

Plan Initiative Copropriétés : 4 ans d'action



Une stratégie nationale
d'intervention
sur les copropriétés



➤ **DOSSIER DE PRESSE
JANVIER 2023**

ÉDITO

A lors que plus de 40% de nos concitoyens habitent dans un immeuble collectif, **la qualité de cet habitat est une priorité de mon action politique**. Offrir à chacun un logement digne et confortable, dans un quartier agréable, est un objectif majeur. Cette ambition doit répondre à l'urgence écologique et sociale qui s'exprime douloureusement aujourd'hui, depuis les hausses des prix de l'énergie jusqu'aux drames récents qui ont bouleversé certaines communes.

Pour atteindre cet objectif, l'Etat se mobilise aux côtés des collectivités. Dès 2018, **le Plan Initiative Copropriétés a été construit pour apporter une réponse aux cas des copropriétés les plus dégradés**.

Ce Plan **donne une visibilité financière**, avec un effort de l'État de plus de 2 milliards d'euros d'ici 2028. Il **propose les outils** conventionnels à même de fédérer les partenaires, pour identifier les solutions appropriées. Surtout, il permet une **adaptation fine aux réalités territoriales**, en lien constant avec les élus locaux, dont je tiens à saluer l'implication. Néanmoins, alors que le nombre de copropriétés suivies augmente, je souhaite **renforcer l'ambition et les outils à disposition des acteurs**.

Il nous faut bien sûr **mieux financer** les travaux à réaliser, en augmentant le préfinancement et en finançant les reste-à-charge par tous les leviers possibles. Les espaces immobiliers les plus complexes doivent trouver des voies de traitement adaptées, en articulant la vision urbaine avec la volonté des copropriétaires et des collectivités.

Je souhaite aussi que **nous traitions plus rapidement les dégradations les plus marquées**, qui aboutissent à des logements indignes qu'il nous faut éradiquer. Ce travail ne peut se mener qu'en lien avec les collectivités, dont la mobilisation et les propositions seront centrales.

Enfin, je souhaite **mieux prévenir** les dynamiques de fragilisation, et intervenir davantage en amont grâce au professionnalisme de tous les acteurs concernés. Les dispositifs existants de prévention seront améliorés dans les prochains mois, tout comme les outils existants pour prévenir la constitution de dettes irrécouvrables. La formation et la sensibilisation de tous les acteurs est également un défi, pour que le redressement soit facilité.

Pour cette nouvelle année, je renouvelle mon engagement pour prévenir et lutter contre les dégradations des copropriétés, la lutte contre l'habitat indigne, la transformation des environnements urbains et, plus largement, pour la qualité et le confort de l'habitat collectif, aux côtés de tous les acteurs.



Olivier Klein
Ministre délégué, chargé
de la Ville et du Logement



Depuis plus de 40 ans, la dégradation des copropriétés fait l'objet de nombreuses interventions publiques locales et nationales. Thématique plurielle, elle mêle les questions juridiques, urbaines, d'ingénierie, de bâti et les questions sociales. Intervenir dans ces copropriétés est essentiel mais complexe, urgent mais long. C'est agir sur des immeubles privés, habités par des propriétaires ou des locataires, le plus souvent 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, de ces quartiers.

Le plan Initiative Copropriétés, piloté par l'Anah, propose une intervention territorialisée et planifiée, qui mobilise les compétences techniques et les moyens financiers de nombreux partenaires autour des élus, avec un seul mot d'ordre : proposer des modes d'intervention à la carte aux territoires concernés. **La réussite de cette méthode repose sur la mobilisation des acteurs, leur synergie, leur mise en responsabilité et la création d'outils d'ingénierie dédiés.**

Ce dispositif sur-mesure rencontre un succès confirmé auprès des territoires. Je me félicite que ce plan prenne davantage d'ampleur et s'adapte aux grands programmes nationaux, notamment le NPNRU, Action Cœur de Ville ou encore Petites villes de demain.

Depuis 2018, l'Anah a ainsi financé 1 416 copropriétés en difficulté et 715 autres dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété. Au total, ce sont donc plus de 105 000 logements qui ont été rénovés, à raison d'une moyenne de 50 logements par copropriété rénovée en 2021.

