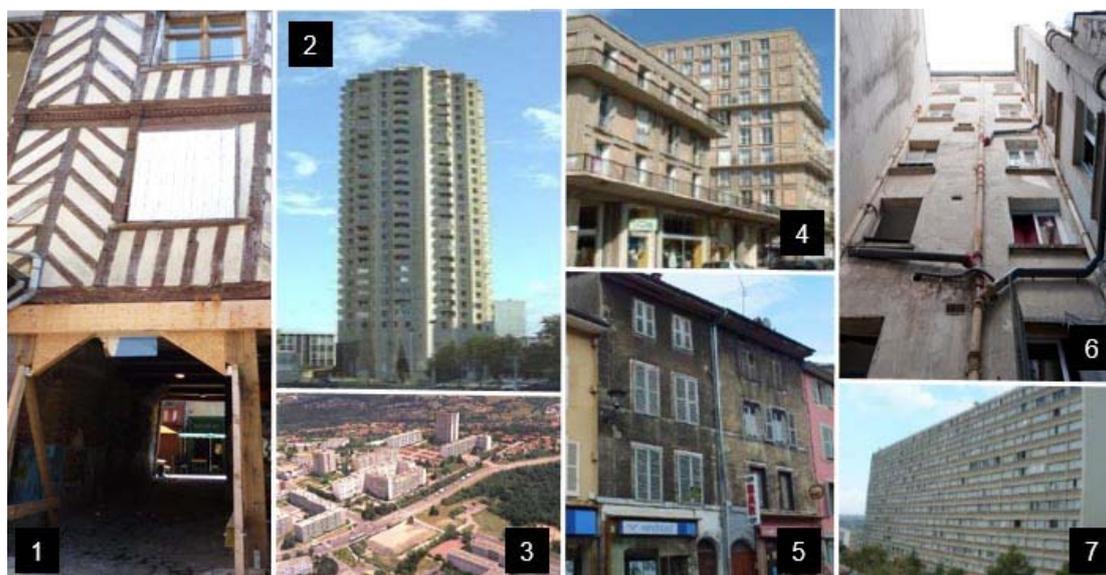


Plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté (2015-2018)



Les copropriétés dans leur diversité

1. un petit immeuble datant du moyen âge (15^{ème} siècle), en pans de bois, situé en centre ancien
2. un immeuble de grande hauteur, datant des années 70, situé en péri-urbain
3. une copropriété complexe, composée de plusieurs bâtiments d'espaces extérieurs étendus, située en péri urbain, datant des années 60
4. une copropriété issue des grands programmes de reconstruction des centres villes des années 50
5. un immeuble en centre bourg rural, 19^{ème} siècle
6. une copropriété (bâtiment cour) en centre ancien urbain dense, 19^{ème} siècle
7. une copropriété en forme de barre, de grande taille, en péri-urbain des années 60

13 octobre 2015

Contacts presse

Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité
72, rue de Varenne, 75007 Paris - 01 44 49 85 13
Agence nationale de l'habitat – myra@frapiersaab.com – 09 83 41 70 31

SOMMAIRE

Les copropriétés en difficulté : un enjeu de société.....	3
Pourquoi ce plan ?	5
Objectif 1 : Mieux connaître les situations de fragilité et les prévenir	6
Objectif 2 : Intervenir pour traiter les copropriétés en difficulté.....	8
Objectif 3 : Accompagner les collectivités locales	10

