



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Agir contre l'habitat dégradé, partout et pour tous !

**JOURNÉE NATIONALE DE MOBILISATION LE 8 JUILLET 2025
AU MINISTÈRE DU LOGEMENT : COMITÉ DE PILOTAGE
DU PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS (PIC) ET JOURNÉE NATIONALE
DU PLAN NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PNLHI)**



**DOSSIER DE PRESSE
— JUILLET 2025**

6 ans d'action : des résultats au service des copropriétés



L'habitat dégradé et indigne est une réalité douloureuse qui traverse l'ensemble de nos territoires. Des métropoles sous forte tension jusqu'aux zones rurales en déprise, ce phénomène est l'un des visages les plus visibles de la crise du logement. Et ce sont toujours les plus vulnérables – familles modestes, personnes isolées, ménages précaires – qui en subissent les conséquences les plus lourdes.

Aujourd'hui, en France, 420 000 logements sont considérés comme indignes. Plus largement, sur les 10 millions de logements en copropriété, 150 000 sont en difficulté avérée, 215 000 présentent un taux d'impayés supérieur à 20. Ces chiffres nous engagent collectivement à agir avec force et constance.

Depuis ma prise de fonctions, je me suis pleinement mobilisée pour faire de la lutte contre l'habitat indigne une priorité. La loi sur l'habitat dégradé, adoptée en avril 2024, en est une avancée majeure. J'ai veillé à ce que ses textes d'application soient rapidement pris, et j'ai engagé un plan d'action en cinq axes pour accompagner efficacement sa mise en œuvre sur le terrain.

C'est dans cette dynamique que s'inscrit la journée nationale que j'ai souhaitée consacrer à ce sujet. Elle réunit élus, partenaires institutionnels et acteurs de terrain pour partager les expériences, valoriser les bonnes pratiques et penser ensemble les solutions de demain.

Le Plan initiative Copropriétés, porté par l'ANAH, en est l'illustration concrète. Ce programme ambitieux, déployé sur 17 territoires en suivi national, mobilise l'ensemble des partenaires du logement – ANAH, ANRU, CDC, Action Logement, Procivis, USH – pour accompagner, au cas par cas, les copropriétés en difficulté. Grâce à cet effort collectif, 684 copropriétés représentant près de 90 000 logements bénéficient déjà d'un accompagnement structuré et durable.

Grigny 2, où je me rendrai à l'occasion de cette journée, incarne la réussite d'une action publique volontariste et partenariale sur une copropriété particulièrement dégradée. C'est un exemple de ce que nous devons reproduire partout où cela est nécessaire.

Mais agir sur les seules grandes copropriétés ne suffit pas. Les petites copropriétés – celles de moins de 10 logements, souvent en zones diffuses, appellent également des réponses concrètes. Elles représentent à elles seules 80 % des copropriétés dites "fragiles". Pour y répondre, nous devons mieux articuler les politiques publiques dédiées aux copropriétés et celles de la lutte contre l'habitat indigne. Les outils existent ; il nous faut désormais les faire converger.

Le rapport sénatorial Gacquerre-Margaté de 2024 sur la paupérisation des copropriétés le souligne avec justesse : nos réponses doivent être transversales, coordonnées, et adaptées à chaque situation.

C'est tout le sens de cette journée d'échanges, organisée avec le pôle national LHI de la DHUP. En croisant les regards, en partageant les diagnostics, nous pourrions affiner nos outils et mieux préparer l'avenir. Car garantir à chacun un logement digne, salubre et durable est non seulement une exigence sociale, mais une responsabilité républicaine. »



Valérie LÉTARD –
Ministre en charge
du Logement



Depuis plusieurs années, la crise du logement et la dégradation de certaines copropriétés fragilisent notre tissu urbain et social. Face à cette réalité, l'Agence nationale de l'habitat a engagé **un travail de fond pour accompagner les territoires et redonner un avenir à ces ensembles d'habitation menacés.**

Le Plan Initiative Copropriétés, lancé en 2018, a permis de mobiliser des moyens exceptionnels pour répondre à l'urgence sociale et environnementale.

Grâce à l'engagement conjoint de l'État, des collectivités locales et des partenaires privés, nous avons réussi à impulser une dynamique de transformation durable.

L'année 2025 marque une étape cruciale. Plus de 2,7 milliards d'euros ont été mobilisés pour rénover et réhabiliter ces copropriétés en difficulté, avec une attention particulière portée aux 17 territoires en suivi national qui concentrent des enjeux majeurs d'habitat dégradé. Notre objectif est clair : améliorer la qualité de vie des habitants, réduire les charges et garantir un habitat digne et performant sur le plan énergétique.

Ce plan fonctionne, les projets se concrétisent.

La méthode et les outils du Plan initiative copropriétés font ainsi la démonstration de leur utilité. Ils permettent d'intervenir efficacement sur les copropriétés, partout en France, et permettre aux ménages de vivre dans des logements rénovés, au sein de quartiers apaisés. »



Thierry REPENTIN –
Président de l'Agence
Nationale de l'Habitat,
Maire de Chambéry



La direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) coordonne l'action publique en matière de lutte contre l'habitat indigne, en s'appuyant sur les acteurs de terrain : services déconcentrés, élus et agents des collectivités, travailleurs sociaux, bailleurs, magistrats, syndics...

La Journée nationale du PNLHI est un événement important qui permet de réunir ces acteurs autour de thématiques d'actualité — cette année, la lutte contre les effondrements et le traitement des copropriétés — afin d'évoquer les évolutions législatives et réglementaires, mais surtout de partager les solutions concrètes et bonnes pratiques qui émergent des territoires.

Cette journée reflète la mobilisation à tous les niveaux et dans tous les territoires en faveur d'un logement digne et durable pour chacun de nos concitoyens.

