

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France

Séance Plénière du 2 mars 2020

ACCOMPAGNEMENT ET SOUTIEN DES COPROPRIÉTÉS EN RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

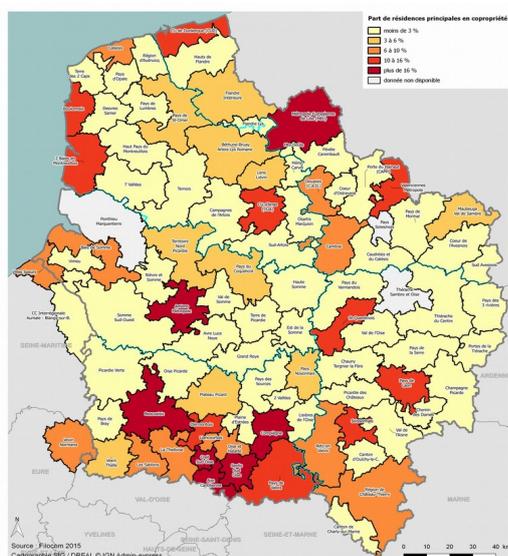
Le parc de copropriétés de la région Hauts-de-France est évalué à 21 500 entités, regroupant environ 254 000 logements, soit **10 % de l'habitat régional**. Au niveau national, le parc de copropriétés s'évalue à 740 000 entités regroupant 10 millions de logements, soit environ 28 % du parc.

Les données issues du fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles et du registre d'immatriculation des copropriétés permettent de contextualiser l'intervention publique sur cette problématique (I). Celle-ci s'inscrit notamment dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés, qui traduit la volonté du gouvernement d'accélérer la prévention, l'accompagnement et le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté (II). Pilote du plan, L'ANAH soutient par ce biais les syndicats de copropriétaires ainsi que les communes et EPCI désireux d'intervenir sur les copropriétés (III). Le Plan Initiative Copropriétés mobilise enfin un certain nombre de partenaires locaux et nationaux sur ces interventions (IV).

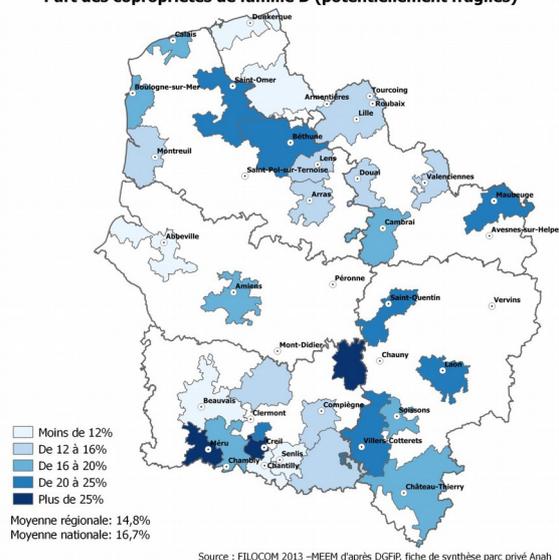
I. Données de cadrage régional

1) *Le fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles*

Sur la base d'indicateurs liés à la situation socio-économique des occupants, à l'état du bâti, aux revenus des propriétaires occupants et au profil des occupants, le fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles mis en place par l'ANAH classe les copropriétés en 4 familles (A, B, C et D) selon leur niveau de fragilité potentielle. **3 187 copropriétés de la région seraient classées en famille D, soit une moyenne régionale de 14,8 % du parc** (moyenne nationale de 16,7%). Il s'agit essentiellement de *petites copropriétés* (84 % ont moins de 12 logements) **construites avant la première réglementation thermique** de 1975 (72% de cette catégorie).