Les copropriétés en difficulté : un enjeu de société

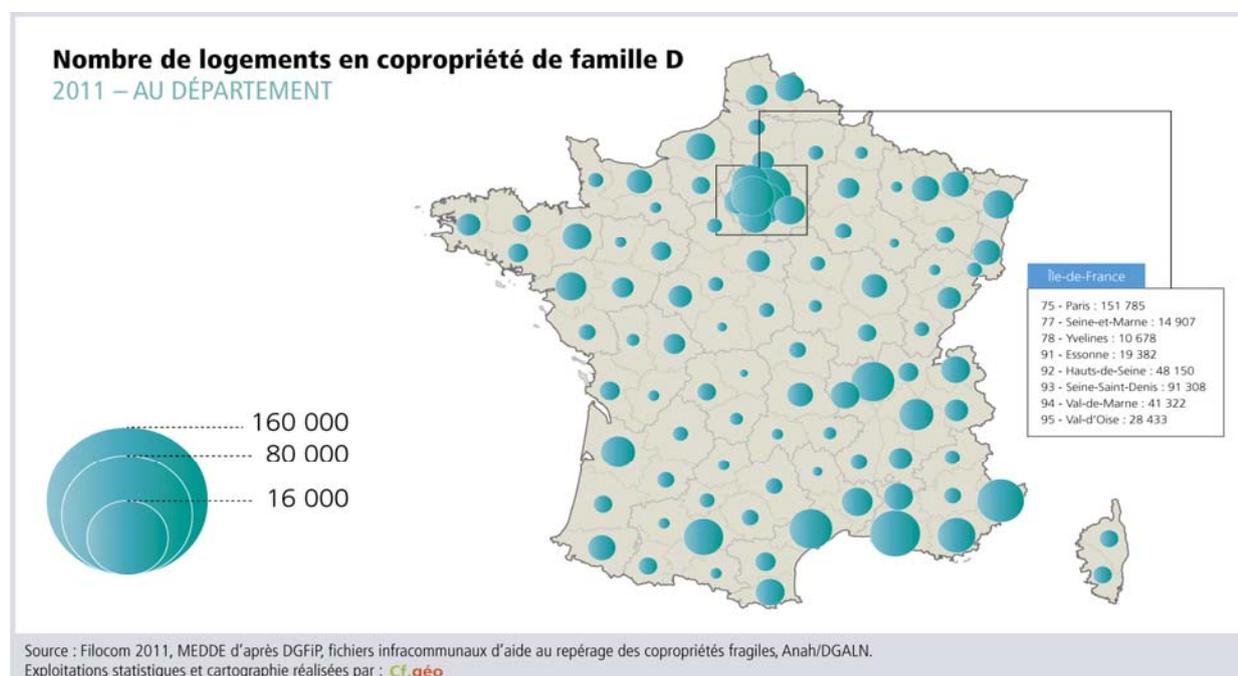
Le phénomène des copropriétés dégradées, apparu au début des années 80, ne peut plus être ignoré : près de 15% du parc est considéré comme fragile (dans une situation déjà dégradée, ou risquant de l'être), soit environ un million de logements.

Il touche à la fois les petites et les grandes copropriétés, dans tous types de quartiers (anciens ou récents).

De nombreux habitants vivant dans ces copropriétés ne sont pas en mesure de payer leurs charges, ni les travaux d'entretien et de réparation, qu'ils soient liés à l'état du bâti ou aux enjeux de maîtrise des dépenses énergétiques.

Chiffres clés :

- **100 902** copropriétés considérées comme fragiles en 2011 pour un total de 1,13 million de logements (les niveaux de fragilités étant à géométrie variable) ;
- les $\frac{3}{4}$ sont des très petites copropriétés de moins de 11 logements ;
- plus de **2 logements sur 5** sont potentiellement fragiles ou en difficulté dans les grandes copropriétés de plus de 200 lots (source : Filocom 2011) ;
- **2 400** copropriétés redressées par l'Anah entre 2006 et 2015, soit 140 000 logements (source : étude Anah 2015) ;
- **2/3** des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sont très modestes (revenu annuel inférieur à 19 792€ pour une personne seule vivant en Ile-de-France -14 300€ hors Ile-de-France).



L'outil statistique classe les copropriétés en 4 familles selon leur degré de fragilité : A, B, C et D (A pour le plus faible potentiel de fragilité à D pour le plus fort potentiel de fragilité.)

Les copropriétés en France :

- **616 564** copropriétés représentent environ 6,9 millions de résidences principales ;
- **92 %** des logements en copropriété relèvent du parc privé. La répartition entre propriétaires occupants et locataires est respectivement de 47 % et de 45 %.

Les mesures de la loi ALUR

La loi ALUR, qui comporte de nombreuses mesures pour prévenir et traiter le phénomène des copropriétés dégradées, en plus des outils existants :

- complète les dispositifs de repérage et de prévention des situations d'endettement des copropriétés et de dégradation du bâti ;
- améliore la gouvernance des copropriétés, dont les insuffisances participent au déclin d'une copropriété ;
- renforce les procédures judiciaires et les outils opérationnels, pour redresser les copropriétés déjà dégradées.