La loi habitat dégradé du 9 avril 2024, ainsi que l'intervention spécifique et renforcée de l'Anah et de l'ANRU, offrent désormais une boîte à outils opérationnelle, diversifiée et adaptée à la pluralité des situations. La mise en œuvre de cette politique, dans ses dimensions sociales, techniques et judiciaires, reste complexe et nécessite plus que jamais la mise en place de partenariats locaux ambitieux et innovants.

Agir contre l'habitat indigne, c'est travailler tous ensemble pour assurer la sécurité et la santé de nos concitoyens. »



Damien BOTTEGHI –
Directeur de l'habitat,
de l'urbanisme
et des paysages

Une journée de mobilisation en faveur d'un logement digne et durable pour chacun de nos concitoyens

La journée du 8 juillet 2025 marque une mobilisation exceptionnelle de l'ensemble des acteurs engagés dans la lutte contre l'habitat dégradé et indigne, à travers trois temps forts articulés autour de cette priorité nationale. La configuration de cette journée a été voulue par Valérie Létard, la ministre chargée du Logement, afin de renforcer la cohérence des politiques publiques et d'accélérer l'action contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, en réunissant élus, opérateurs et services de l'État autour d'enjeux partagés.

■ Le Comité de pilotage du Plan Initiative Copropriétés (PIC), porté par l'Anah, a été lancé en octobre 2018 pour une durée de 10 ans. Ce plan permet d'inscrire le traitement des copropriétés dégradées dans la durée avec 2 milliards d'euros de l'ANAH sur la période et 3 milliards d'euros apportés par l'ANRU, la CDC, Action Logement et Proclivis. Le plan a une visée opérationnelle avec le suivi dans le cadre du Comité de pilotage annuel de 17 territoires et 170 copropriétés. Ce temps d'échange stratégique avec les élus vise à renforcer les synergies pour l'intervention sur les copropriétés en difficulté.

■ Une visite de terrain à Grigny, sur le site emblématique de Grigny 2, inscrit dans le dispositif ORCOD IN et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce déplacement illustre la volonté d'agir concrètement sur les territoires les plus touchés par la dégradation de l'habitat et de soutenir les acteurs locaux dans leurs projets de transformation. Pour améliorer concrètement le cadre de vie de ce site qui fut la plus grande copropriété de France, la Ministre signera les 8 premiers « Plans de sauvegarde » de ce projet d'ampleur, permettant de rénover 1 154 logements et représentant 67 M€ de travaux cofinancés par l'ANAH et l'EPF Île-de-France.

■ La conférence annuelle du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI), organisée par la DHUP, rassemblera près de 300 participants – services de l'État, collectivités, opérateurs, ARS – autour de deux grandes thématiques : la prévention des effondrements et l'intervention sur les copropriétés dégradées. Ce rendez-vous constitue un moment fort de coordination nationale, d'échange de pratiques et de perspectives.

Les travaux qui sont menés dans le cadre de cette journée ont aussi vocation à nourrir les réflexions menées dans le cadre de la préfiguration du futur de la rénovation urbaine et de la poursuite de l'intervention sur les copropriétés en difficulté.

Le Plan Initiative Copropriétés

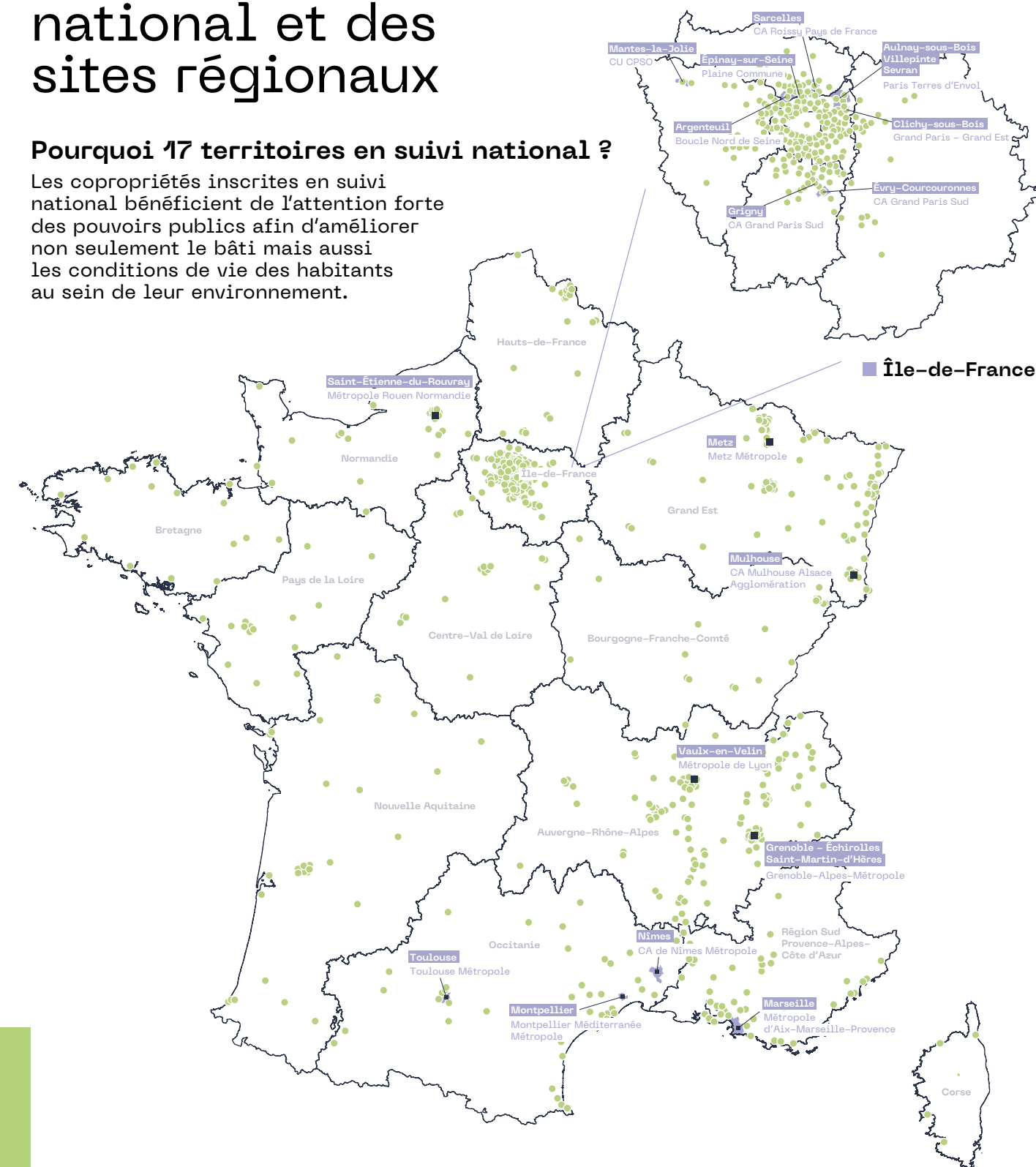
Tour Boileau
(immeuble des années 1970)
– Mantes-la-Jolie (Yvelines)