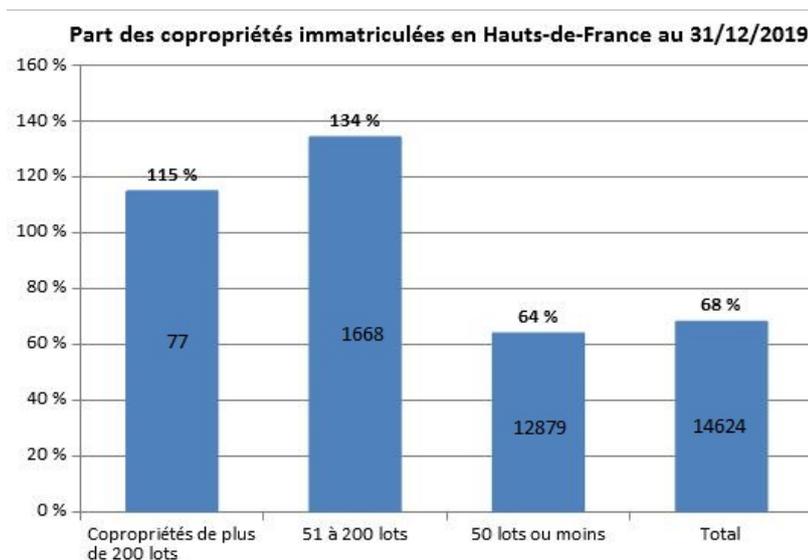
Part des copropriétés de famille D (potentiellement fragiles)



2) *Le registre d'immatriculation des copropriétés*

Outil complémentaire issu de la loi ALUR en cours de déploiement depuis 2016, **le registre d'immatriculation des copropriétés permet d'en recueillir leurs caractéristiques complètes** : nombre de lots, localisation, date de construction, caractéristiques techniques, régime juridique, informations financières et techniques liées à l'entretien de l'immeuble... Le registre constitue ainsi un outil essentiel de connaissance du parc de copropriétés, dont l'analyse facilite le repérage des signes de fragilité et l'amorce d'une intervention, en amont des dégradations.

Au 31 décembre 2019, l'analyse des données du registre fait apparaître **un volume d'immatriculations de 14 624 copropriétés soit un taux de 68,1 % pour la région Hauts-de-France**, toutes entités confondues. La moyenne nationale est de 55 %. **L'ensemble des copropriétés de plus de 200 lots est immatriculé**, soit 1 668 copropriétés de 51 à 200 lots et 77 copropriétés de plus de 200 lots (le taux supérieur à 100 % étant dû à une estimation de départ du nombre total de copropriétés, sur la base de Filocom 2013). **L'effort reste à poursuivre sur les copropriétés de 50 lots ou moins** (12 879 immatriculations soit un taux de 64 %) : la loi ALUR prévoyait une obligation de renseignement des données pour ces petites copropriétés avant le 31 décembre 2018.



Source : Registre national des copropriétés, au 02/01/2020
Filocom 2013 pour l'estimation du nombre total de copropriétés

II. Le Plan Initiative Copropriétés

1) Orientations nationales

Lancé en octobre 2018 par le Ministre du Logement et de la Ville, le plan Initiative Copropriétés en octobre 2018 s'articule autour de trois axes :

- **Axe 1 : recycler les copropriétés en extrême difficulté et transformer les quartiers ;**
- **Axe 2 : redresser et sauvegarder les copropriétés en difficulté ;**
- **Axe 3 : accompagner les copropriétés fragiles et prévenir les dégradations.**

Les objectifs sont les suivants :

- renforcer la mobilisation des acteurs et l'accompagnement des copropriétés dégradées mis en place sur les précédents dispositifs (plan de mobilisation 2015-2018 notamment) ;
- identifier les difficultés et les blocages rencontrés afin d'aider à les lever ;
- accélérer la transformation et le redressement des copropriétés en difficulté par le déploiement d'un plan d'action opérationnel, territorialisé et concerté avec les collectivités territoriales.

14 sites (localisés hors des Hauts-de-France) font l'objet d'un suivi national en raison de difficultés particulièrement lourdes auxquelles ils sont confrontés.

