

Plan Initiative Copropriétés: 5 ans d'action



Une stratégie nationale
d'intervention
sur les copropriétés



DOSSIER DE PRESSE
AVRIL 2024

ÉDITO

Aujourd'hui, environ 1,5 million de logements sont situés dans des copropriétés fragiles ou dégradées. J'estime qu'il est tout simplement intolérable qu'autant de personnes et de foyers vivent aujourd'hui, dans notre pays, dans des logements insalubres, indécents ou indignes.

En complément des mesures financières et réglementaires mises en place au cours des derniers mois, j'ai récemment fait adopter des mesures législatives avec l'ambition d'intensifier, d'anticiper et d'accélérer toutes nos actions de lutte contre la dégradation de l'habitat.

Avec la loi du 9 avril visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, adoptée à une large majorité par les parlementaires, nous nous attaquons directement à ce problème : d'abord en aidant les copropriétés à emprunter pour réaliser les travaux de rénovation par la création d'une nouvelle facilité d'emprunt « tout en un », ensuite en renforçant les outils à disposition des élus et des opérateurs pour mener des grands projets de réhabilitation, et enfin en augmentant les sanctions contre les « marchands de sommeil », qui profitent de la dégradation de l'habitat.

Je suis fier de ce texte, riche de nombreuses mesures concrètes et opérationnelles qui permettront aux collectivités, aux services de l'Etat, aux bailleurs sociaux et aux opérateurs spécialisés de mieux gérer des situations souvent dramatiques.

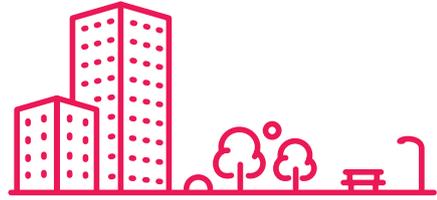
L'ambition d'offrir à chacun un logement digne et confortable, dans un quartier agréable, est un objectif majeur qui doit répondre également à l'urgence sociale qui s'exprime aujourd'hui avec une intensité et que nous ressentons particulièrement vivement à l'occasion de ces terribles drames qui bouleversent certaines de nos communes.

Le plan Initiative Copropriétés a été élaboré dès 2018 précisément pour apporter une réponse aux cas des copropriétés les plus dégradées. Depuis, il a fait la démonstration de son utilité et de son efficacité en permettant aux territoires de mobiliser une diversité d'outils pour construire des solutions sur-mesure.

Je suis particulièrement attaché à la visibilité financière que ce plan apporte aux acteurs, avec un effort important de l'État, qui s'établira à plus de 2 milliards d'euros d'ici 2028. Je crois en la méthode de ce plan, qui crée des outils conventionnels à même de fédérer les partenaires, pour identifier ensemble les solutions appropriées à des problématiques particulièrement complexes. Surtout, c'est une initiative conçue pour une adaptation fine aux réalités territoriales, sans cesse, retravaillée en lien constant avec les élus locaux, dont je veux rappeler et saluer à nouveau ici l'implication sans faille sur le sujet.



Guillaume Kasbarian
Ministre délégué,
chargé 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'Agence nationale de l'habitat (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.

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, 236,5 M€ de subventions ont été attribués par l'Anah pour la rénovation de près de 30 167 logements, soit une augmentation de +16 % par rapport à 2022.

Depuis 2020, près de 75 000 logements ont été rénovés dans 1 146 copropriétés grâce à MaPrimeRénov' Copropriété.

En 2024, l'objectif est de rénover 80 000 logements grâce à MaPrimeRénov' Copropriété.