Je souligne que 40% des copropriétés en difficulté accompagnées par l'Anah sont situées en QPV et 21% en territoire Action Cœur de Ville.

En 2023, les moyens de l'Anah en faveur de l'intervention pour les copropriétés sont confortés et permettent de fixer des objectifs ambitieux, en améliorant notamment le dispositif MaPrimeRénov' Copropriété : aux bénéfices des ménages modestes. Ces avancées viendront amplifier la dynamique des rénovations.



Thierry Repentin
Président de l'Anah

17 sites en suivi national et des sites régionaux

Pourquoi 17 sites en suivi national?

Les copropriétés, dans le cadre du suivi national, concentrent les difficultés (précarité des occupants, endettement des copropriétés, etc.) et bénéficient de l'attention forte des pouvoirs publics afin d'améliorer non seulement le bâti mais aussi l'espace urbain.

Île-de-France



Le Plan Initiative Copropriétés c'est :

- ▶ la première stratégie nationale d'ampleur qui cible prioritairement les situations les plus graves – les copropriétés très dégradées et dégradées – avec des solutions de prévention et d'accompagnement aux copropriétés fragiles.
- ▶ Un plan opérationnel, territorialisé et concerté avec les élus. Un travail préparatoire et de négociation est à l'œuvre depuis plusieurs mois.
- ▶ Une offre à la carte pour les collectivités locales afin qu'elles puissent utiliser des outils adaptés à leurs difficultés et à leurs projets.
- ▶ Une réussite sociale et économique qui va au-delà des bénéficiaires des travaux : en 2021, plus de 12 000 emplois ont été créés ou conservés pour 1,3 milliard de travaux éligibles générés. 50,1% de ces travaux ont été financés par l'Anah.

« Initiative Copropriétés » est une démarche partenariale inédite qui associe l'État et ses opérateurs, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), établissements publics fonciers et établissements publics d'aménagement, ainsi que des acteurs d'envergure dont le soutien est le garant de la réussite, et des opérateurs locaux (bailleurs, Sem et sociétés locales d'aménagement).

Parmi les partenaires nationaux, les actions de la Caisse des Dépôts-Banque des Territoires sont essentielles. CDC Habitat a créé une filiale dédiée au redressement des copropriétés en proposant une offre de services aux collectivités, allant de la maîtrise d'ouvrage déléguée à l'acquisition des logements en copropriétés en portage provisoire ou recyclage.

L'action de PROCIVIS, via le réseau des SACICAP, s'est traduite par une convention signée le 11 octobre 2018 avec l'Anah pour le préfinancement des subventions et le financement des restes à charge : 240 millions d'euros dédiés durant 5 ans. Cet outil permettra de proposer un plan de financement adapté pour les copropriétés et copropriétaires souvent exclus du financement bancaire classique.

Action Logement mobilise ses filiales pour la reprise foncière des copropriétés non redressables.

L'USH mobilise les bailleurs sociaux car une copropriété dégradée impacte négativement un quartier et aussi le patrimoine social des bailleurs.

Les préfets de région concernés par ce plan ont nommé des référents locaux des services de l'État pour suivre ce plan afin que l'engagement du gouvernement soit respecté.

Chiffres clés

28,9 % des copropriétés sont en secteur QPV

21 % des copropriétés sont en secteur Action Cœur de Ville

4 % des copropriétés sont en secteur Petites Villes de Demain

COPROPRIÉTÉS EN SUIVI NATIONAL :

Argenteuil, l'ensemble Aulnay/Sevrans/Villepinte, Clichy, Épinay-sur-Seine, Évry-Courcouronnes, l'ensemble Grenoble/Saint Martin D'Hères/Échirolles, Grigny, Mantes-la-Jolie, Marseille, Metz, Montpellier, Mulhouse, Nîmes, Saint-Étienne-du-Rouvray, Sarcelles, Toulouse et Vaulx-en-Velin.