2) Sites de priorité régionale

La région Hauts-de-France s'est inscrite dans le Plan Initiative Copropriétés en établissant **une liste de copropriétés de priorité régionale bénéficiant d'un accompagnement renforcé et du fléchage prioritaire des financements des partenaires**. Les collectivités territoriales qui sollicitent l'inscription de certaines copropriétés de leur territoire en priorité régionale s'engagent à les accompagner sur le long terme pour les aider à sortir de leur état de dégradation ou de fragilité.

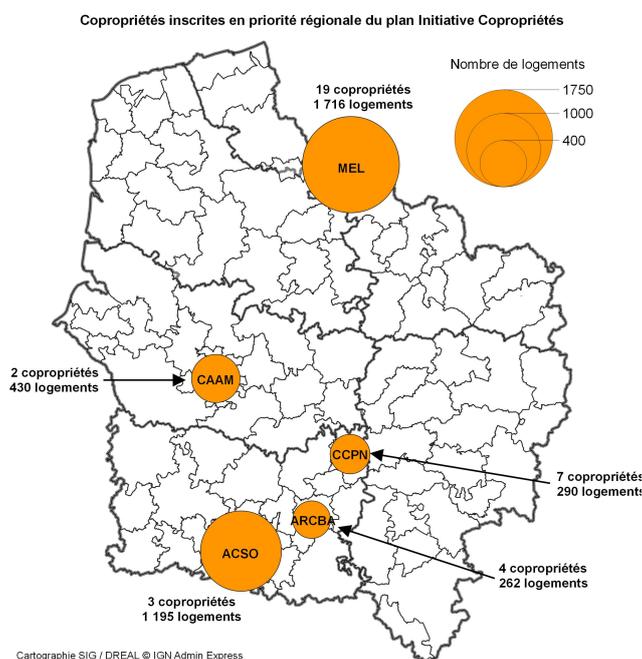
La commission spécialisée « copropriétés » du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), réunie le 17 mai 2019, a ainsi validé des modalités souples d'identification de ces copropriétés de priorité régionale, permettant d'appréhender un éventail de situations le plus large possible :

- courrier de la collectivité territoriale ou de son groupement compétent en matière d'habitat au préfet de département, confirmant la volonté politique de s'engager dans une dynamique de redressement des copropriétés sur la durée du plan et sollicitant le soutien des services de l'Etat et de l'ANAH;
- avis des services de l'État (DDT(M) et DREAL) ;
- validation en bureau de CRHH.

A ce jour, **34 copropriétés de typologies diverses et comptabilisant près de 4000 logements sont inscrites en priorité régionale du plan** sur les territoires suivants :

Département	Agglomération	Nombre de copropriétés	Nombre total de logements
59	Métropole Européenne de Lille (MEL)	19	1716
60	Agglomération Creil Sud Oise (ACSO)	3	1195
	Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne (ARCBA)	4	262
	Communauté de Communes du Pays de Noyon (CCPN)	7	290
80	Communauté d'Agglomération Amiens Métropole (CAAM)	2	430

Cette liste évolue en fonction des besoins repérés par les collectivités, de leur volonté et de leur capacité à s'engager.



III. Les actions de l'ANAH en faveur des copropriétés

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
44 rue de Tournai - CS 40259 - F 59019 LILLE CEDEX