Des méthodes et des moyens pour agir

Les collectivités territoriales qui portent les politiques locales de l'habitat sont de plus en plus conscientes qu'une partie du parc privé en copropriété de leurs territoires se dégrade ou risque de se dégrader. Beaucoup s'investissent aujourd'hui pour intervenir, mais sont confrontées à plusieurs difficultés : bien repérer les fragilités au-delà de l'état du bâti, construire un partenariat efficace avec des acteurs privés, co-financer des travaux, inscrire ces projets dans des projets plus larges d'aménagement urbain.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), en charge de l'amélioration du parc de logements privés anciens, propose une palette de dispositifs d'observation, de repérage et d'interventions accessibles à toutes les collectivités.

Le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) prend également en compte la question des copropriétés fragiles ou dégradées, présentes dans près de 70 sites d'intérêt national retenus (sur 200), dont 50 font l'objet de premières actions (études, financement de travaux urgents ou de mises en sécurité, ingénierie de pilotage des opérations programmées, etc...).

30 sites d'intérêt régional sont également confrontés à des situations de copropriétés fragiles ou en difficulté.

Enfin, les opérateurs, publics et privés, et les professionnels de l'immobilier et du bâtiment sont également mobilisés auprès des collectivités pour accompagner les copropriétaires dans leurs projets.

Pourquoi ce plan ?

Face à l'ampleur de l'enjeu, des nouvelles actions sont nécessaires pour observer, repérer, prévenir et traiter les copropriétés, en complément des outils existants

Le gouvernement et l'Anah ont élaboré un **Plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté**, qui est à la fois :

- un **plan de mobilisation**, pour mieux connaître le phénomène de dégradation des copropriétés au niveau national et local, et pour pouvoir ainsi mieux définir et cibler les actions de prévention et de redressement ;
- un **plan d'aide à la décision et à l'action**, pour permettre à toutes les collectivités, quelle que soit la taille de leur territoire, de repérer le plus tôt possible les copropriétés fragiles et en difficultés et d'aider, chaque fois que cela est possible, à leur redressement, dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique ;
- et un **plan d'impulsion**, pour renforcer les partenariats nationaux et locaux, développer un réseau d'expertise de proximité, et engager la mise en œuvre des nouveaux dispositifs.

Piloté par l'Anah, ce Plan prévoit **12 actions** autour de **3 objectifs** :

- observer le parc de copropriétés et prévenir sa dégradation ;
- traiter les copropriétés en difficultés ;
- accompagner les territoires.

Pour permettre sa mise en œuvre opérationnelle, des **conventions de partenariats seront contractualisées entre l'Anah et les principales associations** d'élus (AMF, ADCF, ARF) **d'ici fin 2015**.

A noter qu'une convention de partenariat existe d'ores et déjà entre l'ANRU et l'Anah, pour intervenir sur les quartiers retenus au titre du NPNRU ;

Des **plans pluriannuels régionaux**, déclinaisons du plan national, **seront élaborés en 2016**, par les services de l'État avec l'appui de l'Anah, en associant les élus locaux, les opérateurs et les professionnels de la copropriété.

Objectif 1 : Mieux connaître les situations de fragilité et les prévenir

Pour anticiper les difficultés, des moyens d'intervention doivent être mis en place dès que des situations de fragilité sont identifiées.

Les dispositifs de veille et de prévention existants

► Un outil statistique pour chaque échelle de territoire

L'Anah, en partenariat et les services de l'État, a conçu un outil statistique de repérage des copropriétés potentiellement fragiles. Chaque copropriété a été évaluée dans son environnement local, par rapport à l'ensemble des logements privés de son aire urbaine, ou de son pôle d'emploi de l'espace rural. **Une classification en 4 familles a été créée selon le degré de fragilité** : A, B, C et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

Les résultats obtenus permettent aux acteurs locaux de repérer les zones à risque à l'échelle de la section cadastrale et d'engager des études locales complémentaires pour définir le besoin éventuel d'interventions préventives ou curatives à envisager.