- Site en suivi national Intercommunalité d'appartenance
- Copropriétés en PIC régionaux
- Territoires concentrant plus de 500 logements en copropriétés en difficulté d'après le recensement effectué par les préfets de région en février 2018

Chiffres clés

1117 copropriétés en difficulté suivies soit **88 766** logements sur **164** sites

17 sites en suivi national présentant **41 138** logements en copropriété en difficulté

UN ENGAGEMENT DE L'ÉTAT ET DE L'ANAH SANS PRÉCÉDENT

L'Anah, qui pilote ce plan, est pleinement mobilisée pour animer l'ensemble des parties prenantes à ce programme, afin d'apporter des réponses sur-mesure aux territoires. Depuis le 10 octobre 2018, les dispositifs ont été renforcés, et de nouveaux ont été créés pour répondre aux enjeux de ce plan. La dynamique créée confirme toute l'utilité du PIC et démontre que les attentes des territoires sont fortes.

L'Anah a déjà mis en œuvre d'importants dispositifs depuis la fin de 2018 :

- ▶ Le financement des travaux de mise en sécurité des habitants jusqu'à 100% de leur montant HT sous conditions d'un projet de requalification et de rénovation ambitieux ;
- ▶ Une aide à la gestion urbaine de proximité, qui finance des aménagements dans l'environnement autour des copropriétés afin d'améliorer le cadre de vie ;
- ▶ Une prime « copropriété » pour bonifier les aides aux travaux proposées par la collectivité ;
- ▶ Une aide à la gestion renforcée pour améliorer le quotidien des copropriétés ;
- ▶ Un financement du déficit du recyclage à 80% TTC en cas de carence de la copropriété.

Depuis 2018, l'Anah a financé :

56 054 logements en copropriété en difficulté pour un montant total de **439 millions d'euros**, dont 129,64 millions pour les 17 sites nationaux

49 528 logements en rénovation énergétique globale pour un montant de **241,51 millions d'euros**

Chiffres clés

2 Milliards € sur 10 ans financés par l'Anah sont consacrés au plan Initiative Copropriétés sur la période 2018-2028



BUDGET 2023 DE L'ANAH CONSACRÉ AUX COPROPRIÉTÉS :

- ▶ **454,9 millions €** seront mobilisés dont **24,7 millions** dans le cadre du Plan de Relance
- ▶ **202,8 M€** pour les copropriétés en difficulté
- ▶ **137,9 M€** pour les copropriétés fragiles
- ▶ **114,4 M€** pour MPR Copropriété

Soit une hausse de son budget de **29%** par rapport à 2022.

LES PARTENAIRES NATIONAUX PLEINEMENT MOBILISÉS SUR LES TERRITOIRES



Catherine Vautrin
Présidente de l'ANRU

L'ANRU transforme profondément les quartiers populaires par son action massive sur les logements, les équipements publics, les commerces et les aménagements. Nous agissons avec les collectivités sur les copropriétés et l'habitat dégradé, pour changer la donne sur les territoires. C'est le sens de notre action commune avec l'Anah et les partenaires du PIC.

Chargée d'accompagner et de financer la transformation des 450 quartiers concentrant le plus de difficultés sociales et urbaines en France, l'ANRU attache une importance singulière aux interventions sur les copropriétés dégradées.

L'ANRU concentre ses interventions en matière de copropriétés dégradées autour de **3 actions** :

- ▶ **Les actions de recyclage** (démolition ou transformation en monopropriété) ;
- ▶ **Le portage massif** (acquisition de logements par un opérateur pour réguler le marché immobilier) ;
- ▶ **La restructuration-résidentialisation des espaces extérieurs et des équipements** des grandes copropriétés.

Ces interventions sont consolidées par les actions sur les équipements publics environnants, redonnant ainsi une valeur patrimoniale aux logements.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) lancé en 2015 est aujourd'hui en pleine phase de réalisations concrètes pour les 3 millions d'habitants concernés.

Les chantiers, débutés dans 416 des 450 quartiers concernés, permettent déjà :

- ▶ **17 600** démolitions et **14 400** réhabilitations de logements,
- ▶ La construction de **6 200** logements et de **115** équipements publics.

La mise en œuvre du nouveau programme s'accélère, conformément à la demande du Premier ministre début 2022.