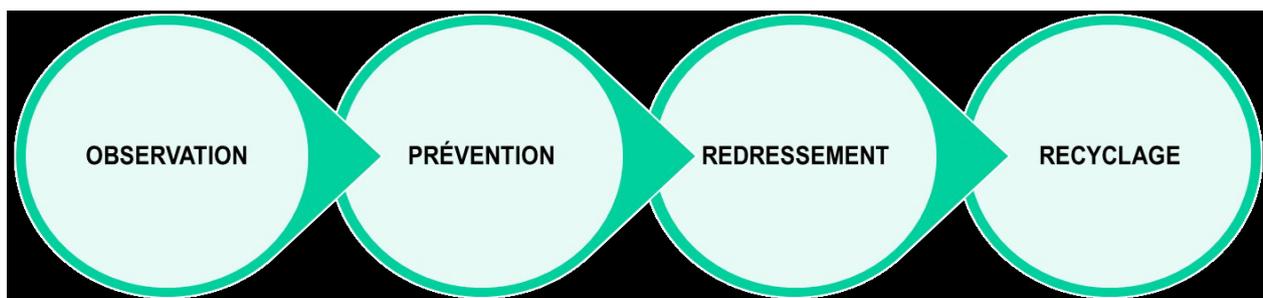
Tél. +33 320134848 – Fax. +33 320134878 – Portail internet <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

1) Une priorité inscrite dans le cadre réglementaire

La prévention et le traitement des copropriétés fragiles et en difficulté constitue l'une des priorités d'intervention de l'ANAH, définies à l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et renforcées dans le cadre de la loi ALUR.

Désignée pilote du Plan Initiative Copropriétés, l'ANAH renforce par ce biais ses dispositifs de financement préexistants et touchant aux divers domaines d'accompagnement des copropriétés : veille et observation, prévention, ingénierie de projet des collectivités, aide au redressement et à la gestion, travaux (notamment d'urgence), lutte contre la précarité énergétique, portage provisoire de lots... Ces interventions reflètent un schéma de progressivité de l'action publique adossé aux dispositifs suivants :

Progressivité de l'action publique



- | | | | |
|--|---|---|---------------------------|
| - Veille et observation des copropriétés (VOC) | Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) | - OPAH copropriétés dégradées (OPAH-CD) | - Carence (DUP) |
| - Registre des copropriétés | | - OPAH avec volet copropriétés | - Opération d'aménagement |
| | | - Plan de sauvegarde (PDS) | |
| | | - Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) | |

2) Bilan 2019 des interventions de l'ANAH en faveur des copropriétés

En 2019, première année pleine d'engagement du Plan Initiative Copropriétés, **plus de 2 M€ de subventions** ont été attribuées à des copropriétés des Hauts-de-France, dont 66,30 % destinés aux travaux des copropriétés fragiles, 24,34 % aux travaux des copropriétés en difficulté et 9,36 % à l'ingénierie. Les rénovations concernent ainsi :

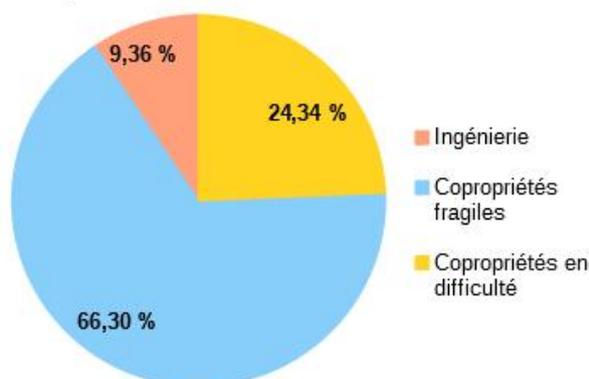
- **272 logements en copropriétés fragiles** (programme Habiter Mieux Copropriétés destiné à financer la rénovation énergétique des copropriétés fragiles) ;
- **et 91 en copropriétés en difficulté** (travaux de mise en sécurité, d'accessibilité, de réfection, d'isolation ou d'étanchéité, faisant suite ou non à des arrêtés de péril ou d'insalubrité).

Couplées aux démarches d'inscription des copropriétés en priorité régionale du plan, ces crédits engagés en 2019 témoignent d'**une dynamique désormais enclenchée sur les territoires**.