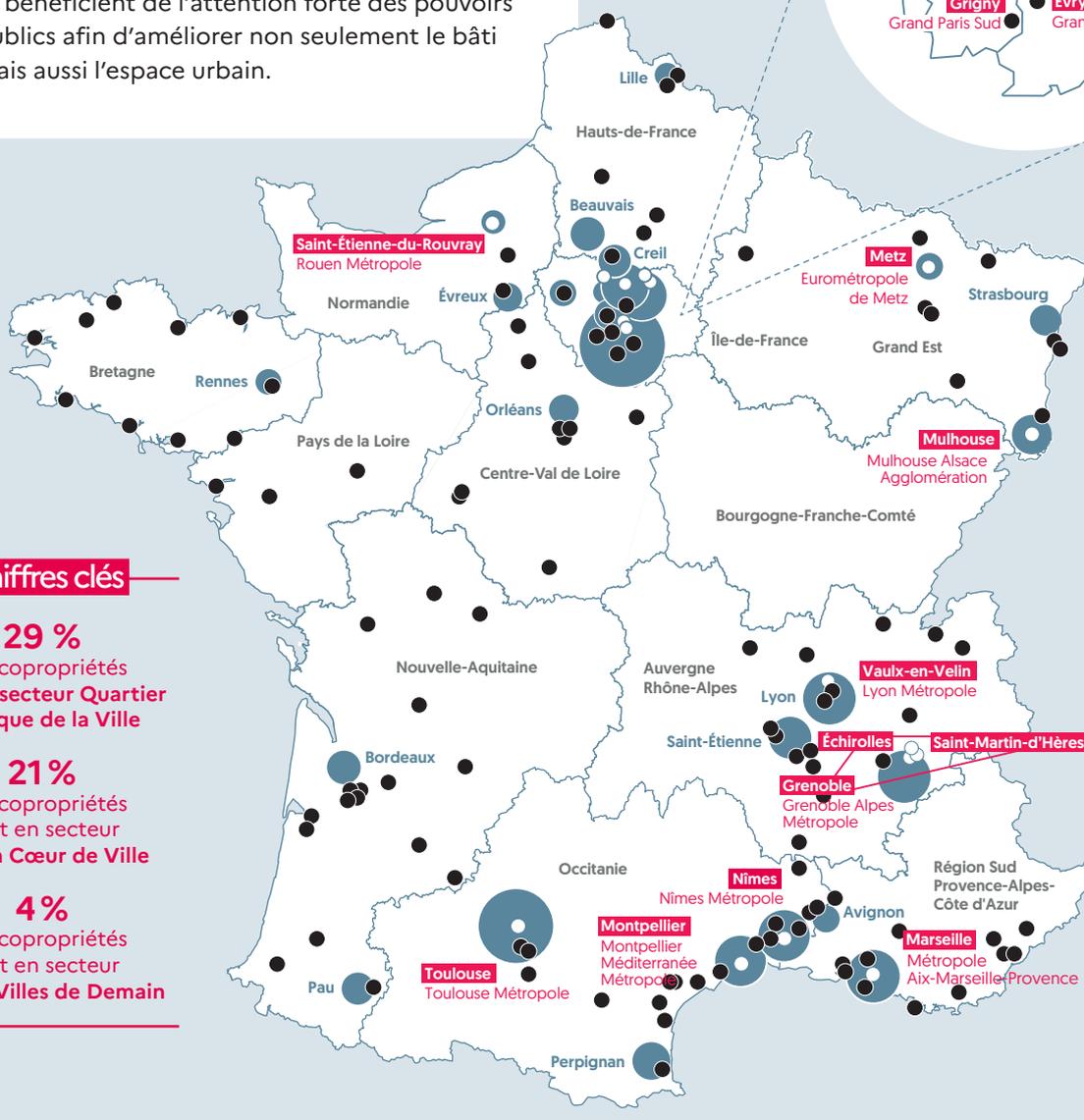
Thierry Repentin
Président de l'Anah

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



Chiffres clés

29 %

des copropriétés sont en secteur Quartier Politique de la Ville

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-sous-Bois/Sevran/Villepinte, Clichy-sous-Bois, 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 Vaux-en-Velin.

-  Site en suivi national
-  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

UNE STRATÉGIE NATIONALE D'AMPLEUR



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 : 18 600 emplois créés ou préservés 1 856 M€ de travaux éligibles générés dont 48,33 % 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 permet 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.

Les bailleurs sociaux interviennent dans les copropriétés fragiles et en difficulté dans le cadre de missions tels que le portage ciblé de redressement, le portage massif, le relogement des occupants, l'accompagnement social, l'AMO travaux, mais également en tant que syndic de redressement afin de permettre l'amélioration du cadre de vie des habitants et de donner une nouvelle attractivité aux quartiers en rénovation urbaine.

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

Depuis 2018,
144 809 logements
ont été rénovés
dans le cadre du PIC

2 810
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.

BUDGET 2024 DE L'ANAH CONSACRÉ AUX COPROPRIÉTÉS :

- › **823 M€** seront mobilisés
- › dont **216 M€** pour les copropriétés en difficulté
- › dont **607 M€** pour MaPrimeRénov' Copropriété y compris copropriétés fragiles
- › soit une hausse de son budget de **80 %** par rapport à 2023.