À terme, l'ensemble des concours financiers de l'ANRU permettra la réalisation de :

- ▶ **144 500** réhabilitations,
- ▶ **86 600** démolitions,
- ▶ **102 600** reconstructions,
- ▶ **108 000** residentialisations de logements,
- ▶ **960** équipements, dont plus de **350** écoles.

La phase de préfiguration menée sur l'ensemble des 450 quartiers a permis de constater que près de 150 quartiers avaient des problématiques de copropriété : une cinquantaine avec des enjeux de copropriétés fragiles, une soixantaine avec des enjeux importants de copropriétés fragiles et en difficulté, une trentaine avec des enjeux majeurs de copropriétés en difficulté.

Chiffres clés

90% des copropriétés inscrites en suivi national sont en quartier NPNRU

278 M€ de financements déjà validés par l'ANRU pour les copropriétés dégradées

L'ANRU apporte **500 Millions €** aux collectivités pour leur stratégie de recyclage des copropriétés. Jusqu'à **80% de financement** pour la transformation des quartiers.



Yannick Borde
Président de Procivis

Le réseau PROCIVIS est fier de pouvoir à nouveau contribuer à l'amélioration des conditions de vie des personnes qui vivent dans les logements visés par le plan Initiative Copropriétés. Nous sommes un acteur coopératif animé depuis toujours par le souci de proposer aux ménages des logements de qualité et un parcours résidentiel choisi. C'est donc en pleine cohérence avec notre engagement sociétal historique que nous apportons notre contribution à l'amélioration des conditions de vie de propriétaires occupants modestes dans le cadre de ce programme national.

Depuis 5 ans, le réseau PROCIVIS est mobilisé aux côtés des copropriétés fragiles et en difficulté. En outre, des réponses ont été apportées à toutes les situations d'urgence qui se sont présentées sur le territoire.

La montée en puissance progressive de ce dispositif public exceptionnel a conduit le réseau à se réengager aux côtés de l'État pour huit années supplémentaires. Ainsi, et **jusqu'en 2030, 500 millions d'euros seront mobilisés pour accompagner les pouvoirs**

publics comme partenaire financeur, en réalisant des avances de subventions qui aident les copropriétaires à s'engager dans les travaux nécessaires à la réhabilitation de leurs logements.

Parallèlement, le réseau PROCIVIS travaille à la **professionnalisation du secteur des syndicats de redressement à travers la certification QualiSR**. Nous sommes convaincus de l'importance d'un accompagnement rigoureux et humain dans la gestion des copropriétés dégradées.

Chiffres clés

Depuis 5 ans,
156 millions €
mobilisés en faveur
des copropriétés fragiles
et en difficulté

dont
72 millions
pour les copropriétés
en PIC

111
copropriétés accompagnées
en PIC national et régional

ILLUSTRATION TERRITORIALE À Toulouse, Procivis répond présent pour le préfinancement des travaux des Minimes.

Depuis mars 2019, un arrêté de péril impose aux copropriétaires des Minimes à Toulouse de réaliser des travaux conséquents : gros œuvre, désamiantage, étanchéité, menuiseries etc.

Le réseau PROCIVIS, emmené par Procivis Toulouse Pyrénées, s'est mobilisé pour le préfinancement des subventions :

▶ 9 994 966 € TTC de travaux*

▶ 8 549 285 € d'avance de subventions Anah et Toulouse Métropole*

▶ 1 445 681 € de reste à charge financé par la Caisse d'Épargne d'Ile-de-France

Partenariats Inter SACICAP

▶ SACICAP Forez Velay - 200 000 €

▶ SACICAP Sud Massif Central - au fil de l'eau

▶ SACICAP SNCF Habitat - 200 000 €

*y compris engagement complémentaire



Kosta Kastrinidis
Directeur des prêts de
la Banque des Territoires

Permettre à chacun, en tout point du territoire, de se loger de façon décente et abordable est une priorité stratégique de la Banque des Territoires. Alors que nous intervenons déjà aux côtés de l'Anah sur les copropriétés dégradées, nous avons décidé d'apporter tout notre soutien au plan Initiative Copropriétés. Dès 2019, CDC Habitat a déployé un outil puissant dédié aux actions de portage et d'aménagement immobilier. Nous avons aussi élargi notre offre de financement en lançant le Prêt Copropriétés Dégradées, un prêt tout-terrain

qui permet de financer tous types d'opérations concourant à la reconstruction, la rénovation et la transformation des copropriétés. J'ajoute que le logement est l'un des axes stratégiques majeurs du groupe Caisse des Dépôts. Le soutien de la Banque des Territoires au PIC s'inscrit dans cette mobilisation massive en faveur de territoires plus durables et plus inclusifs.