► Un outil de veille et d'observation des copropriétés « VOC »

Créé de façon expérimentale en 2012, cet outil aide les collectivités à connaître plus précisément les copropriétés fragiles et en difficulté de leur territoire, pour définir les priorités et les actions à mettre en place.

Cet outil est financé par l'Anah à hauteur de 50 % de la dépense hors taxe dans la limite de 60 000 € d'aides de l'Anah, pour chaque observatoire et une durée minimum de trois ans.

Depuis 2012 : **8** VOC validés, pour 13 500 copropriétés inscrites dans le périmètre d'observation

► Le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés «POPAC»

Créé de façon expérimentale en 2012, cet outil permet d'agir tôt sur les premières difficultés avant même que le bâti ne se dégrade. Le Popac assure un suivi du fonctionnement, de la gestion, du contexte urbain et social des copropriétés. Il permet de trouver des solutions pour freiner la dégradation de la situation.

Cet outil est financé par l'Anah à hauteur de 50 % de la dépense hors taxe dans la limite de 50 000 € d'aides de l'Anah, pour chaque observatoire et une durée minimum de trois ans.

Depuis 2012 : **24** POPAC validés, pour 450 copropriétés inscrites dans le périmètre d'observation



Exemple : la résidence Cotonne-Montferré a bénéficié du dispositif POPAC à Saint-Étienne

Les nouvelles actions

- ▶ **Action n°1** - Développer localement des outils de repérage des copropriétés, à partir notamment de l'outil statistique d'aide au repérage des copropriétés potentiellement fragiles.
- ▶ **Action n°2** - Généraliser le dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC).
- ▶ **Action n°3** - Généraliser le dispositif de Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

Objectifs 2016 :

30 projets de VOC

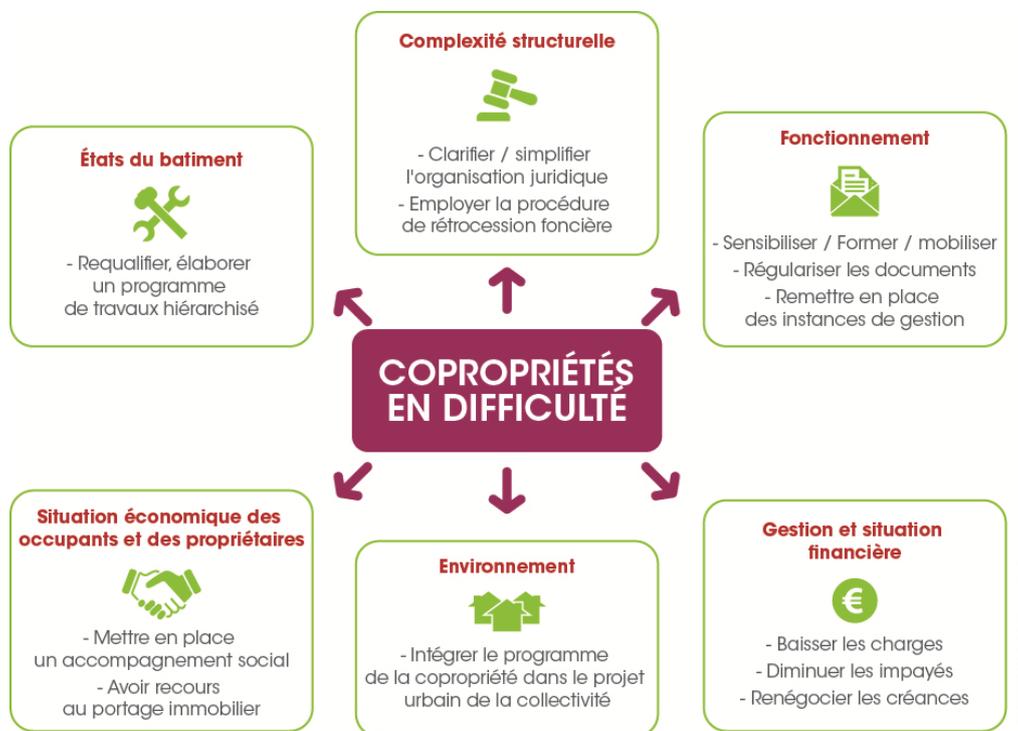
40 projets de POPAC

Par ailleurs, pour améliorer la connaissance du parc de copropriétés et notamment de copropriétés fragiles, le **registre d'immatriculation des copropriétés**, créé par la loi ALUR, est en train d'être mis en place par le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité.

