



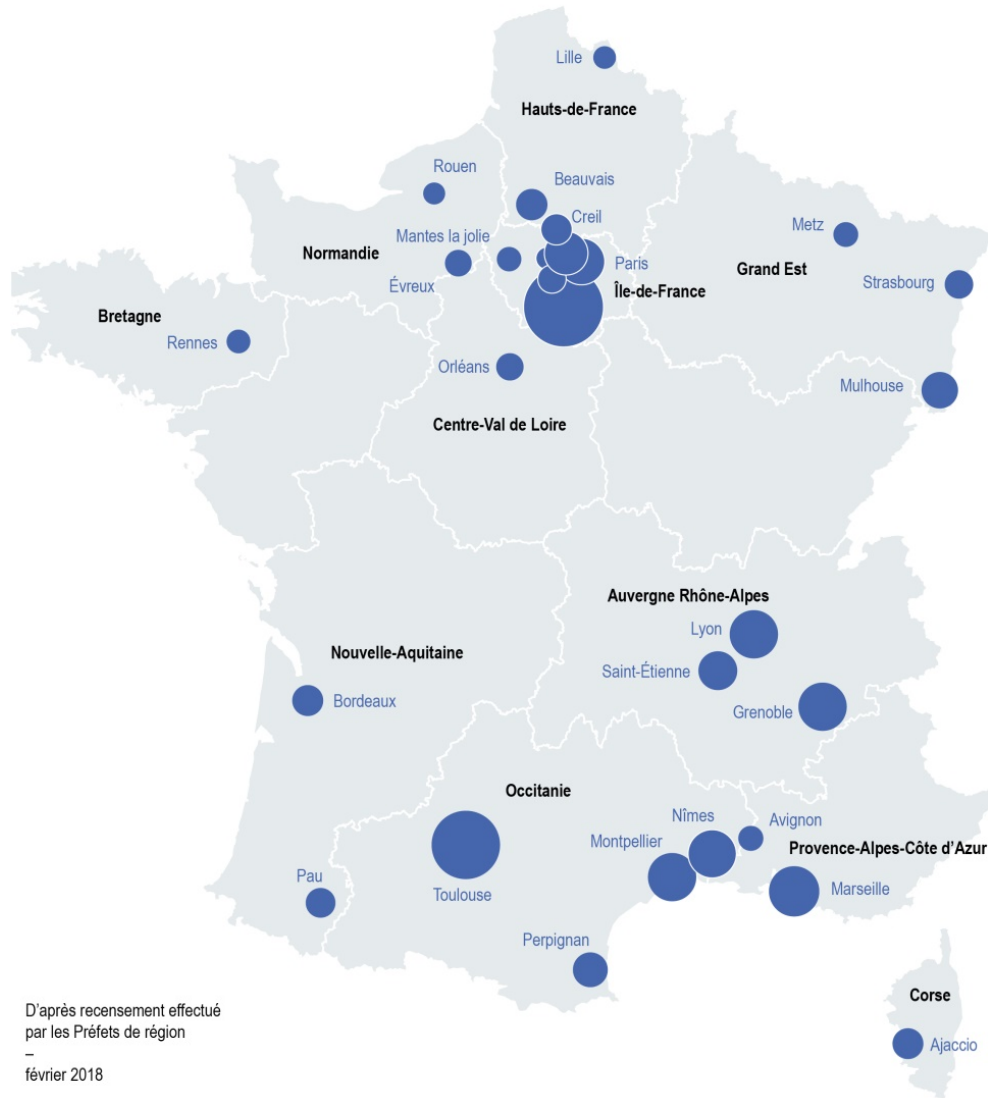
# **Le plan « Initiative copropriétés »**

**Bureau du CRHH Occitanie  
11 décembre 2018**

## Contexte

- **Prendre la suite du plan triennal des copropriétés (2015-2018)**
  - La prévention des copropriétés fragiles et en difficulté
  - Le redressement des copropriétés en difficulté
  - L'accompagnement des territoires
  
- Une demande du Ministre de **renouvellement des modes d'intervention** en faveur des copropriétés notamment les plus en difficulté,
  
- **Objectif : accélérer la transformation et le redressement des copropriétés en difficulté**

# Contexte



Carte des territoires concentrant plus de 500 logements en copropriétés en difficulté

## ■ Courrier des Ministres aux Préfets de région en février 2018, demandant :

- Un bilan régional du plan triennal
- Une liste des copropriétés en difficulté sur le territoire, notamment celles en grande et en extrême difficulté

## ■ Identification des territoires concernés par les acteurs locaux

- La remontée de **684 copropriétés**, soient 56 000 logements
- Parmi lesquelles **une centaine de copropriétés très dégradées**
- 90% de ces copropriétés sont **en secteur NPNRU**

## Le plan Initiative copropriétés : un mode d'intervention « à la carte »

- **Un pilotage par un groupe de travail national, coordonné par l'Anah,** regroupant l'ANRU, le CGET, l'USH, le réseau des EPF, la CDC et AL
  
- **Pour la mise en œuvre et le suivi :**
  - d'une stratégie opérationnelle adaptée à la diversité des situations ;
  - d'une approche territorialisée et partagée avec les collectivités ;
  - d'un co-pilotage de projet État / collectivités ;
  - des moyens financiers renforcés et adaptés.

