous avons appelé :

« La boîte à outils pour les collectivités ».

Ce catalogue synthétise les trois niveaux d'intervention recherchés par les collectivités :

- dispositifs préventifs ;
- dispositifs d'intervention précoce ;
- dispositifs curatifs « accompagnés ».

DISPOSITIFS PRÉVENTIFS

ARC, pionnier des actions de prévention, intervient déjà depuis l'année 2004 en partenariat avec plusieurs collectivités locales par la mise en place d'actions d'information, de sensibilisation et de mobilisation des copropriétaires.

L'objectif est de lutter efficacement contre les premiers symptômes de dégradation des copropriétés, et d'en prévenir les difficultés futures. Parmi eux, on compte entre autres, des cycles de formations locales et adaptées au territoire, des actions de prévention telle l'accompagnement des copropriétés neuves...

Le POPAC permet de mettre en place un plan d'action de prévention, composé, par exemple d'actions de sensibilisation et d'information des copropriétaires et des organes de gestion, qui participent à une prévention active, en positionnant le copropriétaire comme acteur de la lutte contre la dégradation de sa copropriété.

De plus, cela permet une pérennité de l'action menée : les demandeurs, ayant de nouvelles connaissances sur la gestion de leur copropriété, seront en mesure à leur tour de transmettre l'information, notamment par le biais d'un travail partenarial entre les syndicats et les conseils syndicaux.

La mise en place d'un dispositif local de veille et d'observation des copropriétés (VOC) avant la mise en place d'un POPAC peut-être recommandée. Cet outil permettra aux collectivités locales d'avoir une meilleure connaissance de leurs territoires en identifiant les dysfonctionnements avant la mise en œuvre d'un plan d'action de prévention.

Comment intervenir de façon préventive ?

Chaque territoire a ses problématiques et ses besoins, des actions de prévention peuvent être désormais en partie financées par l'ANAH dans le cadre de POPAC. Dans ce cadre, nous proposons aux collectivités de les aider à élaborer une stratégie opérationnelle **avec la mise en place d'un plan d'intervention préventif sur leurs territoires.**

a. Formation à destination des copropriétaires

Cet outil d'accompagnement se caractérise par la mise en place de sessions thématiques et pratiques de formations en direction des copropriétaires, des conseils syndicaux mais également des syndicats bénévoles et responsables d'ASL.

L'objectif est de leur permettre d'acquérir d'une part des nouvelles connaissances sur la copropriété en général et d'autre part des compétences leur permettant de s'investir pleinement dans leur copropriété.

L'intérêt de ces formations est non seulement de permettre aux participants de prendre conscience de ce qu'ils peuvent apporter à leur copropriété, mais aussi d'échanger et de mutualiser leurs savoirs et expériences.

Ces échanges permettent alors de créer une dynamique locale, notamment entre la collectivité et les copropriétaires. Au-delà de l'intérêt d'accompagner les copropriétés par des actions de formation, cet outil permet aux collectivités d'affiner leurs connaissances des besoins et des problèmes locaux (niveau des charges, difficultés rencontrées avec certains cabinets ou certaines entreprises, etc.).

b. Animation d'un « Club » de la copropriété

Le club copropriété permet un échange convivial et de partage d'expériences entre les copropriétaires d'un même territoire. Les membres de ce club sont des copropriétaires qui souhaitent être informés pour bien gérer leur copropriété, connaître leurs droits et leurs obligations, rencontrer des experts du droit de la copropriété, échanger avec d'autres copropriétaires, obtenir une assistance et des conseils sur le fonctionnement de la copropriété...

Cet outil d'accompagnement se caractérise par l'organisation de rencontres trimestrielles avec des experts, de formation, d'ateliers, d'événements dédiés comme des forums de la copropriété pour aborder en profondeur un aspect du fonctionnement d'une copropriété. **L'objectif est de créer une dynamique locale et d'informer les copropriétaires sur leurs droits et obligations.**

c. Accompagnement des copropriétés neuves

Nous avons constaté que lorsqu'une copropriété neuve n'est pas prise en main dès le départ par les copropriétaires et accompagnée par la collectivité, elle peut rapidement connaître des dysfonctionnements majeurs. Ceux-ci se traduiront par des charges non maîtrisées, par l'apparition d'impayés de charges, par des pannes techniques et un désintérêt des copropriétaires.

Tous ces facteurs peuvent conduire à une dégradation prématurée des copropriétés aussi bien au niveau du bâti que de la gestion, notamment lorsque la copropriété est majoritairement composée d'investisseurs et/ou de primo-accédants.

Il est donc essentiel d'intervenir dès la première assemblée générale, d'autant plus que c'est lors de cette dernière que se fait la passation de responsabilités du promoteur ou bailleur social vers le syndicat des copropriétaires.

Afin d'accompagner au mieux ces nouvelles copropriétés, nous proposons aux collectivités un outil de prévention en cinq étapes :

1. Aider la collectivité à la mise en place d'une charte entre elle et le promoteur, ou le bailleur social.
2. Elaborer un guide pratique et pédagogique en direction des copropriétaires sur le fonctionnement de la copropriété.
3. Analyser le projet de la première convocation d'assemblée générale et des pièces annexes (contrat de syndic, budget, etc.)
4. Accompagner le syndicat des copropriétaires lors de la première assemblée générale pour leur expliquer leurs droits, mais aussi leurs obligations.
5. Accompagner et former le conseil syndical élu lors de la 1^{ère} assemblée générale afin de le préparer à son rôle d'assistance et de contrôle de la gestion.

d. Mise en place d'un Observatoire Local des charges (OSCAR Ville)

L'ARC propose aux collectivités locales qui le souhaitent d'extraire les données pertinentes au niveau local de la base de données OSCAR. Cela permet aux acteurs locaux et aux copropriétaires :

- de comparer le niveau des charges d'une copropriété, par rapport à une moyenne locale ;
- d'identifier, poste par poste, les dépenses les plus sensibles de la copropriété grâce à des indicateurs de confiance ;
- d'identifier les postes problématiques sur lesquels la copropriété doit intervenir en priorité.