17 territoires en suivi national et des sites régionaux

Pourquoi 17 territoires en suivi national ?

Les copropriétés inscrites en suivi national bénéficient de l'attention forte des pouvoirs publics afin d'améliorer non seulement le bâti mais aussi les conditions de vie des habitants au sein de leur environnement.



Communes 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 Vaulx-en-Velin.

Une stratégie nationale pilotée par l'Anah

En France, près de 1,5 millions de logements sont situés dans des copropriétés fragiles ou dégradées. Leurs occupants, particulièrement touchés par la crise économique et énergétique ont d'autant plus besoin d'appui pour engager les travaux nécessaires.



Le Plan Initiative Copropriétés, c'est :

- s'engager financièrement aux côtés des copropriétés les plus fragilisées,
- cibler prioritairement les situations les plus graves et apporter des solutions de prévention et d'accompagnement aux copropriétés fragiles (travaux urgents de sécurisation, de rénovation énergétique et sortie d'indignité)
- planifier des actions territorialisées concertées avec les élus,
- créer ou préserver des emplois locaux.

Le Plan Initiative Copropriétés (PIC) a été mis en place pour répondre aux enjeux de dégradation de l'habitat collectif privé en France. Ce programme national d'ampleur mobilise des moyens financiers et humains sans précédent pour accompagner la rénovation et la transformation des copropriétés en difficulté.

La dégradation des copropriétés est une problématique complexe qui nécessite une approche globale et coordonnée. En réponse, l'Anah agit en partenariat avec les collectivités locales, les syndicats, les copropriétaires et les acteurs du logement pour proposer des solutions adaptées à chaque situation.

UNE DÉMARCHE PARTENARIALE INÉDITE

Le PIC est un partenariat associant les acteurs nationaux et locaux pour redresser les copropriétés en difficulté. Il incarne une réponse coordonnée aux situations d'habitat indigne en copropriété :

- **l'Anah** pour le pilotage du plan et les financements d'ingénierie et de travaux,
- **l'ANRU** pour ses interventions dans les quartiers et sur certaines copropriétés,
- **la Caisse des Dépôts-Banque des Territoires**, via CDC Habitat, pour proposer des solutions allant de la maîtrise d'ouvrage à l'acquisition de logements,
- **Procvivis**, avec son réseau SACICAP, pour financer les restes à charge via une convention de 240 millions d'euros sur 5 ans,
- **Action Logement et les bailleurs sociaux** pour la reprise foncière et l'accompagnement des copropriétaires.

Les chiffres-clés du Plan Initiative Copropriétés

DEPUIS 2018

17

territoires en suivi national, nécessitant une intervention renforcée

+ de 160

sites en suivi régional

217

opérations programmées de types Amélioration de l'habitat / Copropriété dégradée / Plan de sauvegarde

188 694

logements rénovés

1,86 Md€

de subventions dont

1,58 Md€

d'aide de l'Anah



ZOOM SUR
**MAPRIMERÉNOV'
COPROPRIÉTÉ**

Depuis 2020,

113 084

logements rénovés énergétiquement dans le cadre de MaPrimeRénov' Copropriété

+49,5 %

de gain énergétique en moyenne par logement



ZOOM SUR
**MA PRIME RÉNOV'
LOGEMENT DÉCENT**

En 2024,

11 321

logements rénovés et sortis d'indignité en copropriété grâce à Ma Prime Logement Décent

51

collectivités accompagnées pour des travaux d'office

58

opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) financées

Les 3 axes d'intervention du PIC



AXE 1

Prévenir

Lutter contre la dégradation des copropriétés passe par une action préventive renforcée. Le PIC mobilise des outils d'accompagnement technique, financier et social pour aider les copropriétés fragiles à anticiper les difficultés. En facilitant la réalisation de diagnostics et de travaux, il préserve la qualité de vie des habitants et évite les situations d'urgence.

- **RNC (Registre National des Copropriétés) :** près de 600 000 copropriétés immatriculées, le 1^{er} outil d'observation et repérage des difficultés des copropriétés
- **VOC (Veille et Observation des Copropriétés) :** Toulouse, Marseille, Montpellier, Grenoble
- **POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) :** Grand Lyon, Nîmes, Grenoble

AXE 2

Redresser

Le redressement des copropriétés en difficulté repose sur un soutien financier renforcé et ciblé. Grâce au PIC, des financements exceptionnels et des dispositifs d'accompagnement sont déployés pour rétablir une gestion saine, réaliser des travaux urgents et sécuriser les résidences. Cet effort collectif permet d'améliorer les conditions de vie et d'éviter la dégradation irréversible du bâti.