Depuis 2018, l'Anah a financé :

67 805 logements en copropriété en difficulté pour un montant total de **532 millions d'euros**, dont 130 millions pour les 17 sites nationaux

89 597 logements en rénovation énergétique globale pour un montant de **362 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

LES PARTENAIRES NATIONAUX PLEINEMENT MOBILISÉS SUR LES TERRITOIRES



Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine



Anne-Claire MIALOT
Directrice Générale 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 intervient massivement sur les copropriétés dégradées, aux côtés de l'Anah, et redonne ainsi une valeur patrimoniale aux logements.

L'ANRU accompagne les collectivités sur la question des copropriétés les plus 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) et **la restructuration/résidentialisation des espaces extérieurs et des équipements** des grandes copropriétés. L'ANRU facilite également l'intervention sur les copropriétés par des opérations en acquisition/amélioration des bailleurs sociaux.

Depuis le précédent copil du PIC, pour faciliter et accélérer le logement des ménages, **l'aide à la minoration de loyer mise en place par l'ANRU a fait l'objet d'évolutions.** Cette aide vise à

élargir l'assiette des relogements éligibles et à permettre une meilleure mobilisation de l'aide par l'ensemble des bailleurs susceptibles d'être concernés par les opérations de relogement au titre des projets NPNRU, et ce, y compris les relogements relevant d'une Orcod-IN : ont ainsi été décidés le relèvement de 10 % du plafond de loyer de référence pour le déclenchement de l'aide et **des mesures de majoration de 15 %** de l'aide, réservées aux relogements inter-bailleurs effectués au bénéfice des ménages issus d'une ORCOD-IN, sont désormais prévues. **Cette majoration atteint 30 % pour les ORCOD-IN situées sur certains territoires considérés en tension et lorsque le relogement est réalisé en dehors de l'EPCI d'origine.**

À la suite du PNRU qui a concerné une centaine d'opérations sur les copropriétés dégradées dont 24 en recyclage, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) lancé en 2015 avait identifié 150 quartiers avec des problématiques de copropriétés en difficulté, dont 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

95 %
des copropriétés inscrites
en suivi national sont
en quartier NPNRU

273 M€
de financements validés
pour les opérations
de recyclage des copropriétés

173 M€
de financements
pour le recyclage
de copropriétés dans 8 sites
en suivi national

Un financement
jusqu'à 80 %
pour les copropriétés
les plus en difficulté



Yannick Borde
Président de Procivis

En 2023, le réseau Procivis a renouvelé son engagement auprès de l'Etat dans la mise en œuvre du PIC. 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 2018, le réseau Procivis est mobilisé aux côtés des copropriétés fragiles et en difficulté, notamment dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés.

La nouvelle convention Etat-Procivis 2023-2030 poursuit l'ambition de la rénovation énergétique pour tous. Ainsi, jusqu'en 2030, le réseau **Procivis s'engage en tant que partenaire-financeur, en mobilisant 500 millions d'euros** pour le financement

des avances de subventions qui aident les copropriétaires à s'engager dans les travaux nécessaires à la réhabilitation de leurs logements.

En 2023, première année de mise en œuvre de la nouvelle convention, **les coopératives du réseau Procivis mobilisent tous les partenaires locaux pour offrir un service sur-mesure aux forces vives des territoires.**

Chiffres clés

Depuis 6 ans,
174 millions €
mobilisés en faveur
des copropriétés fragiles
et en difficulté

dont
81 millions
pour les copropriétés
en PIC

150
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'Epargne 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

Le soutien de la Banque des Territoires au Plan Initiative Copropriétés s'inscrit pleinement dans l'ambition écologique et sociale que nous portons. Dès 2019, CDC Habitat a déployé un outil puissant dédié aux actions de portage et de redressement. Nous avons aussi élargi notre offre de financement à destination des opérateurs en lançant le Prêt Copropriétés Dégradées. En 2023, nous avons conduit une mission sur le financement des travaux des copropriétés dégradées. Nous nous réjouissons que notre

proposition de création d'un prêt collectif, au lot, ait reçu un accueil favorable : elle permet de répondre aux besoins de toutes les copropriétés afin de réussir ensemble la transition écologique.

La Banque des Territoires cofinance avec l'Anah des missions d'ingénierie : témoin des besoins des territoires en la matière, ces financements sont en augmentation constante (28,3 M€ sur la période 2018-2023, dont 5 M€ en 2023). Nous avons aussi mis en place le « **Prêt Copropriétés Dégradées** », nouvelle offre de financement destinée aux porteurs de projets de recyclage et de redressement de copropriétés, incluant ou non du logement social.