La Banque des Territoires cofinance avec l'Anah des études pré-opérationnelles et des missions de suivi-animation en territoires NPNRU mais aussi dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et du programme Petites Villes de Demain. Témoin des besoins des territoires en la matière et de la pertinence de cet accompagnement, **ces financements sont en augmentation constante (5,4 M€ en 2022 et 9,1 M€ sur la période 2018-2021).**

Le groupe CDC Habitat s'est également engagé de manière volontariste dans l'accompagnement du plan Initiative Copropriétés. Avec une direction dédiée à la « rénovation des copropriétés dégradées » créée début 2019 et une société de portage immobilier « CDC Habitat Action Copropriétés » installée à l'été 2019, CDC Habitat dispose dorénavant de tous les outils nécessaires à la mise en œuvre

de ses engagements, soit **un investissement prévisionnel de 750 M€ pour acquérir plus de 5 500 logements dans des opérations de portage de redressement ou de recyclage.**

Plus des deux tiers de ces logements devraient être acquis par CDC Habitat Action Copropriétés et un tiers via la filiale HLM CDC Habitat Social dans le cadre de dispositifs immédiats de portage basés sur des protocoles « simplifiés » signés entre les collectivités locales pour répondre aux situations les plus urgentes en termes de situation sociale, financière et bâtie, dans l'attente de la mise en place d'une concession de longue durée, seul outil juridique adapté à une intervention foncière sur le long terme au service d'une stratégie publique de redressement. À ce jour, **le groupe s'est d'ores-et-déjà engagé auprès d'une trentaine de collectivités locales sur l'acquisition de plus**

de 1 900 logements (dont 631 déjà acquis fin novembre 2022) et des études et discussions sont en cours sur une dizaine de communes supplémentaires.

La Banque des Territoires a, en outre, mis en place une **nouvelle offre de financement destinée à répondre aux enjeux de la lutte contre l'habitat indigne**. Se déclinant sur une durée de 5 à 35 ans, ce « Prêt Copropriétés Dégradées » est dédié au financement des opérations de réhabilitation des copropriétés dégradées, incluant ou non du logement social, sur le territoire national et ce dans l'optique de répondre au besoin éventuel d'autres investisseurs, notamment de collectivités souhaitant engager une vraie réhabilitation de leur centre-ville et traiter des petites copropriétés en mauvais état.



Bruno Arcadipane,
Président d'Action Logement

Le 25 avril 2019, Action Logement a signé avec l'État la convention d'application du Plan d'Investissement Volontaire de 9 milliards d'euros, annoncé par les Partenaires sociaux dès le 10 janvier pour faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi. Ce plan d'une ampleur inédite est une réponse forte aux questions concrètes de pouvoir d'achat, tout particulièrement des salariés aux revenus modestes. Dans ce cadre, les partenaires sociaux ont décidé de

mobiliser 145 M€ afin de permettre la réhabilitation des copropriétés dégradées et très dégradées (axe 7 du PIV) en s'inscrivant dans le plan Initiative Copropriétés porté par le gouvernement. Action Logement participe ainsi aux projets conduits par les collectivités locales, dans des interventions directes permettant la remise à niveau de logements au profit des salariés du secteur privé.

À cette fin, Action Logement a proposé de mobiliser **145 M€ de fonds propres et de subventions afin de permettre à ses filiales** d'investir dans des copropriétés classées « dégradées » ou « très dégradées » (achat de lots ou achat d'immeubles en entier), ce qui représente un potentiel d'intervention en acquisition-amélioration de 2 200 logements.