AXE 3

Transformer

La transformation des copropriétés les plus dégradées vise à reconstruire un cadre de vie attractif et durable. En mobilisant l'ensemble des acteurs, le PIC permet des interventions ambitieuses : réhabilitation profonde, changement d'usage ou requalification urbaine. L'objectif est d'inscrire ces ensembles dans une dynamique positive, bénéfique aux habitants et aux territoires.

- **Financement de travaux d'urgence à 100 % par l'Anah :** Montpellier, Marseille, Nîmes, Metz, Grigny, Clichy-sous-Bois, Toulouse
- **Bonification des aides des collectivités par l'Anah :** Vaulx-en-Velin, Aulnay-sous-Bois, Sevran, Villepinte, Évry-Courcouronnes, Marseille
- **Aide à la gestion urbaine et sociale de proximité du parc privé :** Grigny, Toulouse, Évry-Courcouronnes, Clichy-sous-Bois
- **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, Sarcelles et Toulouse
- **Financement de travaux prescrit par arrêté de mise en sécurité par l'Anah :** Clichy-sous-Bois, Grigny, Mantes-la-Jolie, Marseille, Montpellier, Mulhouse, Toulouse
- **Préfinancement des subventions par Procivis :** Marseille, Villepinte, Évry-Courcouronnes
- **Aide au redressement de la gestion :** Grenoble, Vaulx-en-Velin, Clichy-sous-Bois, Grigny
- **Rénovation énergétique :** Clichy-sous-Bois, Évry-Courcouronnes, Garges-lès-Gonesse, Metz, Argenteuil, Villepinte
- **ORCOD de droit commun :** Sarcelles, Metz, Garges-lès-Gonesse, Argenteuil, Saint-Étienne-du-Rouvray, Montpellier
- **ORCOD d'intérêt national :** Clichy-sous-Bois, Grigny, Mantes-la-Jolie, Villepinte, Nîmes
- **Recyclage via l'Anah (aide carence) :** Saint-Étienne-du-Rouvray, Épinay-sur-Seine
- **Recyclage via l'ANRU :** Marseille, Nîmes, Montpellier, Mulhouse, Saint-Étienne-du-Rouvray, Sarcelles, Vaulx-en-Velin
- **Recyclage réalisé par les EPF d'État :** Clichy-sous-Bois, Grigny, Mantes-la-Jolie, Villepinte, Nîmes
- **Recyclage via l'aide Anah à la Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) :** Annonay, Le Havre, Marseille, Montpellier, Niort, Paris, Villeurbanne
- **Recyclage via l'ANRU par le traitement de l'habitat ancien dégradé :** Grasse, Maubeuge, Perpignan, Saint-Étienne, Lunel, Alès, Métropole européenne de Lille
- **Participation de CDC Habitat :** Saint-Étienne-du-Rouvray, Épinay-sur-Seine, Marseille

Une amélioration continue de l'intervention en copropriétés

Pilote de ce plan, l'Anah se mobilise pleinement pour animer ce programme avec l'ensemble des parties prenantes, afin d'apporter des réponses sur-mesure aux territoires. Depuis sa création en 2018, **le PIC a été renforcé et s'est étoffé de nouveaux dispositifs pour répondre aux attentes des territoires.** Par exemple :

- **le financement des travaux de mise en sécurité** des habitants jusqu'à 100% de leur montant HT dans le cadre d'un projet d'amélioration de la copropriété;
- **une aide à la gestion urbaine et sociale de proximité**, qui finance des actions d'amélioration du cadre de vie des occupants et contribue au redressement global de la copropriété (propreté de l'immeuble et des abords, actions favorisant le lien social);
- **une prime « copropriété »** permettant de majorer le taux d'aides de l'Anah en cas de participation d'une collectivité à hauteur d'au moins 5%;
- **une aide au redressement de la gestion** pour améliorer le quotidien des copropriétés;
- **un financement du déficit du recyclage à 80% TTC** en cas de carence de la copropriété.

En 2025, le budget de l'Anah consacré aux copropriétés c'est :

690
millions d'euros mobilisés,

Dont

250
millions pour les copropriétés en difficulté.

Immeuble des années 1970
— Mantes-la-Jolie (Yvelines)

Accélérer et simplifier la rénovation de l'habitat dégradé

La Loi du 9 avril 2024 a été mise en œuvre pour renforcer l'efficacité du PIC, accélérer la rénovation et garantir un cadre de vie digne aux habitants.

Ainsi elle apporte des solutions concrètes au traitement des copropriétés dégradées et permet de renforcer la lutte contre l'habitat indigne.

Un triple enjeu pour les pouvoirs publics :

- **un enjeu social :** réaliser des travaux permet de traiter le mal logement
- **un enjeu de sécurité publique :** traiter l'habitat dégradé protège les occupants
- **un enjeu de finances publiques :** intervenir en amont est moins coûteux et plus rapide

→ 10 MESURES À RETENIR

1 Facilitation du vote et financement des travaux :

Adaptation des règles pour faciliter la prise de décision en assemblée générale et permettre le recours à un emprunt collectif.

2 Rénovation énergétique :

Assouplissement des règles de vote pour favoriser les travaux de rénovation énergétique.

3 Recouvrement des charges de copropriété :

Simplification du recouvrement des sommes dues au titre du budget prévisionnel, sans autorisation préalable du juge.

4 Amélioration des informations du registre d'immatriculation obligatoire des copropriétés :

pour une meilleure connaissance de l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des

dysfonctionnements, les copropriétés doivent être immatriculées via un registre tenu par l'Anah.

5 Renforcement des procédures de traitement de l'habitat indigne en outre-mer :

harmoniser les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire national.