Depuis 2019, le groupe CDC Habitat, opérateur global d'habitat d'intérêt public, accompagne l'État et les collectivités locales dans le Plan Initiative Copropriétés destiné à requalifier les copropriétés dégradées. **Le Groupe engage des actions d'acquisition et de portage de logements dans des copropriétés en difficulté en vue de leur redressement ou de leur recyclage.** Une société a été créée spécifiquement pour cela, CDC Habitat Action Copropriétés, dont l'objectif

est d'acquérir 5 000 logements pour permettre de rénover 15 000 logements sur 15 ans.

À ce jour, le Groupe CDC Habitat intervient sur 12 des 17 sites en priorité nationale et est engagé auprès d'une trentaine de collectivités locales représentant plus de 2 000 logements à acquérir et près de 280 M€ d'investissements.

En 2023, une mission nous a aussi été confiée sur le **financement des travaux de redressement des copropriétés en difficulté**. Partant d'une analyse focalisée sur les copropriétés en difficulté, la mission a abouti au constat que l'offre de prêts disponible pour financer les travaux des copropriétés est restreinte et peu adaptée aux copropriétés, a fortiori les plus fragiles. Or, le volume de travaux de rénovation des copropriétés est amené à croître significativement pour répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique.

Aujourd'hui marché de niche, le financement des copropriétés doit être massifié afin d'accélérer le traitement des copropriétés en difficulté, de prévenir leur dégradation et de tenir les engagements de rénovation du pays. Aussi, la mission a proposé la commercialisation d'un nouveau prêt collectif, au lot, qui pourrait concerner toutes les copropriétés, quelle que soit leur santé financière.



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 entreprises sociales pour l'habitat (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.

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

Le bilan détaillé est le suivant : ce sont **94 copropriétés** qui ont obtenu un positionnement validé et qui représentent près de **1 600 logements susceptibles d'être acquis** dans les deux prochaines années.

MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉ : UNE DYNAMIQUE QUI SE POURSUIT

Le dispositif MaPrimeRénov' Copropriété a été lancé 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 %.

Depuis 2020, MaPrimeRénov' Copropriété a permis de rénover 75 000 logements.

En 2024, la dynamique continue, avec un objectif de 80 000 logements. 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 l'aide est renforcée : le taux de prise en charge peut atteindre 40 % du coût des travaux si le gain énergétique est supérieur à 50 %.

Une réponse est également apportée aux demandes des territoires au travers de :

- › l'expérimentation lancée en janvier 2024 à destination des petites copropriétés qui ne parviennent pas à atteindre 35 % de gain énergétique en raison des spécificités du bâti (ancien, patrimonial),
- › l'abaissement du taux de résidences principales pour bénéficier de l'aide dans les petites copropriétés de 20 lots ou moins : de 75 % à 65 %.

Pour répondre aux obstacles patrimoniaux, techniques, économiques et réglementaires qui excluent de facto les petites copropriétés notamment en centre ancien des régimes d'aides de l'Anah en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés (MaPrimeRénov' Copropriété), **l'Anah a mis en place un régime d'aide expérimental en faveur de la rénovation énergétique des « petites copropriétés »** (vingt lots d'habitation ou moins) notamment en centre ancien, et situées en métropole, qui sont dans l'impossibilité de remplir les conditions prévues par le régime d'aides MaPrimeRénov' Copropriété.

Chiffres clés

Depuis 2020,
75 000
logement rénovés

2X plus
de copropriétés fragiles
et en difficulté rénovées en 2023

Objectifs 2024 :
80 000
logements

Chiffres clés

26 %
de logements atteignent
l'étiquette A ou B
et **9 %**
sortent des étiquettes F et G

46 %
de gain énergétique
en moyenne par logement

6000
primes aux propriétaires
occupants modestes
et très modestes distribuées
soit 15 % des logements

CONTINUER D'AMÉLIORER L'INTERVENTION EN COPROPRIÉTÉ

Près de 1,5 million de logements sont situés dans des copropriétés fragiles ou dégradées. Les occupants modestes, appauvris par la crise économique et énergétique, peinent à financer les travaux nécessaires faute de moyens suffisants. De plus, les délais d'interventions sont trop longs pour redresser les copropriétés en difficulté comme pour transformer les grandes copropriétés au sein d'un quartier. La loi du 9 avril 2024 répond à ces besoins et apporte des solutions concrètes au traitement des copropriétés dégradées, et en permettant de produire plus rapidement des logements.