## Le plan Initiative copropriétés : un mode d'intervention « à la carte »

- Annonce du plan par le Secrétaire d'État le 10 octobre 2018 au congrès de l'USH à Marseille
- Un plan partenarial sur 10 ans
- 3 milliards d'euros d'investissement



L'Anah : 2 Mds €



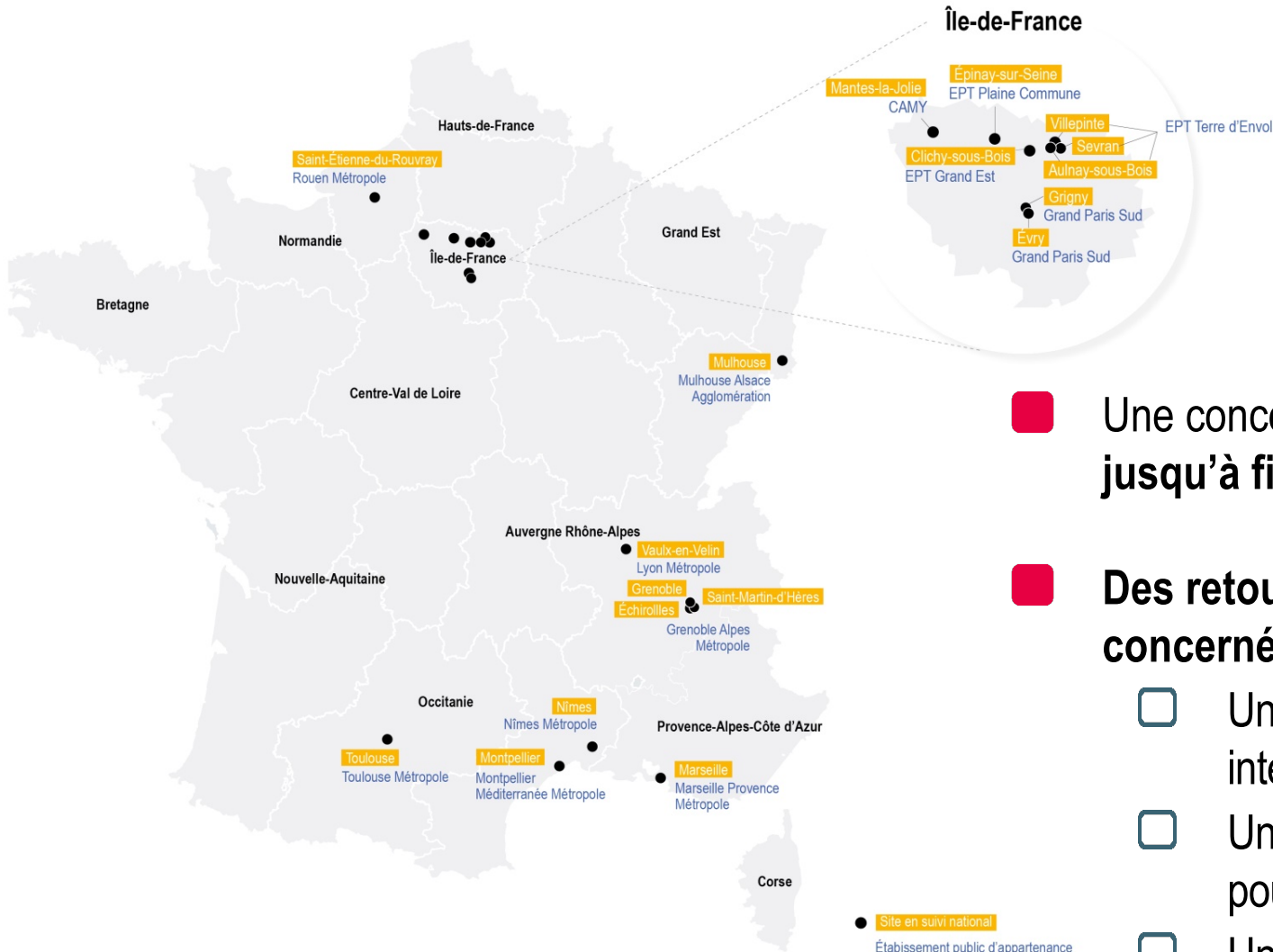
L'ANRU : 500 M €



Procivis : 280 M €



# 14 sites suivis nationalement avec des collectivités engagées



- Une concertation locale jusqu'à fin septembre
- Des retours positifs des élus concernés, qui constatent :
  - Une difficulté financière pour intervenir sur ce sujet
  - Un manque d'opérateurs « experts » pour intervenir
  - Une forte attente des habitants

# Une méthode d'intervention opérationnelle

## ■ 3 typologies de copropriétés

—

### Axe 1

Copropriétés en extrême difficulté :  
des quartiers à transformer, des copropriétés à recycler  
*volume estimé : une centaine de copropriétés*

—

### Axe 2

Des copropriétés en difficulté à sauvegarder et à redresser  
*volume estimé : 600 copropriétés*