6 Nouvelle procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre réparable :

une intervention publique facilitée afin d'accélérer la rénovation et d'éviter la démolition d'immeubles dégradés.

7 Procédures pour les copropriétés en difficulté :

Désignation facilitée d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire en cas d'impayés ou de mauvaise gestion.

8 Plan de sauvegarde et ORCOD :

Mise en place d'outils d'intervention publique pour accélérer le traitement des copropriétés les plus dégradées.

9 Diagnostic structurel et technique global obligatoire :

Évaluation technique des immeubles pour anticiper les risques et planifier les travaux.

10 Lutte contre les marchands de sommeil :

Renforcement des sanctions contre les propriétaires négligents et obligation d'informer les occupants des procédures en cours.

MaPrimeRénov' Copropriété : une dynamique qui décolle !

Le dispositif MaPrimeRénov' Copropriété a été créée en 2020 afin d'accélérer la rénovation énergétique des 9,7 millions de logements privés collectifs en France.

Cette aide permet aux copropriétaires de réaliser des travaux pour gagner en confort et réduire leur facture énergétique tout en contribuant aux enjeux nationaux de diminutions des émissions de gaz à effet de serre.

Quartier Le Val Fourré,
Mantes-la-Jolie



MaPrimeRénov' Copropriété est une aide collective unique, versée directement au syndicat de copropriétaires, **qui finance les rénovations ambitieuses des parties communes permettant un gain énergétique d'au moins 35%.**

En 2025, l'aide est renforcée pour donner les moyens aux copropriétés d'entreprendre des travaux de rénovation plus performants tout en conservant la mixité sociale des immeubles.

Ainsi, le taux de prise en charge peut atteindre **40% du coût des travaux si le gain énergétique est supérieur à 50%.**

113 084

logements rénovés avec MaPrimeRénov' copropriété depuis sa création en 2020,

55 237

en 2024
soit

+25,87%

par rapport aux années précédentes

TRAITER LES SPÉCIFICITÉS DES PETITES COPROPRIÉTÉS ET DES COPROPRIÉTÉS DANS LES CENTRES ANCIENS

En janvier 2024 une expérimentation a été lancée à destination **des petites copropriétés** qui ne parviennent pas à atteindre 35% de gain énergétique en raison des spécificités du bâti (ancien, patrimonial, habitat indigne). Ces bâtiments peuvent désormais bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriété.

Ces ajustements des régimes d'aides de l'Anah permettent d'apporter des réponses adaptées aux contraintes patrimoniales, techniques, économiques et réglementaires des petites copropriétés.

Par ailleurs, pour les petites copropriétés en centre ancien, **le taux de résidences principales** pour bénéficier de l'aide dans les petites copropriétés de 20 lots ou moins est abaissé **de 75% à 65%.**

Exemple de territoires concernés : Bordeaux, Brest, Paris, Pau, Rennes, Saint-Denis.

Les partenaires nationaux pleinement mobilisés sur les territoires

Agence nationale de la rénovation urbaine



Patrice VERGRIETE
— Président de l'ANRU

« L'ANRU a inscrit depuis toujours l'intervention sur les copropriétés dégradées et l'habitat privé comme élément essentiel de son action. **Aux côtés de l'Anah, nous mobilisons des moyens significatifs pour restaurer la valeur patrimoniale de l'habitat et améliorer le cadre de vie.** Notre action repose sur trois leviers : le recyclage (démolition ou transformation), le portage massif (acquisitions de lots pour réguler le marché) et la restructuration des espaces extérieurs. Nous facilitons aussi l'intervention des bailleurs sociaux via des opérations d'acquisition et d'amélioration. »

300 M€
de subvention pour l'accompagnement des copropriétés à l'échelle du NPNRU

188 M€
de subvention pour l'accompagnement au recyclage des copropriétés pour

8
territoires en PIC national

Action Logement



Bruno ARCADIPANE
— Président d'Action Logement

16
filiales engagées dans la politique publique

soit
115
copropriétés et
2200
logements

369
lots acquis

« Le 25 avril 2019, Action Logement a signé avec l'État la convention d'application du Plan d'Investissement Volontaire. Dans ce cadre, les partenaires sociaux ont décidé de mobiliser 145 M€ afin de permettre la réhabilitation des copropriétés dégradées et très dégradées en s'inscrivant dans le plan Initiative Copropriétés porté par le gouvernement.

En lien avec les collectivités territoriales, **l'intervention des filiales immobilières du Groupe s'effectue en qualité d'investisseur immobilier dans les copropriétés concernées en recyclage ou en redressement.** Dans le premier cas, il s'agit d'assurer la transformation en logement social, nonobstant une possibilité de revente à l'issue des 10 ans à la suite de la transformation des lots. En redressement, l'opérateur social vient porter des lots de copropriétés pour permettre ainsi la pérennisation des immeubles en copropriété. »

Banque des Territoires



Kosta KASTRINIDIS
— Directeur des Prêts de la Banque des Territoires

« Dès le lancement du PIC, la Banque des Territoires a mobilisé ses compétences et ses moyens pour garnir la boîte à outils permettant d'accélérer le traitement des copropriétés dégradées. Outre l'appui à l'ingénierie des collectivités, nous avons mis en place un prêt sur fonds d'épargne pour le portage de logements et CDC Habitat a créé un outil dédié.

À présent, **nous contribuons aux réflexions de la Mission interministérielle pour notamment faciliter la mobilisation des financements par les copropriétés.** »

26 M€
de crédits d'ingénierie engagés auprès des collectivités locales sur la période 2018-2024

32 M€
de Prêts Copro Dégradées accordés au 31/12/2024 pour le portage de 651 logements par CDC Habitat

CDC Habitat



Anne-Sophie GRAVE
— Présidente du directoire

« Depuis 2019, le groupe CDC Habitat, opérateur global de l'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, et a créé une entité dédiée à cette activité, CDC Habitat Action Copropriétés.