L'intervention des ESH du groupe se fait comme investisseur immobilier unique et pérenne dans les copropriétés concernées afin de permettre leur transformation complète et définitive en logement social (avec une possibilité de revente à l'issue des 10 ans à la suite de la transformation des lots) ou afin de porter des lots de copropriétés et permettre ainsi la pérennisation des immeubles en copropriété.

Durant toute l'année 2020, les filiales du Groupe ont été mobilisées pour examiner leurs potentielles interventions dans des copropriétés labélisées dans le cadre du plan Initiative Copropriétés, prioritairement sur les sites classés au niveau national.

20 ESH du Groupe sont aujourd'hui engagées sur cette politique, à des stades différents.

Le bilan détaillé est le suivant :

| État d'avancement du positionnement des filiales | Nombre de copropriétés concernées | Nombre de filiales concernées |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| Filiales intéressées, contacts en cours avec les collectivités | 13 | 3 |
| Filiales intéressées, attente du retour des collectivités | 27 | 6 |
| Positionnement définitivement acté | 92 | 16 |
| Total | 132 | 20 (sans double compte) |

- ▶ Les 92 copropriétés les plus avancées avec un positionnement validé représentent près de **1 600 logements susceptibles d'être acquis dans les deux prochaines années.**
- ▶ Le travail en partenariat avec les collectivités locales, notamment sur les **132 copropriétés pré-identifiées**, va se poursuivre dans les mois à venir afin de répondre au mieux aux besoins dans la maîtrise de ces copropriétés complexes.

MaPrimeRénov' Copropriété : une dynamique qui se poursuit

Le dispositif MaPrimeRénov' Copropriété a été lancé en 2021, dans le cadre du plan de relance, et est amélioré en 2023 afin d'accélérer la rénovation énergétique des 9,7 millions de logements collectifs en France.

Cette aide permet aux copropriétaires de réaliser des travaux pour gagner en confort, réduire leur facture énergétique et baisser les émissions de gaz à effet de serre.

MaPrimeRénov' est une aide collective unique, versée directement au syndicat de copropriétaires, qui finance les rénovations ambitieuses permettant un gain énergétique d'au moins 35%. Elle peut se cumuler avec des primes complémentaires : la prime Bâtiment Basse Consommation, la prime sortie de passoire énergétique, la prime aux copropriétés fragiles ou en difficulté, la prime à destination des propriétaires occupants modestes ou très modestes.

En 2023, la dynamique continue, pour donner les moyens aux copropriétés de lancer des travaux de rénovation de plus en plus performants tout en conservant la mixité sociale des immeubles.

Chiffres clés

Depuis 2021,
37 829
logements rénovés

+118 %
de logements rénovés entre 2021
et 2022 avec MPR Copropriété

3X plus
de copropriétés fragiles et
en difficulté rénovées en 2022

Objectif 2023 :
40 000
logements

| Depuis 2021 | MPR copropriété | MPR copropriété fragile | MPR copropriété en difficulté | TOTAL MPR copropriété |
|--|-----------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Nombre de logements | 14 138 | 19 475 | 4 216 | 37 829 |
| Nombre de logements BBC | 3 116 | 5 897 | 1 838 | 10 851 |
| Nombre de logements en sortie étiquette F et G | 749 | 2 606 | 590 | 3 945 |
| Montant des aides Anah | 51,5 M€ | 130,4 M€ | 91,1 M€ | 273 M€ |
| Montant aide par logement | 3 642 € | 6 695 € | 21 608 € | 7 216 € |

En 2023, la dynamique continue : pour permettre de répondre à l'inflation et aux difficultés que connaissent les propriétaires les plus modestes pour financer les projets de travaux en copropriété, **le montant des primes individuelles pour les propriétaires occupants modestes et très modestes sera doublé en 2023 et le plafond des travaux subventionnables passe de 15 000 à 25 000 € par logement.**

Chiffres clés

28,68 %
de logements atteignent
l'étiquette A ou B

et **10,42 %**
sortent des étiquettes F et G

46,6 %
de gain énergétique
en moyenne par logement

7 605
primes aux propriétaires
occupants modestes et
très modestes distribuées
soit 20,1 % des logements

CONTINUER D'AMÉLIORER L'INTERVENTION EN COPROPRIÉTÉ

MIEUX PRÉVENIR LA FRAGILISATION

› PROPOSITION 1 :

Améliorer le **dispositif de « prévention copropriétés »** pour le rendre plus efficace dans le cadre de la massification et la transition écologique.