Un triple enjeu pour les pouvoirs publics :

- › **un enjeu social** : l'incapacité à réaliser les travaux conduit au mal logement
- › **un enjeu de sécurité publique** : des potentiels effondrements d'immeubles
- › **un enjeu de finances publiques** : une intervention en amont moins coûteuse et plus rapide.

L'ambition de cette loi est d'accélérer et simplifier les outils de lutte contre la dégradation de l'habitat sur 10 leviers majeurs tout au long de la chaîne de la dégradation.

À retenir :

- + **d'efficacité dans le fonctionnement des copropriétés** : par exemple des votes simplifiés en assemblée générale pour les travaux de rénovation énergétique.
- + **de connaissances sur l'état des copropriétés** : par exemple les maires pourront définir des zones dans lesquelles un diagnostic structurel de bâtiment est obligatoire, notamment en centre ancien connaissant de forts enjeux de dégradation de l'habitat.
- + **d'outils à la disposition des élus locaux pour éviter les drames** : par exemple les collectivités mobiliseront plus facilement le droit de préemption ou pourront prononcer des amendes en cas de violation du permis de louer.
- › **casser les cycles de dégradation de l'habitat en outre-mer** : par exemple en renforçant les procédures de traitement de l'habitat informel.
- + **de financement pour aider les copropriétaires à financer les travaux** : par exemple un nouveau prêt collectif au syndicat de copropriétaires « tout en un ».
- + **d'accompagnement pour les copropriétés qui connaissent des difficultés** : par exemple en facilitant la scission des grandes copropriétés ingouvernables en petits ensembles.
- + **de sanctions contre les marchands de sommeil** : par exemple jusqu'à 7 ans d'emprisonnement et 200 000 euros d'amende.
- + **une intervention publique facilitée avant que les dommages ne soient irréversibles** : par exemple le juge a le pouvoir d'exproprier si les travaux ne sont pas réalisés dans des délais raisonnables.
- **de constructions illicites** : par exemple le maire peut faire réaliser des travaux d'office aux frais du propriétaire.
- › **de nouveaux logements là où sont les besoins** : par exemple faire sortir plus rapidement de terre des opérations d'intérêt national (procédures accélérées).

La loi s'inscrit dans une politique plus globale de traitement de l'habitat dégradé qui comprend des mesures d'accompagnement opérationnel

Les mesures d'accompagnement

- ▶ **La possibilité de déclasser des IGH (immeubles de grande hauteur) par neutralisation des derniers étages** pour baisser significativement les coûts d'entretien à la charge des copropriétaires.
- ▶ **L'instauration d'une certification d'administrateurs judiciaires compétents sur le sujet des copropriétés dégradées** : un juge pourra ainsi désigner des administrateurs certifiés dans le traitement des copropriétés les plus complexes.
- ▶ **La réaffirmation du rôle et de la mobilisation des établissements publics fonciers (EPF)**, tant dans le traitement des copropriétés dégradées que dans la lutte contre l'habitat indigne : ces opérateurs sont essentiels par leur capacité à réaliser des actions de portage et de recyclage massif sur les territoires à fort enjeu.
- ▶ **L'amélioration du dispositif de Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)**, principalement orienté vers la prévention et la détection en renforçant son volet travaux, afin d'en faire un outil permettant de mobiliser des crédits d'intervention et d'éviter la spirale de la dégradation.
- ▶ **Le déploiement d'outils numériques de la LHI**, dont certains en commun avec le ministère de la Santé, pour assurer un pilotage optimum de la lutte contre l'habitat indigne et la détection de situations anormales.
- ▶ **Le renforcement des équipes judiciaires (notamment les administrateurs judiciaires) dans les départements faisant l'objet de nombreux dispositifs de l'Anah.**
- ▶ **L'adoption d'une nouvelle circulaire interministérielle relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne**, élaborée par le ministère du logement en lien avec ceux de la santé, de la justice, et des outre-mer, pour améliorer le fonctionnement et le rôle des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) sur le terrain.
- ▶ **La durée d'indemnisation du Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) pourra être portée de 6 à 12 mois sur dérogation du Préfet** : cette mesure concerne tous les types d'habitat.

10 décrets doivent être adoptés d'ici fin 2024

6 DÉCRETS EN CONSEIL D'ÉTAT :

- ▶ fixer la durée du prêt collectif,
- ▶ ouvrir la possibilité pour les ASL de souscrire un emprunt collectif,
- ▶ faciliter les constructions de nouveaux logements à Mayotte et en Guyane (1 décret par DROM),
- ▶ fixer la procédure de sanction administrative en cas de manquement aux dispositions de l'autorisation préalable de mise en location,
- ▶ définir les possibilités ouvertes pour une commune de définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet d'un diagnostic structurel du bâtiment,
- ▶ permettre la prise de possession anticipée.