Conclusion :

*D'autres actions préventives peuvent être mises en place dans le cadre des POPAC : des **permanences** visant à recueillir les demandes des copropriétaires du territoire et à y répondre de manière ponctuelle ; des **sessions d'information publiques** telles que **les Forums permettant un échange d'information entre les copropriétaires du territoire et les professionnels...***

Enfin, l'action préventive d'un POPAC passe évidemment par la **communication** émanant de la maîtrise d'ouvrage commanditaire du POPAC, elle peut s'adapter aux caractéristiques du territoire, communication via un site internet, une newsletter envoyée par mail ou par boîtier postal, la diffusion d'informations lors des événements municipaux...



Financement :

Le POPAC est financé par l'Anah à 50 % de la dépense dans la limite de 50 000 € par an, pour une durée minimum de trois ans.

DISPOSITIFS D'INTERVENTIONS PRÉCOCES

Comment intervenir de façon précoce ?

a. Les diagnostics

L'identification et le repérage étant un préalable pour identifier les premiers signes de fragilité, l'ARC a créé différents outils de diagnostics permettant aux collectivités, avec l'accord des conseillers syndicaux de la copropriété, d'avoir une véritable carte d'identité du syndicat des copropriétaires.

Les différents types de diagnostics :

- Diagnostic spécifique « contrôle des comptes » et « impayés »
- Diagnostic « éclair » multicritère, etc.

L'outil diagnostic de l'ARC a été développé pour répondre aux objectifs suivants :

1. Présenter les principaux indicateurs de gestion et de solvabilité de la copropriété et analyser leur cohérence avec les moyennes et seuils d'alertes constatés par l'ARC ;
2. Identifier les difficultés et les dysfonctionnements en matière de gestion ;
3. Etablir des préconisations par ordre de priorité pour le redressement et l'amélioration de la gestion de la copropriété.

L'outil diagnostic s'appuie sur une méthodologie partagée avec les instances de gouvernance de la copropriété et est organisé autour de 3 temps de travail :

1. Un contrôle de comptes permettant d'analyser la structure des charges et d'identifier les marges de manœuvre pour une maîtrise des coûts, mais aussi pour rendre compte de manière exhaustive de la situation financière de la copropriété et des risques potentiels d'endettement. Ce travail permet d'établir des préconisations tant financières (rééquilibrage, apurement le cas échéant) que de gestion (remise en concurrence de contrats, contrôle des petites interventions).
2. Un travail spécifique sur la structure des impayés des copropriétaires et l'état des procédures de recouvrement engagées par le syndic, permettant d'identifier les copropriétaires dont le départ conditionne l'assainissement financier et le retour aux équilibres de fonctionnement, puis de préconiser les actions de recouvrement présentant le meilleur coût/résultat et les risques d'irrécouvrables.
3. Une analyse des instances de gouvernance permettant de faire un état des lieux du fonctionnement et des capacités des 3 organes qui sont l'assemblée générale, le conseil syndical et le syndic (représentativité par rapport aux copropriétaires, niveau d'expertise...)



Exemple de Diagnostic « thématique »

C'est ainsi que l'ARC a, par exemple, réalisé une étude d'observation sur 18 copropriétés neuves (moins de 10 ans) sur les Hauts de Cergy pour cerner l'impact des investisseurs (copropriétaires bailleurs) sur la vie de ces copropriétés, au travers de différents indicateurs proposés par la Ville.



Financement :

LES EXPERTISES COMPLÉMENTAIRES - Il peut s'agir par exemple d'un audit comptable ou d'expertises techniques qui peuvent être demandés dans le cadre d'un POPAC, d'une étude préparatoire ou d'un suivi-animation. L'Anah finance 50 % des dépenses HT par an dans la limite de 25 000 €.

b. La procédure d'alerte

La procédure d'alerte concerne les copropriétés qui rencontrent des difficultés financières. Elle peut être déclenchée lorsque le taux d'impayé atteint 25 % pour les copropriétés comprenant jusqu'à 200 lots et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots.

► Qui peut déclencher la procédure ?

Au-delà du syndic, d'un copropriétaire ou d'un créancier, **le maire du lieu de situation de l'immeuble, le président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière d'habitat ou le représentant de l'Etat dans le département peuvent** saisir le juge de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble pour désigner un administrateur provisoire du syndicat de copropriété.

► Quel accompagnement de l'ARC ?

Information et sensibilisation :

Dans un premier temps, l'ARC aide les collectivités à identifier les copropriétés pour lesquelles la procédure peut être déclenchée et à informer les copropriétaires et les fournisseurs sur cette procédure et la manière de la mettre en œuvre.

L'ARC propose aussi la réalisation d'un diagnostic simplifié de la copropriété pour valider l'intérêt de déclencher la procédure et pour définir les arguments nécessaires à la saisine du juge (cf : diagnostic multicritère dit « éclair »).