Les premières immatriculations interviendront fin 2016 et s'étaleront jusqu'à fin 2018. Ce registre fournira à terme aux collectivités territoriales un socle de données statistiques, notamment sur la santé financière des copropriétés, qui pourront être enrichies par l'observation locale.

Objectif 2 : Intervenir pour traiter les copropriétés en difficulté

Traiter une copropriété ne peut se limiter aux seuls travaux. Pour enrayer la spirale de déqualification, un accompagnement doit être mis en place tant auprès du syndic que des copropriétaires. Selon la situation, différentes actions peuvent être mises en place :



La plupart des propriétaires habitant dans ces copropriétés étant modestes, le programme de travaux doit être adapté à leurs capacités à payer le reste à charge pour ne pas les fragiliser davantage ou les exclure.

Les dispositifs existants

► L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriétés

Portant sur un ou plusieurs immeubles, ce type d'opération comporte un volet de redressement du fonctionnement (gouvernance, situation financière, etc.), et un volet travaux sur les parties communes et privatives.

D'autres types d'OPAH, dont l'objet est plus large (exemples : renouvellement urbain ou revitalisation rurale), peuvent comporter un volet copropriété en difficulté avec des objectifs de redressement et de travaux.

► Le plan de sauvegarde (PLS)

Il est adapté au traitement des copropriétés dont le niveau de déqualification est déjà très élevé. Sa mise en œuvre est décidée par le préfet du département, parfois sur proposition de la commune ou de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

107 OPAH copropriétés et plans de sauvegarde en cours en 2014, soit 9 090 logements aidés

120 OPAH copropriétés et plans de sauvegarde en 2015

► L'Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)

L'ORCOD est un dispositif ensemble de redressement lourd mis en place pour les copropriétés les plus en difficulté. Outre l'habitat, il prend en compte les implications urbaines et sociales. Une ORCOD peut être d'Intérêt national (IN) : elle est alors pilotée par l'État.

Une ORCOD d'intérêt national à **Clichy-sous-Bois** créée en 2015

Une ORCOD d'intérêt national à **Grigny** est en cours de préfiguration

Les nouvelles actions

► Action n°4 - Développer de nouveaux outils pour mieux traiter la copropriété

- Définir des indicateurs partagés (destinés aux collectivités et aux opérateurs) pour mesurer les difficultés d'une copropriété afin d'évaluer son niveau de dégradation ;
- Développer une certification de l'ouvrage pour atteindre une performance technique et thermique de la copropriété (à partir de la certification Cerqual NF Habitat), pour chaque étape de réhabilitation ;
- Valoriser les certificats d'économie d'énergie (CEE) dans les copropriétés en difficulté pour lutter contre la précarité énergétique (comme prévu dans la loi Transition énergétique), en parallèle des dispositifs prévus dans le programme Habiter Mieux .
Par exemple, cette valorisation pourrait permettre, grâce à des financements de l'ingénierie par l'Anah, de réaliser des opérations d'économie d'énergie sur les réseaux de distribution d'un ensemble immobilier.

► Action n°5 - Expérimenter avec les bailleurs sociaux des outils adaptés pour intervenir dans les copropriétés mixtes (comportant des logements sociaux et privés).

► Action n°6 - Mettre en œuvre les dispositifs instaurés par la loi ALUR sur les copropriétés dégradées présentant des enjeux urbains et sociaux importants :

- la carence partielle : lancement d'un appel à projets par l'Anah en 2016. Les territoires couverts par cet appel à projets devront être situés en NPNRU, car des financements croisés Anah/ANRU seront nécessaires ;
- les ORCOD de droit commun.

Objectifs :

En 2015, environ **15 000 logement seront financés** pour un **montant d'aides de l'ordre de 60M€**. Comme le précise le contrat d'objectifs et de performance signé entre l'État et l'Agence, un objectif de 15 000 logements est aussi envisagé pour les années 2016 et 2017. Pour mémoire, en 2014, 11 214 logements ont été aidés.