› PROPOSITION 2 :

Engager une réflexion pour proposer des solutions pour **prévenir les créances irrécouvrables** et les dettes fournisseurs des copropriétés.

RENFORCER LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

› PROPOSITION 3 :

Confier une **mission à la Banque des Territoires sur le reste-à-charge spécifiquement pour les copropriétés fragiles ou dégradées**, en lien avec la mobilisation des acteurs bancaires.

› PROPOSITION 4 :

Engager un partenariat entre la Banque des Territoires et Procivis pour **renforcer les offres de préfinancement gratuit pour les copropriétés fragiles ou en difficulté**.

› PROPOSITION 5 :

Améliorer le traitement des ensembles immobiliers complexes (parkings, dalles...) sur les plans juridiques et financiers.

› PROPOSITION 6 :

Renforcer le traitement urbain et immobilier, et les outils disponibles pour les collectivités, pour traiter les multi-copropriétés et leur environnement, notamment en **développant les ORCOD de droit commun**.



ACCOMPAGNER LES ACTEURS ENGAGÉS DANS LE TRAITEMENT ET LA PRÉVENTION

› PROPOSITION 7 :

Mettre en place un **plan de formation à destination des syndics**, en y incorporant les bailleurs sociaux souhaitant s'investir dans cette activité.

› PROPOSITION 8 :

Étudier un conventionnement avec l'USH, pour mieux mobiliser les bailleurs sociaux, qui sont déjà des acteurs dans les copropriétés (vente de logements sociaux, acquisition en VEFA ou acquisition dans les copropriétés fragiles et dégradées) pour développer leurs savoir-faire au profit du parc privé.

› PROPOSITION 9 :

Faire émerger des **nouveaux opérateurs de syndics** par un programme expérimental adressé aux bailleurs sociaux.

Marseille

Une année charnière pour l'accompagnement des copropriétés en difficulté avec le PIC

Les acquisitions foncières ont été renforcées, selon une stratégie d'intervention définie par copropriété, afin de lutter contre les marchands de sommeil et contribuer à leur redressement. Les diagnostics sociaux ont été poursuivis pour certaines, engagés pour d'autres, notamment pour des résidences récentes manifestant les premiers signes de fragilité.

À la suite des États Généraux du Logement qui ont eu lieu fin novembre, il a été convenu le lancement d'un grand projet d'ensemble de traitement massif sur l'ensemble du territoire de la Métropole, tel qu'annoncé par le ministre délégué chargé de la Ville et du Logement. Ce projet d'ensemble permettra d'obtenir une dynamique globale de soutien du parc privé avec une articulation de la rénovation urbaine.



● Copropriétés concernées
□ Quartiers prioritaires de la Ville



Chiffres clés

136
copropriétés en difficulté financées par l'Anah

5171
logements privés financés par l'Anah en articulation avec le projet du nouveau programme de renouvellement urbain en cours

35 Millions €
investis par l'Anah

2022-2023
Demande d'un rapport au Préfet pour lancer une opération d'ampleur sur les grandes copropriétés de la Métropole afin d'accélérer le traitement de l'habitat indigne.

Grigny et Évry

2 sites nationaux avec des états d'avancement différenciés

L'agglomération Grand Paris Sud dispose de deux sites nationaux dont l'état d'avancement ne s'inscrit pas dans la même temporalité.

Le site de Grigny a bénéficié, au titre du plan France Relance, d'un financement Anah à 100% TTC pour les travaux d'urgence. Ceux-ci sont en passe d'être terminés. La gestion urbaine de proximité du parc privé a permis de rénover les espaces privés devenus publics grâce à la scission de l'une des plus grandes copropriétés de l'Union Européenne.

Pour le site d'Évry-Courcouronnes, c'est l'engagement des travaux d'économies d'énergie via le dispositif MaPrimeRénov' Copropriété et la mise en œuvre des résidentialisations en lien avec le NPNRU qui sont en œuvre. Les dispositifs de bonification des aides aux collectivités, de gestion urbaine de proximité notamment liés au traitement des ordures ménagères et à l'amélioration de la vie quotidienne des habitants vont permettre aux occupants de retrouver un confort, des baisses de charges et un environnement apaisé dans les prochains mois.