Suivi des préconisations :

Dans un deuxième temps, l'ARC accompagne le syndicat des copropriétaires via le conseil syndical dans la préparation de l'assemblée générale suivant la remise du rapport du mandataire ad hoc. L'objectif est d'expliquer lors de l'assemblée générale, les conclusions du rapport, les décisions à prendre qui y sont liées et de suivre la bonne application des décisions prises en assemblée générale, l'ARC propose de :

- Participer à la réunion de préparation de l'assemblée générale du conseil syndical
- Expliquer les préconisations lors de l'assemblée générale
- Accompagner le conseil syndical dans le suivi de la bonne mise en œuvre des décisions prises en assemblée générale
- Réaliser un bilan pour les collectivités sur l'avancement du redressement financier et de l'amélioration de la gestion de la copropriété.

Bien entendu la collectivité est associée à la démarche à toutes les étapes.



Financement :

L'aide au financement des missions du mandataire Ad Hoc : l'Anah finance 50 % des dépenses HT par an dans la limite de 25 000 €.

c. L'accompagnement des copropriétés sans syndic

1. Les copropriétés sans syndic

Il existe en France près de 400 000 petites copropriétés (copropriétés de moins de 10 « lots principaux », c'est-à-dire logements ou commerces).

En apparence faciles à gérer, elles fonctionnent souvent – pour diverses raisons – sans organe de décision (assemblée générale), de gestion (syndic) et de suivi/assistance à la gestion (conseil syndical).

C'est ainsi souvent un fonctionnement dit « minimal » qui est mis en place pour le paiement des factures (eau, électricité des parties communes, etc.) : un copropriétaire référent réceptionne les factures et réclame les fonds nécessaires auprès des copropriétaires pour en assurer le paiement.

Cette organisation peut fonctionner, jusqu'à ce que survienne un « événement » : des travaux urgents à faire, un copropriétaire qui refuse de payer ses charges, un arrêté de péril, une occupation sauvage des parties communes, etc. C'est généralement à ce moment-là que les services de la collectivité (service de l'habitat, service de l'hygiène principalement) sont interpellés sur les difficultés de l'immeuble.

Pour résoudre les problèmes et éviter les « dérives », voire la mise en place d'une spirale de dégradation (travaux non faits, impayés...), il devient alors indispensable de réorganiser la copropriété dans son fonctionnement et dans sa gestion.

2. Une voie de législation simple et peu coûteuse depuis 2015

Depuis la loi du 3 août 2015, s'il n'y a pas ou plus de syndic légalement mandaté, un « simple » **copropriétaire est habilité à convoquer** lui-même une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic professionnel ou bénévole.

Précisément, il faut se référer à **l'article 17 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965** qui permet à un copropriétaire de convoquer une assemblée générale en toute légalité.

3. Une stratégie de redressement adaptée à chaque situation

Fort de notre expérience d'accompagnement des petites copropriétés, de leur syndic bénévole et de leur conseil syndical, l'ARC propose d'aider les collectivités locales dans la remise en place d'un fonctionnement « normal » de ces petites copropriétés notamment dans le but d'engager les travaux nécessaires.

Les moyens utilisés dépendront en partie de la situation originelle de la copropriété, mais également des objectifs à atteindre. Ainsi, au préalable de chaque intervention, un état des lieux dynamique de la copropriété et de ses besoins sera effectué pour élaborer des préconisations opérationnelles adaptées et définir la meilleure stratégie pour le redressement de la copropriété.

Un accompagnement à la préparation de l'assemblée générale initiale pourra être proposé en premier lieu.



Information :

Cet accompagnement est souvent indispensable lorsqu'une collectivité comporte un parc ancien où il existe de nombreuses copropriétés désorganisées et livrées à elles-mêmes. Bien souvent ces copropriétés n'ont pas d'assurance alors que leur bâti est dégradé.



Financement :

Pas de financement sur ce type d'accompagnement à ce jour, sauf si inséré dans le cadre des actions d'un POPAC.

DISPOSITIFS CURATIFS

« ACCOMPAGNEMENT »

Comment intervenir de façon curative ?

Depuis 1996, l'ARC intervient et œuvre pour améliorer les dispositifs curatifs, notamment en mettant l'accent sur l'importance d'une stratégie de redressement de la gestion de la copropriété, et ce en amont de la réhabilitation du bâti. L'objectif étant de ne pas endetter la copropriété et la mettre plus en difficultés. **Rappelons que le volet gestion et redressement est indispensable pour la pérennité du redressement de la copropriété.**

Il existe trois dispositifs opérationnel principaux mobilisables que les collectivités peuvent mettre en œuvre et financés dans le cadre de l'ingénierie par l'Anah :

- Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- Plans de Sauvegarde (PDS)
- Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)

a. Présentation des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisée la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) propose des aides financières et un accompagnement personnalisé aux copropriétaires pour réaliser des travaux dans leur immeuble et leur logement.

C'est seulement depuis les années 2000 qu'il a été inséré la possibilité d'ajouter un volet spécifique copropriétés avec des outils dédiés.

L'OPAH est déclenchée par le Maire ou le Président d'EPCI compétent en matière d'habitat suite à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle. La convention actant sa mise en place sur un territoire donné est signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah. En parallèle un appel d'offre est lancé pour confier la mission de suivi- animation à un opérateur.

L'OPAH est un dispositif incitatif dont la réussite dépend de l'implication des organes de gestion et des copropriétaires.

b. Présentation des plans de sauvegarde (PDS)

Les PDS contrairement aux OPAH s'attachent à résoudre des problématiques souvent plus complexes notamment en terme juridique, urbain et où les enjeux de redressement de la gestion et de traitement des difficultés sociales sont plus forts.