4 DÉCRETS SIMPLES :

- ▶ définir les principales données qui doivent figurer au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires (RNIC),
- ▶ définir les conditions de délivrance de l'agrément pour les syndicats d'intérêt collectif,
- ▶ fixer les conditions dans lesquelles les propriétaires soumis à une obligation de travaux peuvent conclure, avec un organisme intéressé, un bail à réhabilitation,
- ▶ pour le contrat de prêt collectif, fixer les conditions de transmission des documents demandés par l'établissement prêteur dans le but d'apprécier la capacité du syndicat à remplir ses obligations.

EXEMPLES TERRITORIAUX

Metz

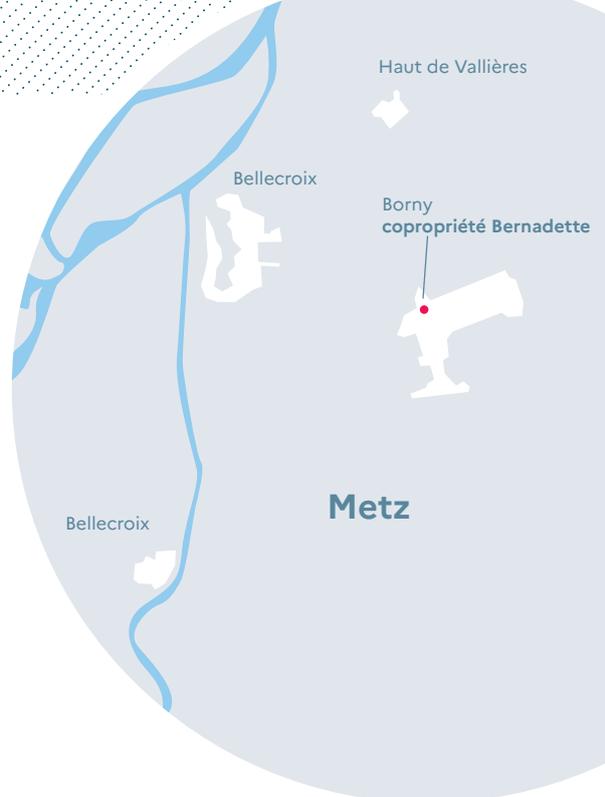
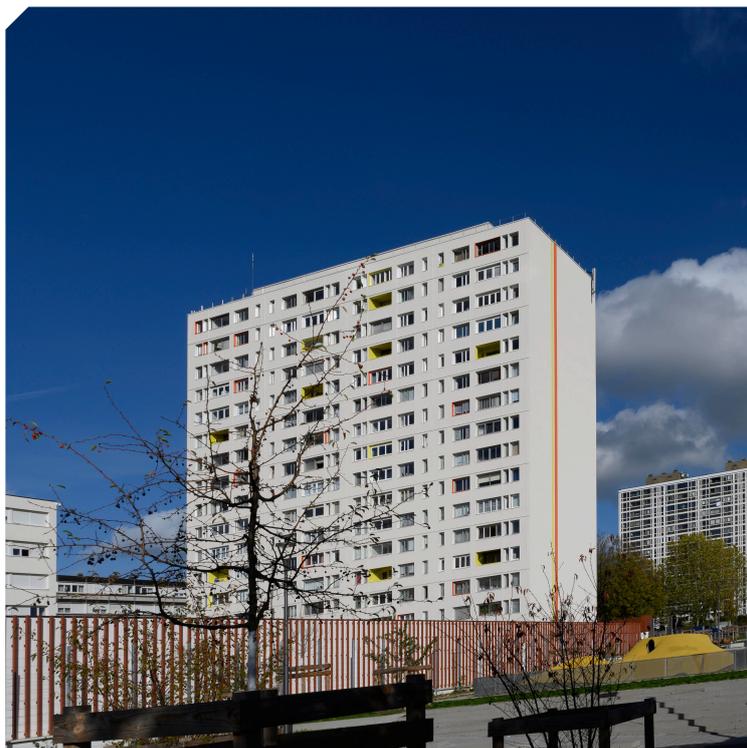
Un partenariat public fort pour le redressement du quartier de Borny

Situé à l'est de Metz, le quartier de Borny fait l'objet d'un soutien public majeur depuis plusieurs années : programmes de rénovation urbaine, Orcod de droit commun et suivi national dans le cadre du PIC.