Source : Infocentre Anah, édité le 12/02/2020 sur les données du 11/02/2020

Département	Territoire	INGENIERIE (VOC, POPAC, AMO copro fragiles)		COPROPRIETES FRAGILES			COPROPRIETES EN DIFFICULTE			TOTAL		
		Montant de subvention (ingénierie)	%	Nombre de logements	Montant de subvention (travaux)	%	Nombre de logements	Montant de subvention (travaux)	%	Nombre de logements	Montant de subvention (ingénierie + travaux)	%
59	Métropole Européenne de Lille	90 000 €	45 %	272	1 417 580 €	100 %	78	497 454 €	96 %	350	2 005 034 €	94 %
	Communauté Urbaine de Dunkerque	49 386 €	25 %	0	0 €	0 %	0	0 €	0 %	0	49 386 €	2 %
NORD		139 386 €	70 %	272	1 417 580 €	100 %	78	497 454 €	96 %	350	2 054 420 €	96 %
60	Communauté d'Agglomération du Beauvaisis	42 419 €	21 %	0	0 €	0 %	0	0 €	0 %	0	42 419 €	2 %
	Communauté d'Agglomération de Compiègne	0 €	0 %	0	0 €	0 %	13	22 998 €	4 %	13	22 998 €	1 %
OISE		42 419 €	21 %	0	0 €	0 %	13	22 998 €	4 %	13	65 417 €	3 %
80	Amiens Métropole	18 388 €	9 %	0	0 €	0 %	0	0 €	0 %	0	18 388 €	1 %
SOMME		18 388 €	9 %	0	0 €	0 %	0	0 €	0 %	0	18 388 €	1 %
TOTAL régional		200 193 €	100 %	272	1 417 580 €	100 %	91	520 452 €	100 %	363	2 138 225 €	100 %

Répartition des subventions



3) Perspectives 2020

Pour 2020, les données de cadrage budgétaire pour les copropriétés sont les suivantes :

Copropriétés fragiles

L'objectif assigné de **626 logements** est en **hausse de 219,6 %** par rapport à 2019 (285 logements).

Le coût moyen établi à 3 697 € par logement aboutit à une **enveloppe prévisionnelle de 2 308 062 €**.

Copropriétés en difficulté

Un objectif indicatif de **192 logements** a été défini, ayant vocation, dans un premier temps, à répondre uniquement aux besoins identifiés sur les premiers mois de l'année, et plus particulièrement à l'engagement des dossiers n'ayant pu aboutir avant la fin de l'année 2019. **Une dotation initiale de 1 157 129 €** a ainsi été octroyée pour **financer deux opérations de la Région qui étaient préidentifiées**.

Une **réserve nationale de 39 M€** est constituée afin de financer les projets prêts à démarrer en 2020. Afin de répartir cette réserve, une enquête spécifique aux copropriétés en difficulté est en cours de réalisation.

Cette enquête doit permettre d'identifier de manière précise les calendriers réalistes et opérationnels d'intervention sur la période 2020-2022. La répartition des crédits de la réserve nationale sera effectuée sur cette base.

D'un point de vue général, le renforcement de la mobilisation en faveur des copropriétés implique de porter attention aux enjeux suivants :

- **affiner le suivi pluriannuel** des copropriétés en difficulté ;
- **élargir le recours au dispositif Habiter Mieux Copropriétés** ;
- **soutenir le développement des outils d'observation et d'accompagnement préventif** (VOC et POPAC) et **achever la complétude et la mise à jour du registre des copropriétés**.

4) le programme ETEHC, une offre élargie de l'ANAH pour la rénovation énergétique des copropriétés

Le programme « **Engager la Transition Énergétique dans l'Habitat Collectif privé** » (ETEHC) a été désigné en 2018 lauréat de l'appel à programmes lancé par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE).

Il part du constat d'un parc collectif privé le plus souvent constitué d'immeubles de petite taille, aux performances thermiques relativement faibles et connaissant eux-mêmes une dépréciation immobilière du fait de leur localisation. La méconnaissance des dispositifs d'accompagnement et de suivi de projet ainsi que la complexité du processus décisionnel collectif augmentent les risques d'entraîner la copropriété dans une spirale de déqualification.