Signé par arrêté préfectoral, le plan de sauvegarde est calibré pour une durée de cinq ans renouvelable et permet d'offrir un accompagnement renforcé sur une copropriété rencontrant des difficultés particulièrement graves, dans l'objectif d'assurer et de consolider son maintien dans le statut privé. En parallèle un appel d'offre est lancé pour confier la mission de suivi- animation à un opérateur.

Un accompagnement renforcé est proposé via des commissions thématiques telles que suivi des impayés et de la gestion, commissions sociales et commissions techniques.

Le PDS est généralement accompagné d'un outil de portage qui permet l'acquisition de lots ciblés participants à l'assainissement des finances de la copropriété.

c. Présentation des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)

Les ORCOD ont été créées par la loi ALUR en mars 2014, pour compléter la panoplie des outils et dispositifs destinés à traiter les copropriétés dégradées avec un nouvel outil ensemble, qui vise, dans le cadre d'un projet urbain et social, à coordonner les interventions et à mettre en œuvre des opérations de restructuration lourde (*démolition, portage de lots, changement de statut de copropriétés, etc.*).

Ce cadre permet de mieux coordonner l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradations des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne.

Les ORCOD peuvent être initiés par l'Etat, les collectivités et les EPCI. Elles donnent lieu à une convention entre personnes publiques, désignant l'opérateur en charge de la mise en œuvre de l'ORCOD, qui prévoit :

- Le dispositif d'intervention immobilière et foncière (maîtrise publique, portage) ;
- Le plan de relogement et d'accompagnement social ;
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- La mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- La mise en œuvre de plans de sauvegarde ;
- La mise en œuvre d'actions et d'opérations d'aménagement.

Les ORCOD bénéficient de dispositions particulières : l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) ; l'obligation de joindre un rapport de salubrité et de sécurité à toute déclaration d'intention d'aliéner (DIA) concernant les biens inclus dans le périmètre de l'ORCOD.

Du fait de l'importance des enjeux, de leur complexité et des moyens à mobiliser, certaines ORCOD peuvent être déclarées d'intérêt national par décret en conseil d'Etat. Dans le cadre d'une gouvernance de projet placée sous la responsabilité de l'Etat, l'ORCOD-IN concentre ainsi des moyens exceptionnels, tant humains que financiers. Les premières ORCOD-IN se déploient aujourd'hui sur les sites de Clichy-sous-Bois (Bas Clichy), Grigny (Grigny 2) et Mantes-la-Jolie (Val Fourré).

Les fiches annexes

(source Anah)

Annexe 1

LE DISPOSITIF DE VEILLE ET OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS (VOC)

| | |
|----------------------------------|--|
| Objectif | <p>Dispositif d'observation locale et de connaissance des copropriétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> › Améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété › Développer des fonctions de veille en continue › Détecter à temps les évolutions négatives › Repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée <p>› L'aide permet d'accompagner la collectivité dans la mise en place et la structuration de l'outil</p> |
| Initiative | <ul style="list-style-type: none"> › Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat › La maîtrise d'ouvrage peut être confiée à un autre organisme (par ex : agence d'urbanisme) |
| Élaboration | Pas de préalable requis |
| Contenu | <ul style="list-style-type: none"> › Convention signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah › Note détaillée précisant, selon les enjeux du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - La structuration de l'observatoire - Le recueil et l'analyse des indicateurs (a minima indicateurs de fragilités de l'Anah) › Périmètre: <ul style="list-style-type: none"> - Une partie ou l'ensemble du territoire - L'ensemble ou un type de copropriétés avec un enjeu particulier (taille de copropriété, date de construction, typologie de quartier, etc.) |
| Instance de pilotage | Bilan des 3 années |
| Financement | <p><u>Aide à l'ingénierie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> › 50% maximum avec un plafond de 120 000 € pour les 3 ans › Études préalables : 50% maximum avec un plafond de 100 000 € |
| Durée | 3 ans |
| Financeur | Anah |
| Références réglementaires | Instruction relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) du 7 mars 2016 |

Source Anah

Annexe 2

PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS (POPAC)

| | |
|------------------------------|---|
| Objectif | Dispositif d'accompagnement et de prévention des premières fragilités des copropriétés |
| Initiative | Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat |
| Élaboration | Pas de préalable requis |
| Contenu | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Convention signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah ➤ Clauses-typées de la convention validées en CA de l'Anah ➤ Périmètre : <ul style="list-style-type: none"> - Sur une copropriété - Sur un groupe de copropriétés - Sur un territoire plus large ➤ Missions : <ul style="list-style-type: none"> - Repérage - Animation : mise en place de partenariat, sensibilisation et formation ciblée des acteurs de copropriétés - Diagnostic multicritère de la copropriété - Accompagnement individualisé pour résoudre les premières difficultés - Suivi et signalement ➤ 3 typologies de dispositifs : ➤ Lorsque des fragilités sont pré-repérées ou observées ➤ Dans certains cas, en pré-opérationnel ➤ En post-opérationnel |
| Instance de pilotage | Comité technique Comité de pilotage annuel (a minima) présidé par la collectivité maître d'ouvrage |
| Financement | <p><u>Aide à l'ingénierie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Suivi-animation : 50% maximum avec un plafond de 100 000 €/an ➤ Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) <p><u>Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pour les copropriétés du POPAC ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères |
| Durée | 3 ans Prolongation possible d'une année sur justification |
| Financeur | Anah |
| Textes réglementaires | Instruction relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) du 7 mars 2016 |