En 2023, l'intervention pour le redressement des copropriétés s'est poursuivie sur les 7 copropriétés accompagnées par l'Orcod : travaux de sécurisation, rénovation énergétique, etc. Le contexte inflationniste pesant sur la capacité financière des copropriétaires, la vitesse des travaux a été adaptée.

Sur la copropriété Bernadette en particulier : une réunion publique s'est tenue fin 2023 afin de présenter aux habitants les prochaines étapes du chantier : la rénovation des systèmes de chauffage et du réseau de fluides.

La rénovation urbaine du quartier se poursuit par ailleurs dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Plusieurs chantiers sont en cours sur la période 2024-2026, en particulier : l'extension-rénovation des écoles Barrès-Mirabelles, le chantier de la percée d'Alsace ou encore la création d'un nouveau Centre social pour les activités socio-éducatives.



● Copropriétés concernées

Chiffres clés

ORCOD de droit commun

732logements
et 30 locaux d'activité**8**

copropriétés suivies

1,3 M€ TTCinvestis
par l'Eurométropole de Metz
sur 5 ans**11,4 M€**de subventions
Anah sur 5 ans
(montant prévisionnel)

Taux d'intervention

80%

Rénovation urbaine

38 M€de subvention
validés par la convention
ANRU pour accompagner le
projet urbain**6 M€**déjà obtenus
dans le cadre du protocole
de réfiguration

Saint-Etienne du Rouvray

La métamorphose du quartier du Château-Blanc

Quartier emblématique de la métropole rouennaise, le Château Blanc se caractérise par un parc de copropriétés fragiles et dégradées inscrite en suivi national du PIC. La convention signée avec l'Anru soutient par ailleurs la mutation du quartier et l'ensemble des actions sont coordonnées dans le cadre d'une Orcod depuis 2022.

Après la démolition de l'immeuble Sorano en 2021 et celle à venir des 5 immeubles de la copropriété Robespierre déclarés en carence, c'est au tour de la barre Faucigny de disparaître à horizon 2029. En novembre 2023, l'Anru a ainsi donné son accord au projet de démolition, qui interviendra après le rachat et le relogement de tous les occupants.

Dans le cadre de l'Opah-CD, la réhabilitation des autres copropriétés suit son cours : l'année 2023 aura notamment permis de renforcer la gestion des immeubles et de mener un travail de conviction auprès des copropriétaires. La rénovation des parties communes des immeubles Guebwiller, Atlantide et Mirabeau devrait ainsi débuter en 2024 avec la sécurisation des accès, l'amélioration des ventilations et la rénovation énergétique du bâti.

Sur le plan de la rénovation urbaine, l'amélioration des équipements et des infrastructures se poursuit : une nouvelle médiathèque a ainsi vu le jour fin 2023. Les travaux sur la Maison du Citoyen débuteront quant à eux en 2024, pour une ouverture prévue l'année suivante en 2025.



Chiffres clés

Opah-CD

800
logements

8
copropriétés suivies

Montant de travaux
estimé à

10 M€ TTC

1,2 M€
investis par la Métropole
Rouen Normandie

9 M€
d'aides aux travaux sur les
parties communes par l'Anah
(montant prévisionnel)

dont
2,8 M€
d'aides à l'ingénierie

Rénovation urbaine

40 M€
investis jusqu'en 2026

● Copropriétés concernées



ORCOD-IN en Île-de-France

Avec l'appui d'un réseau partenarial fort, l'EPF Ile-de-France pilote des opérations de requalifications de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) à Clichy-sous-Bois, Grigny, Mantes-la-Jolie et Villepinte



Nouveau conservatoire Gilbert Klein à Clichy-sous-Bois

Après une montée en charge progressive (phases amiables d'acquisition préalable aux expropriations, d'élaboration des projets urbains, de définition des travaux, etc.), les 4 ORCOD-IN franciliennes sont toutes entrées en phase opérationnelle, un avancement permis et facilité par la gouvernance partenariale installée depuis plusieurs années et le pilotage resserré autour des Préfets, des maires, de l'EPFIF et des autres partenaires : collectivités, Anah, Anru, bailleurs sociaux, ARS (agence régionale de santé), etc.