Le programme ETEHC propose d'intervenir sur l'ensemble de l'habitat collectif privé dans les centres-villes, quartiers anciens et les villes en reconstruction, en sensibilisant et en formant les gestionnaires de copropriétés aux questions de rénovation énergétique, mais aussi en encourageant les copropriétaires eux-mêmes à entreprendre ces actions. Ce faisant, **il élargit l'action de l'ANAH en matière de rénovation énergétique en lui permettant de faire levier pour prévenir la bascule de ces copropriétés dans le champ des copropriétés fragiles ou en difficulté.**

Les copropriétés visées répondront donc aux critères de **gestion saine et de faible performance thermique** (notamment les bâtiments construits avant 1973).

IV. Des partenaires engagés au niveau local et national

1) Les partenaires du Plan Initiative Copropriétés

Plusieurs partenaires sont engagés aux côtés de l'ANAH dans le déploiement du plan à l'échelle nationale :

- **Le groupe Procivis Nord** accompagne la rénovation ou la réhabilitation des copropriétés fragiles et en difficulté, en préfinançant les subventions publiques collectives pour éviter l'avance de trésorerie par les copropriétaires et permettre un démarrage plus rapide des travaux. Des prêts sans intérêt et sans frais sont par ailleurs proposés aux propriétaires modestes et très modestes pour financer tout ou partie du reste à charge. Procivis Nord envisage ainsi mobiliser 25 à 26 M€ sur 5 ans au bénéfice du territoire régional.
- Filiale immobilière de la Caisse des Dépôts, **CDC Habitat** assure des missions de rachat, de gestion et de portage à la demande des acteurs locaux ou de l'ANAH. CDC Habitat peut également intervenir en tant que prestataire de services pour le relogement des ménages ou la définition du programme de travaux.
- Le groupe **Action Logement** finance les travaux de rénovation en parties communes et privatives des copropriétés identifiées au niveau national ou régional dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés, sous forme de subventions ou de prêts aux copropriétaires éligibles.

2) Une mobilisation croissante des acteurs locaux

D'autres acteurs s'impliquent également à l'échelle régionale dans les démarches d'aide, de conseil et de soutien aux acteurs de la copropriété et/ou déploient des financements spécifiques. A titre d'exemple :

- **Les agences départementales d'information sur le logement (ADIL)** assurent des missions de conseil juridique, administratif ou financier, animent des ateliers et formations spécifiques (gouvernance, registre des copropriétés, amélioration thermique...) et orientent les demandeurs de façon personnalisée vers les dispositifs adaptés.
- La **Région Hauts-de-France** mobilise plusieurs leviers de réhabilitation des logements privés. Un dispositif d'aide à la rénovation des logements privés (AREL) vient ainsi abonder les aides de l'ANAH au bénéfice notamment des syndicats de copropriétaires.
- La **régie régionale du Service Public de l'Efficacité Energétique (SPEE)** déploie quant à elle le **dispositif « Hauts-de-France Pass Copropriété »** et propose un suivi technique complet de la conception à la réception des travaux, un travail de médiation auprès de chaque copropriétaire, un suivi des consommations après travaux ainsi que des solutions de financement et d'avance de fonds. Elle déploie par ailleurs en région Hauts-de-France le programme **« RENovation des Immeubles de Copropriété en France » (RECIF)**, lauréat 2019 de l'appel à programmes CEE du MTES visant à massifier la demande de rénovation en copropriété et travaillant sur le repérage des copropriétés, la mobilisation des collectivités territoriales, la sensibilisation et la formation des syndicats et des copropriétaires moteurs.
- Enfin, les **collectivités territoriales et EPCI compétents en matière d'habitat** s'approprient de façon croissante les problématiques des copropriétés, s'inscrivent dans les dispositifs d'accompagnement, voire proposent des aides collectives ou individuelles complémentaires sur leurs fonds propres.