Source Anah

Annexe 3

LE DISPOSITIF D'OPAH COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES (OPAH-CD)

| | |
|---|--|
| Objectif | Dispositif d'accompagnement au redressement d'une ou plusieurs copropriétés sur les plans de la gestion, accompagnement social et technique |
| Initiative | Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat |
| Élaboration | Réalisation d'une étude pré-opérationnelle avec un diagnostic multicritères |
| Contenu | Convention d'OPAH-CD signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah ▶ reprise des clauses-types validées en CA de l'Anah |
| Instance de pilotage | Comité technique Comité de pilotage annuel (a minima) présidé par la collectivité maître d'ouvrage |
| Instance de suivi et d'accompagnement de(s) copropriété(s) | Animation par une équipe pluridisciplinaire des commissions thématiques (fréquence 1/trimestre environ) : ▶ Commission sociale ▶ Commission gestion/impayés ▶ Commission technique |
| Financement | Aide aux travaux sur les parties communes : ▶ 35 % * maximum du montant des travaux HT (sans plafond de dépense) (*majoration possible à 50 %) ▶ Majoration jusqu'à 100 % du montant des travaux HT pour les travaux d'urgence ▶ Majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5 % ▶ Prime Habiter Mieux si gain énergétique >35% : 1 500 €/lot Aide à l'ingénierie : ▶ Étude pré-opérationnelle : 50% avec un plafond de 100 000 € HT + 500 €/logement ▶ Suivi-animation : 50% maximum avec un plafond de 150 000 €/an + 500 €/logement/an ▶ Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) Aide au portage ciblé de redressement (cf. fiche spécifique) Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique) Gestion urbaine de proximité (cf. fiche spécifique) |
| Accompagnement social | Accès au FSL propriétaires occupant pour résorber des dettes de charges à négocier avec l'autorité compétente |

Source Anah

| | |
|--------------------------------------|---|
| Portage ciblé de redressement | Acquisition d'un nombre limité de logements afin de contribuer au redressement financier de la copropriété Calibrage des besoins en phase pré-opérationnelle |
| Durée | 5 ans Pas de prolongation possible Possibilité de mettre en place un POPAC post dispositif pour une durée de 3 ans maximum pour finaliser le redressement |
| Financier | Anah |
| Références réglementaires | CCH L.303-1 (OPAH) Clauses-types des opérations programmées : Annexe n° 2 à la délibération n° 2011-09 du CA Anah du 15 mars 2011 Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence |

Source Anah

Annexe 4

LE PLAN DE SAUVEGARDE (PDS)

| | |
|--|---|
| Objectif | Dispositif d'accompagnement d'une copropriété rencontrant des difficultés particulièrement graves, dans l'objectif d'assurer et consolider son maintien dans le statut privé |
| Initiative | <u>Préfet, ou sur demande du:</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Maire ➤ Président d'EPCI compétent en matière d'habitat ➤ Association d'habitants, association de propriétaires ➤ Administrateur provisoire |
| Élaboration | Arrêté préfectoral de création d'une commission d'élaboration |
| Contenu | <u>Convention de mise en œuvre entre personnes de droit public, le syndic ou administrateur provisoire et personnes privées intéressées:</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Échéancier des mesures ➤ Conditions de leur financement ➤ Modalités d'intervention des différents opérateurs ➤ Modalités d'évaluation et de suivi |
| Validation | <u>Approbation du projet de plan au Préfet après avis:</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Du Maire et du président de l'EPCI <u>Arrêté préfectoral de création du plan de sauvegarde</u> <u>Plan approuvé transmis au SDC représenté par le syndic ou l'administrateur provisoire:</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Inscription à l'ordre du jour de la prochaine AG qui doit se tenir dans un délai de 6 mois ➤ En cas d'absence d'AG ou de non-adhésion, le Maire ou le président de l'EPCI peut saisir le juge pour la nomination d'un administrateur provisoire ou le déclenchement de la carence |
| Instance de suivi et d'accompagnement de la copropriété | <u>Animation par une équipe pluridisciplinaire des commissions thématiques (fréquence 1/trimestre environ):</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Commission sociale ➤ Commission gestion/impayés ➤ Commission technique |
| Instance de pilotage | <u>Commission (annuelle) présidée par le Préfet de département et composée a minima du:</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Maire ➤ Président EPCI ➤ Présidents du CD ➤ Président du Conseil syndical ➤ Syndic ou administrateur provisoire ➤ Représentant des propriétaires et des locataires |
| Rôle du coordonnateur | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Désigné par le Préfet ➤ Inscrit dans l'arrêté de création du PDS ➤ Chargé du bon déroulement du PDS et du respect des échéances et des engagements ➤ Adresse des mises en demeure aux parties prenantes le cas échéant ➤ Veille à l'articulation entre le PDS et la mission de l'administrateur provisoire le cas échéant ➤ Rapport sur sa mission auprès de la commission |