À ce jour, le Groupe CDC Habitat intervient sur 12 des 17 territoires de priorité nationale du Plan Initiative Copropriétés. La Direction de la Rénovation des Copropriétés Dégradées de CDC Habitat a signé 28 conventions et est titulaire de 7 concessions auprès de collectivités locales représentant plus de 2 657 logements à acquérir et près de 362 M€ d'investissements.

L'année 2024 a été notamment marquée par la démolition du bâtiment A du Parc Corot à Marseille ou encore par la mise en œuvre de la concession d'aménagement portant sur la rénovation du centre ancien de la ville de Vichy. »

L'Union sociale pour l'habitat



Emmanuelle COSSE
— Présidente de l'Union sociale pour l'habitat

« L'USH et l'Anah sont partenaires dans des actions visant à affirmer le rôle des organismes HLM dans l'amélioration du parc privé, dans des contextes territoriaux variés (ACV, PVD, PIC...). La pleine réussite des projets de renouvellement urbain va de pair avec le traitement des copropriétés dégradées situées dans les QPV. Cela passe souvent par l'intervention des organismes HLM selon divers niveaux d'implication, de l'appui aux relogements jusqu'au recyclage des copropriétés. Dans le cadre de l'accompagnement des 17 territoires du PIC en suivi national piloté par l'Anah, **les organismes HLM mènent des missions spécifiques dans une démarche de stratégie globale de territoire pour résoudre les difficultés rencontrées par ces copropriétés.** Le mouvement HLM reste mobilisé dans la durée aux côtés des collectivités territoriales et de ses partenaires pour la réussite de ces projets complexes. »

Procivis



Yannick BORDE
— Président de Procivis

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 État-Procivis 2023-2030 poursuit l'ambition de la rénovation énergétique pour tous.

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 sécurisation et la réhabilitation de leurs logements.

« En 2024, le réseau Procivis a tenu ses engagements de partenaire du PIC. En tant que premier acteur coopératif de l'immobilier, Procivis agit, au-delà de son activité économique, pour améliorer les conditions de logement des Français, et singulièrement des ménages modestes. C'est la raison pour laquelle, malgré les fortes turbulences du marché immobilier, Procivis a maintenu son engagement sociétal à un haut niveau. Nous œuvrons par ailleurs à dessiner les contours d'une « banque de la rénovation » qui permettrait de répondre aux besoins considérables de financements des copropriétés. »

Depuis 7 ans

202 M€

mobilisés en faveur des copropriétés fragiles et en difficulté dont

129 M€

pour les copropriétés en PIC

194

copropriétés accompagnées en PIC national et régional

Journée du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI)

Agir contre l'habitat indigne en 2025

Cette journée nationale est depuis sa création un moment privilégié d'échanges autour de thématiques d'actualité entre les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne.

La journée nationale du PNLHI de 2025 se consacre à deux thématiques.

■ D'abord la **lutte contre les effondrements du bâti**. Les récents événements de Toulouse, Bordeaux, Lille et le drame de la rue d'Aubagne à Marseille ont mis en lumière le sujet des effondrements d'immeubles, thème à forts enjeux, qui concerne aujourd'hui l'ensemble du territoire métropolitain.

Deux tables rondes y sont consacrées : l'une sur les outils pour planifier, signaler, repérer, identifier et anticiper un risque d'effondrement. L'autre sur les différentes étapes opérationnelles de gestion d'une crise en matière d'effondrement d'immeuble ? Quelle méthodologie mettre en place. Les échanges entre élus, représentants de l'État et opérateurs permettront de faire monter en puissance les acteurs.

■ Ensuite, la **lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés**.

La loi du 9 avril 2024 a en outre ouvert la voie à une gestion plus efficace de l'habitat indigne en copropriétés, avec des nouveaux outils pour accélérer et simplifier l'action publique.

Ces situations plus complexes nécessitent souvent un changement de perspective et l'utilisation de projets urbains à plus grande échelle, au niveau du quartier ou de la ville. La mobilisation du projet urbain agit comme un levier pour la résorption des situations indignes, tout en repensant l'aménagement urbain.

Les échanges entre les acteurs seront enfin et surtout l'occasion de formuler des propositions et de dessiner les perspectives de l'action publique dans les prochaines années.

Programme de la journée du PNLHI

10H30 ■ OUVERTURE

Damien Botteghi
Directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages

10H40 ■ PANORAMA NATIONAL ET ENJEUX DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Chantal Mattiussi
Directrice du Pôle national de lutte
contre l'habitat indigne (DGALN/DHUP)

11H05 ■ PRÉSENTATION DU GUIDE « GESTION DES RISQUES D'EFFONDREMENT »

Clarisse Jouan
Chargée de mission au PNLHI

11H10 ■ TABLE RONDE N°1

Prévenir et anticiper les dégradations

PARTICIPANTS

Patrick Amico
Adjoint à la mairie de Marseille en charge
de la politique du logement et de la lutte
contre l'habitat indigne

Roselyne Conan
Directrice générale de l'Agence nationale
pour l'information sur le logement (ANIL)

Pierre Gilardeau
Sous-préfet en charge du territoire
roubaisien

Linda Hachem
Directrice de projet Habitat Indigne SOLIHA
Grand Paris

Renaud Laheurte
Directeur départemental des territoires
du Bas-Rhin

12H05 ■ TABLE RONDE N°2

Gérer les crises, d'effondrement

PARTICIPANTS

Julien Amiel
Sous-préfet chargé de mission
auprès du préfet de Seine-Saint-Denis

Joanne Girard
Psychiatre auprès de la Cellule
d'urgence médico-psychologique
des Bouches-du-Rhône.

