

Les outils de connaissance et d'interventions sur les copropriétés

LES COPROPRIETES EN CENTRE ANCIEN

> Les caractéristiques et enjeux

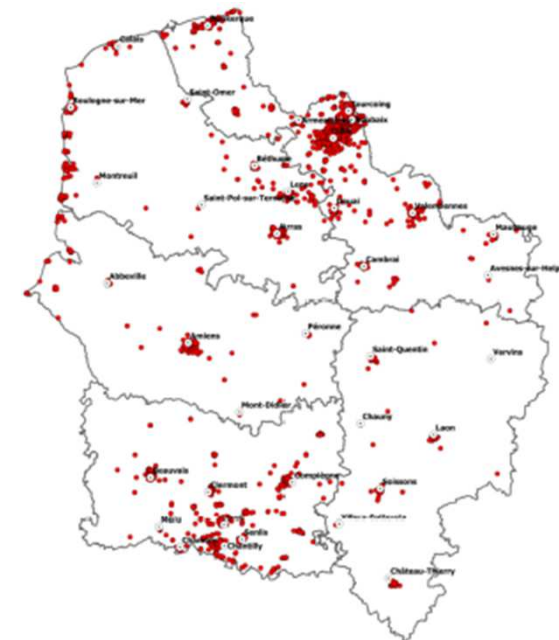
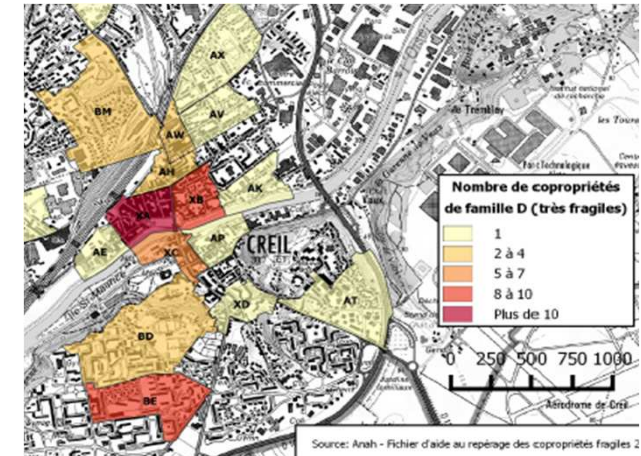
- **Construites avant 1948 et essentiellement de petites copropriétés (moins de 11 logements)**
- Pas conçues à l'origine pour être des copropriétés
- Des **problèmes de fonctionnement** (absence de règlement, de syndic...) ou **d'organisation foncière**
- Des défauts d'entretien et des travaux anarchiques générant des **risques de situations d'habitat indigne**
- **Des situations sociales complexes** (bailleurs indécents, sur-occupation, division de logements, etc)
- La présence de **commerces en pied d'immeuble** (accès aux étages / conflit d'usage) et la problématique de **l'accessibilité**



LES COPROPRIETES EN CENTRE ANCIEN

> Le contenu de l'étude pré-opérationnelle

- **Une analyse statistique** avec l'outil de pré-repérage Anah, le fichier MAJIC et le registre des copropriétés
- **Un repérage visuel des copropriétés (parties communes a minima) sur les secteurs pré-identifiés**
- **Un contact auprès des syndicats et gestionnaires**
 - > Remontée d'adresses avec des difficultés
 - > Identification de l'importance des copropriétés sans syndic ou avec syndic bénévole
- **La réalisation d'un diagnostic multicritères sur un échantillon de copropriétés potentiellement en difficulté pour les caractériser**
 - > Diagnostic social des occupants
 - > Diagnostic de la gestion et de la gouvernance
 - > Diagnostic technique



LES COPROPRIETES EN CENTRE ANCIEN

> Le contenu de l'étude pré-opérationnelle

- **Etablissement de stratégie de redressement « sur-mesure »**
 - > Une articulation avec les procédures de police (arrêtés, ORI)
 - > Une stratégie sur les parties communes et privatives
 - > Qui peut s'inscrire dans une intervention à l'ilot

- **Inscription d'une liste de copropriétés prioritaires dans le volet « copropriété en difficulté »**
 - > Accompagnement pour redresser la copropriété
 - > Subvention de l'Anah au SDC pour les travaux de 35% ou 50%

- **Mise en place d'actions complémentaires pour les « copropriétés fragiles »**
 - > Actions de prévention : formations, accompagnements aux 1^{ère} fragilités (mise en place d'un syndic bénévole, mise à jour du règlement)
 - > Aide à l'élaboration d'un programme de travaux



LES COPROPRIETES EN CENTRE ANCIEN

> Les dispositifs de l'Anah pour les Collectivités locales

Pour toutes les copropriétés	Observer Connaître	Registre des copropriétés VOC
Copropriétés fragiles	Agir en prévention	POPAC Habiter Mieux copropriétés
Copropriétés en difficulté remédiables	Agir en redressement	OPAH CD OPAH RU volet copropriétés Plan de sauvegarde
Copropriétés en difficulté non remédiables	Agir en recyclage	Opération d'aménagement

Dispositifs facilités par les nouvelles mesures du plan Initiative Copropriétés

- > Une **amélioration des subventions pour les travaux** réalisées par les copropriétés en difficulté (jusqu'à 100% pour les travaux prioritaires)
- > Une amélioration du financement du **portage ciblé**

LES COPROPRIETES EN CENTRE ANCIEN

> Le dispositif expérimental d'intervention ETEHC

- Anah lauréat de l'appel à projet CEE de la DGEC avec le programme « Engager la transition énergétique dans l'habitat privé collectif » (ETEHC)
- Objectif: accompagner les petites copropriétés en centre ancien
- Cible du dispositif: les copropriétés des villes ACV et les villes de la reconstructions
- 2 volets d'intervention :
 - Actions spécifiques locales d'information et de sensibilisation
 - Aide à l'accompagnement des copropriétés ciblées dont les caractéristiques les tiennent éloignées de l'offre existante

Des modalités de déploiement du dispositif précisées en CA de l'Anah à la fin du 1er semestre 2019.