Source Anah

| | |
|---|--|
| <p>Financement</p> | <p><u>Aide aux travaux sur les parties communes et privatives:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 50 % maximum du montant des travaux HT ▶ Majoration jusqu'à 100 % du montant des travaux HT pour les travaux d'urgence (y compris en phase d'élaboration du PDS) ▶ Majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5 % ▶ Prime Habiter Mieux si gain énergétique >35% : 1 500 €/lot <p><u>Aide à l'ingénierie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Étude pré-opérationnelle: 50 % avec un plafond de 100 000 € HT + 500 €/logement ▶ Suivi-animation: 50 % maximum avec un plafond de 150 000 €/an + 500 €/logement/an ▶ Coordonnateur du PDS: 50 % d'un plafond de 50 000 €/HT/an ▶ Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique) <p><u>Aide au portage ciblé de redressement (cf. fiche spécifique)</u></p> <p><u>Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Y compris en phase d'élaboration du PDS <p><u>Gestion urbaine de proximité (cf. fiche spécifique)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Sur la durée du dispositif, hors phase d'élaboration du PDS |
| <p>Accompagnement social</p> | <p>Accès de droit au FSL propriétaires occupant pour résorber des dettes de charges</p> |
| <p>Portage ciblé de redressement</p> | <p>Acquisition d'un nombre limité de logements afin de contribuer au redressement financier de la copropriété</p> <p>Calibrage des besoins en phase d'élaboration</p> |
| <p>Durée</p> | <p>5 ans</p> <p>Si le redressement le nécessite, prolongation par période de 2 ans possible par le Préfet après évaluation et consultation de la commission</p> |
| <p>Financier</p> | <p>Anah</p> |
| <p>Références réglementaires</p> | <p>CCH L.615-1 à L.615-5</p> <p>CCH R.615-1 à R.615-5</p> <p>Article 29-10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (pouvoir de l'AP pour demander un PdS)</p> <p>Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence</p> |

Source Anah

Annexe 5

LE DISPOSITIF D'OPÉRATION DE REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES (ORCOD)

COMPARAISON ENTRE ORCOD DC ET ORCOD-IN

| | ORCOD Droit Commun | ORCOD d'Intérêt National |
|--|---|--|
| Condition d'accès | Contractualisation ORCOD DC | Critères de la loi (enjeux d'habitat dégradé & investissement important) + décret en Conseil d'État |
| Initiative et MOA principale | Collectivités ou État | État |
| Cadre contractuel | Convention ORCOD entre partenaires publics : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Financement déficit portage : ANRU (NPNRU : recyclage et portage massif) ou ANAH (recyclage et portage ciblé) + collectivité ➤ Travaux urgence + rénovation : ANAH, collectivités (EPCI, Région...) ➤ DUP le cas échéant : collectivité ➤ Relogement : État, EPCI, bailleurs ➤ Copropriétés mixtes : bailleurs sociaux ➤ Aide à la gestion : ANAH, collectivités ➤ LHI : collectivité, ARS, SCHS ➤ Projet urbain : collectivités, ANRU ➤ Accompagnement social & FSL : Département, EPCI, Ville | Convention ORCOD IN entre partenaires publics : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Financement déficit portage : 100 % TSE EPF ➤ Travaux urgence + rénovation : ANAH, collectivité (EPCI, Région...) ➤ Relogement : État, bailleurs ➤ Copropriétés mixtes : bailleurs sociaux ➤ Aide à la gestion : ANAH, collectivités ➤ LHI : collectivité, ARS ➤ Projet urbain : EPF, collectivités, ANRU ➤ Accompagnement social & FSL : Département, EPCI, Ville |
| Instance de suivi par opération | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Signataires de la convention ➤ Instance présidée par le Maire ➤ Niveau de représentation de l'État selon les enjeux. | Signataires de la convention <ul style="list-style-type: none"> ➤ Annuellement environ : présidée par le Préfet de région ➤ Mensuellement environ : présidée par le Préfet et le Maire |
| Suivi national | Instance nationale de suivi + groupes de travail par les sphères État & ses agences | |
| Opérateur chargé de la coordination | <u>Recyclage</u> : SPL, SEM, Aménageur, EPF local, concessionnaire d'aménagement <u>Redressement</u> : opérateur suivi-animation du PDS, OPAH-CD | EPF, en tant qu'opérateur d'État |

Source Anah

| | ORCOD Droit Commun | ORCOD d'Intérêt National |
|--|--|---|
| Déficit foncier en recyclage & portage massif | ANRU : 80% du déficit + collectivités Anah : 80% du déficit de carence + collectivités | TSE EPF ad hoc, si elle est votée. |
| Portage de redressement | Aide au portage ciblé de l'Anah | EPF |
| Ingénierie | ANRU/Anah + collectivité | ANRU/Anah + collectivité |
| Travaux de réhabilitation | Anah + collectivités | Anah + collectivités |
| Opérateurs de portage | <u>Recyclage</u> : Outil local, aménageur, ou EPF <u>Redressement</u> : nouvel opérateur ad hoc filiale CDC Habitat ou opérateur local <u>Portage massif pérenne/copropriété mixte</u> : bailleur social à mobiliser | <u>Recyclage</u> : EPF <u>Redressement</u> : EPF ou opérateur ad hoc <u>Portage massif pérenne/copropriété mixte</u> : EPF et bailleur à mobiliser |
| Relogement | À la charge de la collectivité ; engagement de l'EPCI pouvant être prévu de la convention Pouvoir désignation du Maire et du président de l'EPCI (ELAN) Ménages ORCOD intégrés à l'objectif de 25 % d'attributions hors QPV Mobilisation des bailleurs sociaux (charte de relogement) | À la charge de l'État Pouvoir de désignation du Préfet Ménages ORCOD intégrés à l'objectif de 25 % d'attributions hors QPV Mobilisation des bailleurs sociaux (charte de relogement) Mobilisation des contingents des collectivités |
| DUP | <u>Motivation</u> : études urbaines = collectivité <u>Mise en œuvre</u> : droit commun | <u>Motivation</u> : études urbaines = État <u>Mise en œuvre</u> : procédure d'extrême urgence (ELAN) |
| LHI | Droit commun (Maire, Préfet, ARS), mais engagement de mobilisation des acteurs via la convention – obligation rapports hygiène à chaque DIA | |
| Projet urbain (équipements, aménagement, etc.) | RGA ANRU | RGA ANRU |
| Références réglementaires | CCH L.741-1 (ORCOD) CCH L.441-1 (Relogement) | CCH L.741-2 (ORCOD-IN) CU L.321-1-1 (désignation d'un EPF) CGI 1607 te (financement TSE) CPE L.522-1 (extrême urgence) |

Source Anah

Contact & Adhésion

Fiche contact

DEMANDE DE RDV OU RENSEIGNEMENT

Ville

N° adhérent *le cas échéant* :

Communauté d'agglomération associée
le cas échéant

NOM : Prénom :

Fonction :

Mail (*carte*) : Tel :

Contact ARC Non Oui, préciser le nom :

QUESTIONNAIRE – VOTRE TERRITOIRE

Quels sont les **problématiques sur votre territoire** ?