Philippe Leblond
Responsable de la division recherche
et ingénierie pour la sécurité des
constructions du Centre scientifique
et technique du bâtiment (CSTB)

Claire Nison
Adjointe au maire de Toulouse en charge
de la lutte contre le logement insalubre,
l'habitat indigne et dégradé et pouvoirs
de police administrative afférents

Olivier Peverelli
Maire du Teil en Ardèche

13H ■ COCKTAIL DÉJEUNATOIRE

14H30 ■ INTRODUCTION À L'APRÈS-MIDI CONSACRÉE AUX COPROPRIÉTÉS

Amel Gacquerre
Sénatrice du Pas-de-Calais
et présidente de la commission d'enquête
sur la paupérisation des copropriétés
immobilières.

15H00 ■ TABLE RONDE N°3

Lutter contre l'habitat indigne en copropriété

— Les outils et les étapes de traitement des copropriétés dégradées

PARTICIPANTS

Présentation du guide « lutter contre l'habitat indigne en copropriétés »

Chantal Mattiussi
Directrice du PNLHI

Valérie Mancret-Taylor
Directrice générale de l'Agence nationale
de l'habitat (Anah)

Anne-Claire Mialot
Directrice générale de l'Agence nationale
pour la rénovation urbaine (ANRU)

René Bresson
Membre de la Chambre nationale de experts
en copropriétés (CNEC)

— Le projet urbain comme levier d'action pour lutter contre l'habitat indigne

PARTICIPANTS

Valérie Mancret-Taylor
Directrice générale de l'Agence nationale
de l'habitat (Anah)

Anne-Claire Mialot
Directrice générale de l'Agence nationale
pour la rénovation urbaine (ANRU)

Joëlle Boneu
Directrice générale adjointe de l'EPFIF

Katy Bontinck
Adjointe au maire de Saint-Denis en charge
de la lutte contre l'habitat indigne
et de la rénovation urbaine

Olivier Fraisseix
Directeur général de la SOREQA

Yannick Le Meur
Directeur général de l'Association Foncière
Logement

17H ■ CLÔTURE

Madame Valérie Létard
Ministre chargée du logement

Une expertise au service des acteurs de terrain

Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, créé au début des années 2000, a été intégré en 2021 au sein de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) au ministère chargé du logement. Il assure un rôle interministériel d'expertise au service des acteurs de terrain intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne, qui recouvre toutes les situations de logements exposant leurs occupants ou des tiers à des risques pour leur santé ou leur sécurité.

Une coordination nationale et une vision stratégique de la politique de lutte contre l'habitat indigne

Le PNLHI assure la coordination et la mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne en lien avec l'ensemble des acteurs concernés : les services de l'Etat, les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), les préfets et sous-préfets référents, les magistrats référents, les collectivités locales, les partenaires.

Il anime un réseau d'acteurs et d'experts techniques regroupant notamment les Directions départementales des territoires (DDT), les Agences régionales de santé (ARS), les collectivités territoriales et leurs services communaux d'hygiène et de santé (SCHS), les Agences départementales d'information sur le logement (ADIL).

LA DÉFINITION DE L'HABITAT INDIGNE

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque manifeste pour la santé ou la sécurité physique de leurs occupants, ainsi que les locaux utilisés comme habitation alors qu'ils sont impropres à cet usage. Il englobe plusieurs situations, telles que l'insalubrité, les édifices qui n'offrent pas de garanties de solidité ou l'absence d'équipements essentiels. Ce phénomène touche principalement les populations vulnérables.

La première loi relative au logement insalubre date de 1850. Cette problématique s'est aggravée avec l'afflux des populations vers les villes, entraînant la formation de logements insalubres et de bidonvilles. Après la Seconde Guerre mondiale, la reconstruction a permis d'améliorer la situation, mais il subsiste encore de véritables poches d'habitat dégradé sur l'ensemble du territoire.

En 2009, la loi MOLLE a donné une définition légale : « Constituent un habitat indigne les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Outre des moyens financiers en augmentation chaque année, notamment via l'ANAH (Agence nationale de l'amélioration de l'habitat), l'État a renforcé son action de lutte avec la loi de 2024.

L'habitat indigne touche aussi bien les villes moyennes et les métropoles que les territoires ruraux. À l'échelle nationale, on estime à 420 000 le nombre de logements potentiellement indignes en France, affectant un million de Français. Parmi eux, les copropriétés, qui représentent un tiers des résidences principales, sont 18 % à être considérées comme fragiles.

Un accompagnement des territoires jusqu'au dernier kilomètre

Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ont pour vocation de mettre en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne dans leurs départements respectifs. Dans chaque département les PDLHI sont pilotés par un préfet ou un sous-préfet référent. Ils s'appuient en outre sur un magistrat référent désigné.

Afin d'appuyer et de renforcer les réseaux, le PNLHI assure :

- La réalisation d'un tour de France des pôles départementaux avec plus de 55 journées organisées ces dernières années dans les territoires ;
- Les réponses aux questions juridiques et techniques des territoires : plus de 1 200 réponses écrites et expertises par an ;
- L'administration d'un extranet sur la lutte contre l'habitat indigne dédié aux acteurs publics ;
- La mise à disposition des services de l'Etat et des collectivités locales d'une base de 800 questions/réponses types ;
- La diffusion d'une newsletter, de vidéo technique ainsi que l'animation de webinaires.

Il dispose également d'un pôle ressource qui :

- Déploie un parcours de professionnalisation des acteurs publics : 85 journées de formation sont réalisées chaque année ;
- Réalise des guides juridiques et techniques pour accompagner les territoires : 23 guides thématiques ont été publiés ; les 3 derniers parus au premier semestre 2025 concernent les outils du maire, les copropriétés et les effondrements ;
- Produit des modèles d'arrêtés et des notes juridiques et techniques pour simplifier la mise en œuvre de l'action publique sur le terrain.