Pour l'ORCOD-IN du Bas Clichy, première opération créée en 2015, de premières nouvelles opérations ont vu le jour sur le quartier en 2023 et continuent de s'engager en 2024 :

- ▶ L'inauguration du nouveau conservatoire Gilbert Klein a l'été 2023, porté par la ville ;
- ▶ Une opération de 46 logements locatifs sociaux, sous maîtrise d'ouvrage d'ICF la Sablière, a été livrée fin 2023, en lieu et place du bâtiment Ronsard évacué en 2016. Des ménages ont pu y être relogés;
- ▶ La libération et la sécurisation du bâtiment Védrières et du parking Silo attenant dont la démolition a démarré début 2024 ; ce sont les premiers bâtiments (hors Ronsard) à être démolis.

Plusieurs enjeux restent malgré tout très prégnants notamment celui du préfinancement des travaux de réhabilitation dans le cadre des plans de sauvegardes et des reste-à-charge des copropriétaires, qui restent parfois élevés au vu de leurs capacités financières, ou encore celui du besoin de renforts des moyens des tribunaux judiciaires.

Pour 2024, l'EPFIF souhaite par ailleurs engager plusieurs chantiers transversaux :

- ▶ La sortie de portage, dans la continuité des premiers travaux engagés autour de la location-accession (dont le premier contrat a été signé fin 2023 à Clichy-sous-Bois) : cessions aux bailleurs pour des opérations de transformation en monopropriété LLS (logements locatifs sociaux) et des opérations de transformation en copropriétés mixtes, remise sur le marché privé des logements.
- ▶ La construction d'un référentiel « copropriétés durables », afin de concevoir et accompagner au mieux les opérations de construction neuve qui verront le jour mais également les copropriétés existantes une fois redressées.

Chiffres clés

ORCOD-IN Île-de-France

Clichy-sous-Bois
Grigny
Mantes-la-Jolie
Villepinte

53
copropriétés

Près de
12 000
logements

Près de
60%
de logements acquis par l'EPF
Île-de-France

640
ménages relogés

41
plans de sauvegarde

4
projets urbains
d'ensemble et déjà

2
ZAC créées à Clichy-sous-Bois
et Grigny, pour les mettre
en oeuvre

Des ORCOD-IN toutes entrées
en phase opérationnelle

438 M€
de TSE (taxe spéciale
d'équipement) engagée

Des ORCOD de droit
commun Argenteuil, Sarcelles
et Garges-les-Gonnesse



Opération de 46 logements locatifs sociaux à Clichy-sous-Bois



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 Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés):

- › Grand Lyon,
- › Nîmes,
- › Grenoble.



Saint-Martin-d'Hères
Quartier Renaudie



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, Clichy-sous-Bois, Toulouse.

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

Vaulx-en-Velin, Aulnay-sous-Bois, Sevran, Villepinte, Évry-Courcouronnes, Marseille.

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

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

› LE PORTAGE CIBLÉ (CDC HABITAT, ANAH, EPF D'ÉTAT) :

Clichy-sous-Bois, Grigny, Mantes-la-Jolie, Villepinte, Mulhouse, Évry-Courcouronnes, Nîmes, Marseille, Grenoble, Sevran, Metz, Aulnay-sous-Bois, Sarcelle et Toulouse.

› LE PRÉFINANCEMENT DES SUBVENTIONS PAR PROCIVIS :

Marseille, Villepinte, Évry-Courcouronnes.

› L'AIDE À LA GESTION :

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

› LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE :

Clichy-sous-Bois, Évry-Courcouronnes, Garges-les-Gonnesse, Metz, Argenteuil, Villepinte.

› ORCOD DE DROIT COMMUN :

Sarcelles, Metz, Garges-les-Gonnesse, Argenteuil et Saint-Étienne-du-Rouvray.

› ORCOD D'INTERÊT NATIONAL :

Clichy-sous-Bois, Grigny, Mantes-la-Jolie, Villepinte, Nîmes.

Montpellier
Quartier de la Mosson



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,
- › Saint-Étienne-du-Rouvray.

Recyclage via l'Anah

(Procédure de carence):

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

Recyclage via l'Anru

(23 sites concernés - DUP aménagement, DUP réserve foncière, procédure de carence) :

- › Marseille,
- › Nîmes,
- › Montpellier,
- › Mulhouse,
- › Saint-Étienne-du-Rouvray,
- › Sarcelles,
- › Vaulx-en-Velin.

Recyclage réalisé par les EPF d'Etat

en tant que pilote d'ORCOD-IN :

- › Clichy-sous-Bois
- › Grigny
- › Mantes-la-Jolie
- › Villepinte
- › Nîmes

CONTACT

Claire BOUCHER
Responsable presse

8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris
Tél : 06 31 46 52 49
claire.boucher@anah.gov.fr

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