Avez-vous un observatoire ? Oui Non

Nombre ou Proportion des SDC/ ASL ou AFUL sur votre territoire ?

PLH en cours : Oui Non Date mise à jour :

QUELLES SONT LES ACTIONS MISES EN PLACE :

| | | | | | |
|--------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Formations | <input type="checkbox"/> Mis en œuvre | <input type="checkbox"/> en projet | Popac | <input type="checkbox"/> Mis en œuvre | <input type="checkbox"/> en projet |
| Plan de Sauvegarde | <input type="checkbox"/> Mis en œuvre | <input type="checkbox"/> en projet | OPAH | <input type="checkbox"/> Mis en œuvre | <input type="checkbox"/> en projet |
| ORCOD | <input type="checkbox"/> Mis en œuvre | <input type="checkbox"/> en projet | Insalubrité/ Périil | <input type="checkbox"/> Mis en œuvre | <input type="checkbox"/> en projet |

AUTRES :

Quels sont vos partenaires sur votre territoire (pour formations : intervenants, formats, etc.) :

DEMANDE D'INFORMATIONS

Sur quelles **problématiques** souhaiteriez-vous être informé ?

► Formation et prévention :

- Programme de formation aux copropriétaires
- Accompagnement des nouvelles copropriétés, expertise préventive
- Animation d'un réseau de professionnels autour des Copropriétés
- OSCARVILLE
- Livrets de communication sur sujets spécifiques
- POPAC
- Copropriétés désorganisées
- Théâtre forum
- Mise en place d'évènement (forum de la copropriété, salon...)

► Intervention précoce :

- Diagnostic des dysfonctionnements des copropriétés fragiles
- Procédure d'alerte

► Interventions curatives, accompagnement des :

- copropriétés sans syndics / syndics bénévoles
- copropriétés sous administration provisoire
- copropriétés en OPAH et PdS

AUTRES :

Je souhaite prendre un rdv pour une analyse plus approfondie des besoins sur mon territoire

Oui Non

Comment avez-vous connu l'ARC ?



Adhésion



Cher(s) Partenaire(s),

Forte de son expérience depuis plus de trente ans dans le domaine de la copropriété, l'ARC intervient également auprès des collectivités locales et territoriales depuis plus de vingt ans afin de les aider à mieux répondre aux problématiques de leur parc privé (que ce soit dans le cadre de dispositifs opérationnels ou dans le cadre de copropriétés fragiles ou en difficultés, hors dispositifs opérationnels).

Les collectivités sont également demandeuses de réponses juridiques précises concernant non seulement le droit de la copropriété mais aussi, sur des problèmes pratiques relatifs au fonctionnement des copropriétés sur leur territoire auxquels elles sont confrontées ou qui leur sont soumis.

C'est pourquoi nous avons mis en place une nouvelle **formule d'adhésion adaptée aux collectivités** pour mieux répondre à leurs besoins.

Cette adhésion leur permet d'avoir **accès non seulement à des conseils juridiques**, mais aussi à de la **documentation spécialisée** dans le domaine de la copropriété (brèves, articles sur le site etc.).

D'autre part, cette adhésion permet aux collectivités adhérentes d'échanger ensemble une fois par an autour d'une **matinée de partage d'expérience(s) et de bonnes pratiques** afin d'identifier les outils qui fonctionnent et qui pourraient être adaptés à leur territoire.

Elles pourront également bénéficier dans le cadre de cette adhésion d'un **rendez-vous conseil personnalisé**.

Cette adhésion est annuelle (12 mois, de date à date) s'élève à 700 € (net de taxe, les cotisations n'étant pas soumises à la TVA) et donne accès à :

- ▶ 5 consultations (par écrit, courriel ou par téléphone) sur tous les sujets concernant la copropriété ;
- ▶ un rendez-vous personnalisé afin d'aider les collectivités à identifier leurs besoins en termes de documentation et d'accompagnement ;
- ▶ Invitations gratuites à la matinée d'échanges et de bonnes pratiques « *petit déjeuner de la Copro* ».
- ▶ à des documentations publiées sur le site de l'ARC et notamment celles spécifiques aux collectivités, rédigées et analysées par des spécialistes des copropriétés fragiles et en difficulté ;
- ▶ une brève trimestrielle sur des thématiques d'actualités ;
- ▶ la revue trimestrielle de l'ARC et de l'UNARC.

Les options possibles :

- ▶ La possibilité d'obtenir, pendant les 12 mois d'adhésion, dès que le quota des 5 consultations est atteint, un complément à l'adhésion de base pour obtenir un nouveau « droit » à 5 consultations supplémentaires, pour un montant de 350€ seulement.
- ▶ En option et sur devis, une formation d'une matinée **d'initiation ou de perfectionnement** (selon niveau des participants) sur le droit et la pratique de la copropriété pour le référent (ou toute personne mandatée par le référent).
- ▶ En option et sur devis, **une analyse flash et plus fine des données obtenues par l'ANAH grâce à l'immatriculation des copropriétés afin d'aider les collectivités à identifier les copropriétés réellement fragiles sur le territoire.**

Pour information « Le registre national d'immatriculation est un outil de connaissance de l'état des copropriétés. Il a vocation à réunir les informations essentielles sur la situation des copropriétés ».