80 %

des départements disposent d'indicateurs de suivi de l'action publique en matière de lutte contre l'habitat indigne

70 %

des départements disposent d'un plan d'action

Les chiffres clés de l'habitat indigne

Le parc privé indigne est estimé à plus de **420 000** logements en France hexagonale, et concerne plus d'un million d'occupants. En outre-mer le phénomène est particulièrement prégnant et on estime que plus de **100 000** logements y sont concernés par l'insalubrité.

LES SITUATIONS DE MAL-LOGEMENT DÉCLARÉES SUR SIGNAL LOGEMENT

Signal Logement est la plateforme de service public numérique dédiée aux signalements des situations de mal-logement (ex Histologe).



88 %

des départements déploient la plateforme numérique

33 396

signalements ont été recueillis dans les territoires en 2024, soit une augmentation de 94 % par rapport à 2023



LES PROCÉDURES DE POLICE ADMINISTRATIVE DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

+ de **18 000**

arrêtés préfectoraux de traitement de l'insalubrité en vigueur garantissent la protection des occupants

+ de **3 000**

arrêtés de traitement de l'insalubrité ont été pris par les préfets en 2023 (+22 % par rapport à 2022)

+ de **2 300**

arrêtés de mise en sécurité ont été adoptés par les collectivités en 2023 (+6 % par rapport à 2022)

Les arrêtés d'astreinte administrative, la substitution d'office des pouvoirs publics aux propriétaires défaillants et le recouvrement des créances publiques constituent des mesures de l'actions publiques importantes en augmentation sensible ces dernières années.

LE FINANCEMENT DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Depuis 2020, l'Anah a accompagné 71 345 logements dans la sortie de l'habitat indigne. En 2024, **249,6 M€** ont été accordés par l'Anah pour les travaux de 15 501 logements pour le traitement de l'Habitat indigne et très dégradé.

Dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre, l'État a accompagné les collectivités pour le montage et la réalisation d'opérations de RHI à hauteur de 57,2 M€ :

77,8 M€

pour des propriétaires occupants + **18,6 M€** en Outre-Mer par la LBU

24,7 M€

d'aides aux collectivités par l'Anah en métropole pour 58 opérations

59,6 M€

pour des propriétaires bailleurs

32,5 M€

d'aides par le MOM en Outre-Mer

111,1 M€

pour les copropriétés

1,1 M€

pour les travaux d'office des communes.

En complément, **5,9 M€** ont été dédiés en 2024 au financement des actions de substitution de l'État en matière de lutte contre l'habitat indigne notamment pour des travaux d'office.

Le plan d'accompagnement renforcé de la loi n°2024-322 du 9 avril 2024

Un an après l'adoption de la loi sur l'habitat dégradé du 9 avril 2024, Valérie Létard, ministre chargée du Logement, veut intensifier la lutte contre l'habitat indigne et l'intervention sur les copropriétés en difficulté et adopte des mesures concrètes pour déployer cette aide sur l'ensemble du territoire, auprès des collectivités et des habitants.

Cinq axes seront renforcés :

- Repérer plus facilement les risques d'effondrement
- Mieux accompagner les ménages concernés par l'habitat indigne dans leurs démarches d'hébergement et de relogement
- Renforcer la lutte contre les propriétaires indécents qui louent des logements indignes à des ménages vulnérables
- Soutenir les travaux de rénovation des copropriétés dégradées
- Informer largement les collectivités et les acteurs du logement sur les outils (réglementaires et opérationnels) à leur disposition.

Les actions suivantes seront prévues dès 2025 :

- Création d'un observatoire national du bâti fragile placé auprès de la DHUP
- Amélioration du parcours hébergement/relogement dans les procédures de lutte contre l'habitat indigne (mobilisation du FARU à hauteur de 2,5 M€ par an)
- Développement de la plateforme de signalement Signal logement
- Circulaire du 2 juin 2025 signée par les ministères du logement, de la santé, de l'intérieur, de la justice, et de l'économie et des finances, pour mieux lutter contre les situations d'indignité et les marchands de sommeil
- Soutien aux travaux de rénovation des copropriétés dégradées
- Diffusion par le ministère du logement de plusieurs guides à l'usage des élus et des professionnels

Découvrez des exemples inspirants de lutte contre l'habitat indigne

RETROUVEZ EN VIDÉO NOS ACTIONS SUR LE TERRAIN :

- **En Gironde,**
rencontre avec Jean-François Egron, maire de Cenon, pour évoquer le projet de rénovation ambitieux de la copropriété Palmer.



- **À Château-Thierry,**
le maire Sébastien Eugène nous montre les rénovations du centre ancien, réalisées notamment grâce aux aides de l'Anah.



- **À Joinville,**
direction le centre-ville où le maire Bertrand Ollivier raconte comment les différents dispositifs de l'État ont permis la rénovation des petites copropriétés dégradées.



CRÉDITS PHOTOGRAPHIES : © ALEXANDRE DUPEYRON (P.8, P.12 [GAUCHE], P.14) – © DAMIEN VALENTE (P.3) – © ÉRIC SEMPÉ (P.12 [DROITE], P.13) – © GAËL KERBAOL (P.12) – © JEAN-ANTOINE CHISCANO (P.19 [HAUT]) – © LOUIS GARNIER (P.4) – © MATHIEU DELMESTRE/USH (P.20 [BAS], P.21) – © MAYA ANGELSEN (P.20 [HAUT]) – © PATRICE GUERITOT (COUVERTURE) – © PIERRE VOLOT (P.18) – © ROMAIN GAILLARD – REA (P.19 [BAS])

CONTACT

Service presse du ministère chargé du Logement

Mél : presse@territoires.gouv.fr

Tél : +33 1 40 81 62 46

Service presse de l'Anah

Claire Boucher

Mél : claire.boucher@anah.gouv.fr

Tél : +33 6 31 46 52 49



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