● Copropriétés concernées
□ Quartiers prioritaires de la Ville

Chiffres clés

42
copropriétés en difficulté financées par l'Anah

7487
logements privés financés par l'Anah en articulation avec le projet de la GUP du parc privé de renouvellement urbain

61,6 millions €
investis par l'Anah en travaux pour les copropriétés

7,7 millions €
financés par l'Anah au titre de la GUP du parc privé 9 millions d'euros financés par l'Anah au titre de l'aide à la gestion et au redressement des copropriétés

12
copropriétés bénéficiant de MPR Copropriété en difficulté

2023
lancement des plans de sauvegarde par copropriété à Grigny

Continuité des opérations pour le quartier Pyramides et lancement d'une AMO Flash par l'Anah pour la copropriété le Petit Bourg.



ÉTAT D'AVANCEMENT DES 17 SITES NATIONAUX

3 axes d'intervention publique

Agir sur le cadre bâti, c'est améliorer les conditions et les espaces de vie des habitants.

AXE 1

L'axe prévention qui permet d'accompagner des copropriétés fragiles pour prévenir leur dégradation

VOC

(Veille et Observation des Copropriétés):

- ▶ Toulouse,
- ▶ Marseille,
- ▶ Montpellier,
- ▶ Grenoble.

POPAC

(Programme avec Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés):

- ▶ Lyon métropole,
- ▶ Nîmes,
- ▶ Grenoble.



Montpellier
Quartier de la Mosson



Saint-Martin-d'Hères
Quartier Renaudie



AXE 3

L'axe transformation pour enclencher un processus de restructuration pour les copropriétés très dégradées

Participation de CDC habitat

en tant que porteur dans des copropriétés:

- ▶ Épinay-sur-Seine,
- ▶ Marseille.

Recyclage via l'Anah

(carence):

- ▶ Saint-Étienne-du-Rouvray,
- ▶ Épinay-sur-Seine.

Recyclage massif via l'Anru

- ▶ Marseille,
- ▶ Nîmes,
- ▶ Montpellier,
- ▶ Mulhouse,
- ▶ Saint-Étienne-du-Rouvray.

AXE 2

L'axe redressement qui vise à sauvegarder les copropriétés dégradées

▶ LE FINANCEMENT DES TRAVAUX D'URGENCE À 100 % PAR L'ANAH:

Montpellier, Marseille, Nîmes, Metz, Grigny, Toulouse.

▶ LA BONIFICATION DES AIDES DES COLLECTIVITÉS PAR L'ANAH:

Vaulx-en-Velin, EPT terre d'envol, Évry-Courcouronnes, Marseille.

▶ L'AIDE À LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ DU PARC PRIVÉ:

Grigny, Mulhouse, Toulouse, Évry-Courcouronnes, Clichy-Sous-Bois.

▶ PORTAGE CIBLÉ (CDC HABITAT ET ANAH):

Mulhouse, Évry-Courcouronnes, Nîmes, Marseille, Grenoble, Sevran, Aulnay, Metz.

▶ LE PRÉFINANCEMENT DES SUBVENTIONS PAR PROCIVIS:

Marseille, Grigny, Évry-Courcouronnes.

▶ L'AIDE À LA GESTION:

Grenoble, Vaulx-en-Velin, Clichy-sous-Bois, Grigny.

▶ RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE:

Clichy-sous-Bois, Évry-Courcouronnes, Metz, Argenteuil, Villepinte.

▶ ORCOD DE DROIT COMMUN:

Sarcelles, Metz, Argenteuil et Saint-Étienne-du-Rouvray.

CONTACT

Aurélien SARROSQUY

Responsable presse

8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Tél : 01 44 77 39 28

aurelien.sarrosquy@anah.gouv.fr

Nous suivre :  anah.fr |  [@ANAH_officiel](https://twitter.com/ANAH_officiel) |  [@ANAH](https://www.linkedin.com/company/ANAH)