Les personnes ayant accès aux données du registre d'immatriculation sont limitativement énumérées par le décret du 26 août 2016. Ces dernières peuvent obtenir tout ou partie des données déclarées auprès du registre.

Il s'agit :

- de l'État (CCH : L.711-3) et des établissements publics de l'État chargés de la mise en oeuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées (CCH : R.711-16), pour toutes les données détenues par le registre national,*
- des collectivités territoriales et de leurs groupements lorsqu'il s'agit de mettre en oeuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées (CCH : L.711-3 et R.711-16) : l'accès aux données est limité aux informations relatives aux copropriétés situées sur le territoire qu'elles administrent...*

Comment adhérer et bénéficier de cette adhésion ?

C'est simple :

1. Il suffit de remplir les deux exemplaires joints du contrat d'adhésion COD, de les faire signer par la personne habilitée et de nous les adresser.
2. Nous vous retournons un exemplaire signé avec le numéro d'adhérent et une facture à acquitter par retour.
3. La personne mandatée par la collectivité ou l'organisme peut accéder aux sites et utiliser les services de l'ARC visés dans le contrat d'adhésion dès réception du règlement.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire dont vous auriez besoin au **01.40.30.12.82** ou sur contact@arc-copro.fr.

**Le Président,
Gérard ANDRIEUX**

**Le Directeur Général,
Emile HAGEGE**

Bulletin d'Adhésion ARC

POUR LES COLLECTIVITÉS ET ORGANISME DIVERS (C.O.D.)

IDENTITE DE LA COLLECTIVITE :

NOM DE LA COLLECTIVITE :

Adresse complète :

N'oubliez pas d'indiquer d'éventuels compléments d'adresse indispensable Bâtiment, etc.

Code postal

Ville

IDENTIFICATION DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITE :

Service bénéficiaire :

Nom et Prénom :

Fonction :

Adresse :

N'oubliez pas d'indiquer d'éventuels compléments d'adresse indispensable Bâtiment, etc.

Code Postal

Ville

Téléphone fixe et/ou mobile (1 champ obligatoire) :

Mail (obligatoire) :

INFORMATIONS COMPTABLE :

NUMERO DE COMMANDE (Si nécessaire) :

Adresse de facturation :

Code postal :

Ville :

Téléphone :

Mail :

LA COTISATION ANNUELLE EST FIXEE A 700 € (hors option) :

MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE :

(Les cotisations ne sont pas soumises à la TVA)

Numéro d'adhérent attribué par l'ARC (à rappeler dans toutes correspondances) :

SERVICES INCLUS DANS L'ADHESION :

- ▶ 5 consultations (par écrit, courriel ou par téléphone) sur tous les sujets concernant la copropriété ;
- ▶ Un rendez-vous personnalisé afin de vous aider à identifier vos besoins en termes de documentation et d'accompagnement ;
- ▶ Des invitations gratuites à la matinée d'échange et de bonne pratique « petit déjeuner de la Copro » ;
- ▶ Des documentations publiées sur notre site et notamment celles spécifiques aux collectivités, rédigées et analysées par nos spécialistes des copropriétés fragiles et en difficulté ;
- ▶ L'envoi d'une brève trimestrielle sur des thématiques d'actualités ;
- ▶ L'envoi de la revue trimestrielle de l'ARC et de l'UNARC.

SERVICES OPTIONNELS :

La possibilité d'obtenir, dès que le quota des 5 consultations est atteint, un complément à l'adhésion de base, 350 € pour 5 consultations supplémentaires.

Une **formation d'une matinée d'initiation ou de perfectionnement** (selon niveau) sur le droit et la pratique de la copropriété pour le référent (ou une personne mandatée par celui-ci).

Je souhaite obtenir un devis : oui non

Afin d'aider les collectivités à identifier les copropriétés réellement fragiles sur le territoire, nous vous proposons une analyse des données obtenues par l'ANAH à partir du registre d'immatriculation des copropriétés.

Je souhaite obtenir un devis : oui non



Pour information « Le registre national d'immatriculation est un outil de connaissance de l'état des copropriétés. Il a vocation à réunir les informations essentielles sur la situation des copropriétés ».

Les personnes ayant accès aux données du registre d'immatriculation sont limitativement énumérées par le décret du 26 août 2016. Ces dernières peuvent obtenir tout ou partie des données déclarées auprès du registre.

Il s'agit :

- de l'État (CCH : L.711-3) et des établissements publics de l'État chargés de la mise en oeuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées (CCH : R.711-16), pour toutes les données détenues par le registre national,*
- des collectivités territoriales et de leurs groupements lorsqu'il s'agit de mettre en oeuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées (CCH : L.711-3 et R.711-16) : l'accès aux données est limité aux informations relatives aux copropriétés situées sur le territoire qu'elles administrent...*

DATE DE DEBUT DE L'ADHESION :

Fait à Paris le :

SIGNATURE POUR L'ARC :

SIGNATURE POUR LA COLLECTIVITE :



Notes



ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



Association des Responsables de Copropriété

Pôle Copropriétés fragiles et/ou en difficulté

Adresse : 7 rue de Thionville - 75019 PARIS

Contact téléphone : 01.40.30.12.82