—

### Axe 3

Des copropriétés fragiles à accompagner

## Axe 1 — Les outils pour accélérer le recyclage des copropriétés

- **Améliorer le financement du déficit des opérations de recyclage**
  - Mobilisation d'une Taxe Spéciale d'Équipement dédiée par l'EPF d'État, dans le cas d'une ORCOD IN
  - Financement à 80% par l'ANRU [NOUVEAU] dans le cadre d'un projet d'aménagement en secteur NPNRU
  - Financement à 80% par l'Anah [NOUVEAU] pour les copropriétés faisant l'objet d'une décision de carence par le TGI
  
- **Mobiliser l'ensemble des opérateurs dans le cadre du recyclage**
  - Notamment les bailleurs dans le cadre des copropriétés mixtes
  - Accompagner tous les possibles opérateurs avec l'élargissement des bénéficiaires des aides Anah : EPF, EPA, SEM, SPL, concessionnaires d'aménagement [NOUVEAU]
  
- **Gérer l'attente, sécuriser les logements**
  - Financement par l'Anah jusqu'à 100% des travaux d'urgence/prioritaires [NOUVEAU]
  - Amélioration de l'aide au redressement de la gestion
  - Création de la gestion urbaine de proximité du parc privé [NOUVEAU]



## Axe 2 — Les outils pour accélérer le redressement des copropriétés

### ■ Sécuriser les habitants

- Financement jusqu'à 100% HT des travaux d'urgence/prioritaires par l'Anah [NOUVEAU]

### ■ Solvabiliser les copropriétaires durablement

- Majoration des aides des collectivités par l'Anah - principe du 1 pour 1 :
  - ↯ Lorsque la collectivité ou l'EPCI finance des travaux au SDC, à hauteur d'au moins 5% du montant HT des travaux subventionnables
  - ↯ Autant de majorations par l'Anah que d'engagements de collectivités/EPCI
  - ↯ Jusqu'à 100% du coût global des travaux TTC en PDS et OPAH CD

### ■ Faciliter le portage ciblé

- Élargissement des bénéficiaires des aides Anah : EPF, EPA, SEM, SPL, concessionnaires d'aménagement [NOUVEAU]
- Amélioration de la durée du portage

### ■ Permettre un plan de financement réaliste pour les copropriétés

- Convention Procivis / Anah permettant le pré-financement des subventions et le financement des restes à charge pour les PO modestes

## Axe 3 — Les outils pour accompagner les copropriétés fragiles

### ■ Observer

- Registre des copropriétés
- Veille et Observation des Copropriétés (VOC)

### ■ Prévenir

- Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

### ■ Réhabiliter

- Rénovation énergétique : Habiter Mieux Copropriétés

## Un pilotage du plan renforcé

### un suivi national piloté par l'Anah

- Le suivi des 14 sites nationaux à très forts enjeux en habitat privé
- La mobilisation des autres ministères nécessaires (Intérieur, Santé, Justice)
- Un reporting mensuel au Ministre

### un suivi régional porté par les DREAL

- Une animation à une bonne échelle territoriale
- La mise en place des concertations avec les collectivités locales concernées et des partenariats
- L'articulation avec la programmation budgétaire annuelle et pluriannuelle
- Le suivi des sites régionaux
- Un reporting mensuel

# Prochaines étapes pour l'Anah

28 novembre 2018  
CA DE L'ANAH

## Le financement de l'ingénierie des copropriétés en difficulté

- Création d'une aide à la Gestion Urbaine de Proximité du parc privé

- Amélioration du financement de l'aide au redressement de la gestion

## Le financement des travaux des copropriété en difficulté

- Harmonisation de l'assiette de travaux subventionnables (plafonnement des travaux pour les copropriétés en difficulté)

- Amélioration du financement de l'Anah de l'aide au SDC en cas de co-financement de collectivité(s) territoriale(s) / EPCI :

- Majoration de l'aide pour les travaux d'urgence/prioritaire : jusqu'à 100% HT
- Majoration de l'aide pour les travaux de redressement : principe du X+X

- Simplification de la procédure de financement des travaux de résidentialisation et de scission

mars 2019  
DÉCRET

- **Élargissement des bénéficiaires au financement du portage ciblé**
- **Financement du recyclage des copropriétés en état de carence**

2<sup>e</sup> trimestre 2019  
CA DE L'ANAH

- **Création du financement du recyclage des copropriétés en état de carence**

## Des actions et des partenariats inédits à construire

### ■ **CDC – Banque des territoires et Action Logement**

Acquérir des logements, gérer les copropriétés et permettre la réalisation des travaux

### ■ **Les professionnels de l'immobilier : syndics et administrateurs provisoires**

- Certification « Quali SR » pour promouvoir la professionnalisation des syndics qui interviennent auprès des copropriétés fragiles et en difficulté
- Partenariat avec l'ASPAJ

### ■ **Les bailleurs sociaux**

Vecteur de stabilisation dans les copropriétés mixtes

### ■ **Les acteurs institutionnels**

Agences régionales de santé, les services sociaux, les Tribunaux de Grande Instance