Exemple : la mise en place d'une ORCOD-IN : la ville de Clichy-sous-Bois en Seine-Saint-Denis (sur la photo) bénéficie d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national.

Objectif 3 : Accompagner les collectivités locales

Animer et professionnaliser le pilotage d'un programme de prévention et de redressement d'une copropriété dans les territoires est un travail qui demande une expertise particulière. A partir d'un socle commun de connaissances et de bonnes pratiques, cette expertise doit savoir s'adapter aux différentes réalités territoriales.

Le dispositif existant

► Le Forum des politiques de l'habitat privé

Le Forum est un lieu d'échanges au service des territoires pour accompagner les réflexions et optimiser les actions dans la définition puis la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Il contribue à la construction d'une culture commune et donc à l'optimisation des pratiques des acteurs locaux en matière de politique de l'habitat. L'association, créée en 2012, compte 13 membres répartis en quatre collèges : acteurs nationaux, associations d'élus, opérateurs (têtes de réseaux) et experts, personnalités qualifiées.

Les nouvelles actions

► Action n°7 - Favoriser l'émergence de l'expertise locale

- Organiser l'expertise locale en s'appuyant sur les outils d'animation territoriale développés par l'Etat et ses opérateurs (exemples : création d'un réseau d'échanges d'expériences sur l'arc méditerranéen, ou encore des échanges d'expériences à l'échelle régionale autour du programme de revitalisation des centres-bourgs) ;
- Prendre en compte systématiquement la problématique des copropriétés fragiles ou en difficulté dans la mise en œuvre des programmes nationaux (géographie prioritaire de la politique de la Ville, projet sur les centres anciens dégradés, revitalisation de centres-bourgs, etc.).

► Action n°8 - Aider les petites et moyennes villes, et les territoires ruraux, à organiser l'ingénierie nécessaire à leur programme d'intervention en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté

- Sensibiliser les acteurs locaux sur les fragilités des copropriétés ;
- Faire connaître les outils d'intervention publique destinée au traitement des copropriétés ;
- Développer des études de diagnostic approfondies pour hiérarchiser les priorités d'intervention ; le recours aux entreprises publiques locales peut être un moyen d'y parvenir ;
- Favoriser la mise en œuvre des dispositifs d'observation dans ces territoires pour leur permettre d'enclencher une action et de s'inscrire dans une démarche progressive de traitement.

▶ **Action n°9 - mettre en place un plan de formation pour les acteurs locaux**

- Poursuivre les formations pour les services de l'État ;
- Développer les formations pour les Collectivités en lien avec le CNFPT, l'INSET et l'ENPC ;
- Développer la thématique « copropriétés » dans les formations des écoles d'architecture et d'urbanisme.

▶ **Action n°10 - Améliorer la qualité de l'ingénierie**

- Créer un référentiel national, intégrant les objectifs de performance énergétique, qui précise les missions des opérateurs pour traiter les copropriétés (sur le plan technique, social, juridique, etc.) pour garantir la qualité de leur intervention ;
- Renforcer le financement de l'ingénierie, notamment par :
 - la pérennisation des aides VOC et POPAC ;
 - la mise en place d'aides dédiées aux ORCOD.

▶ **Action n°11 - Partager la connaissance et les bonnes pratiques**

- Engager des partenariats entre l'État, les opérateurs publics, les collectivités locales et les professionnels de l'immobilier et du bâtiment, pour renforcer les compétences locales ;
- Diffuser des guides de bonnes pratiques auprès des collectivités et des professionnels. Par exemple : sur la requalification d'un quartier ancien avec intégration d'un volet copropriété, ou encore sur la mise en œuvre d'un observatoire local sur les copropriétés.

▶ **Action n°12 - Evaluer en continu les actions prévues dans le plan triennal**

Evaluer une politique publique, c'est mesurer son efficacité pour l'améliorer et éclairer la prise de décision.

L'Anah proposera aux territoires des méthodes et outils d'évaluation adaptés à leur cadre et échelle d'intervention. Elle peut financer l'évaluation de chaque opération programmée à hauteur de 50 % du montant hors taxes engagé, dans la limite de 50 000 €.