



Actualités d'Initiative copropriétés

CRHH Hauts-de-France
17 mai 2019

Initiative copropriétés : un mode d'intervention « à la carte » pour accélérer la transformation et le redressement des copropriétés en difficulté

- Lancement du plan par le Ministre le 10 octobre 2018 à Marseille
- Des modalités de mise en œuvre et de suivi :
 - une stratégie opérationnelle adaptée à la diversité des situations ;
 - une approche territorialisée et partagée avec les collectivités ;
 - un co-pilotage de projet État / collectivités ;
 - des moyens financiers renforcés et adaptés.
- Un plan partenarial sur 10 ans, avec 3 milliards d'euros d'investissement



L'Anah : 2 Mds €



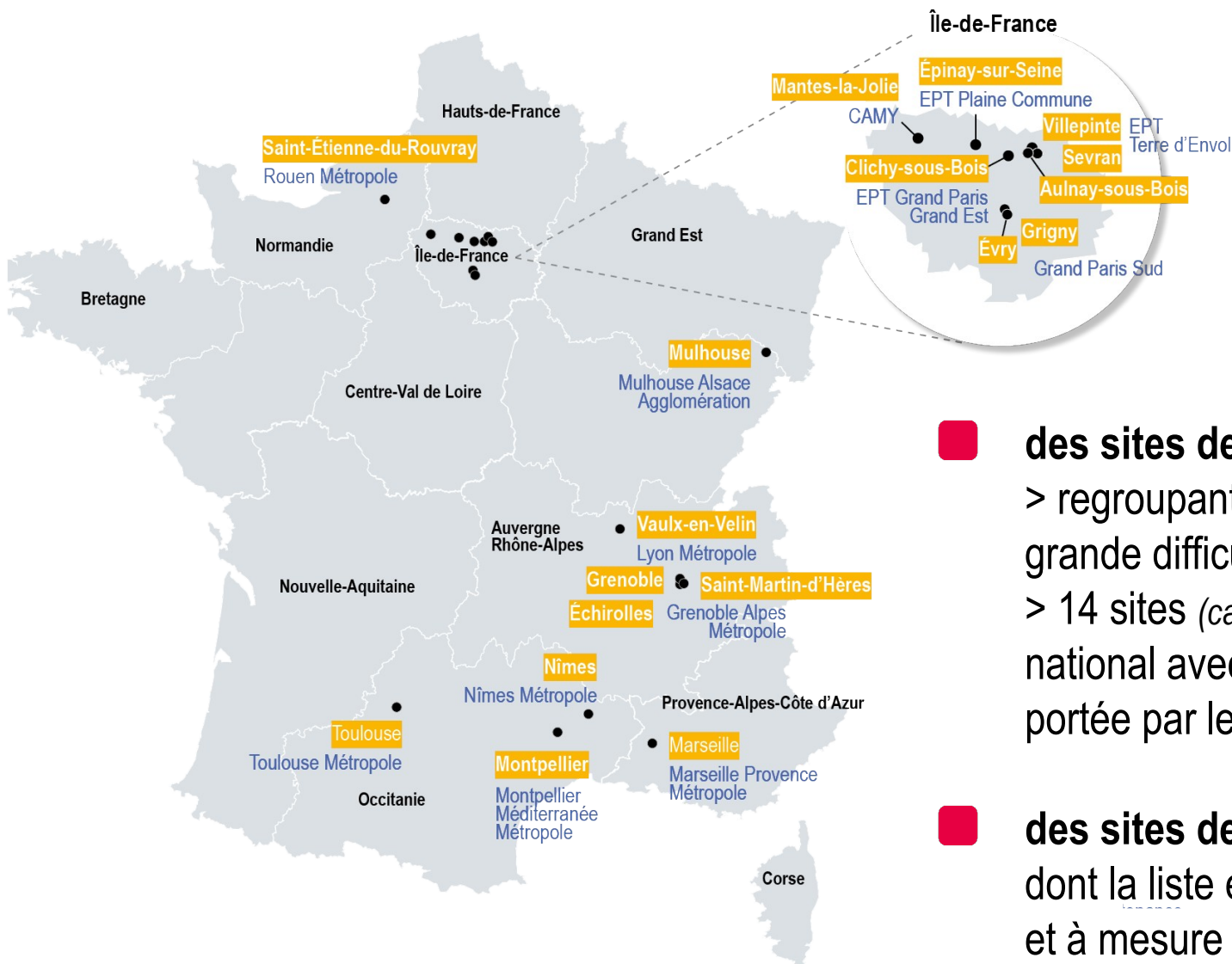
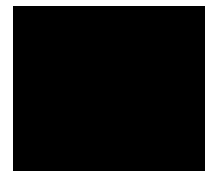
L'ANRU : 500 M €



Procivis : 280 M €



Deux niveaux de suivi des copropriétés, selon les enjeux locaux



- **des sites de suivi national**
 - > regroupant des copropriétés en plus grande difficulté
 - > 14 sites (*carte ci-contre*), objets d'un suivi national avec une attention spécifique portée par le ministre ;
- **des sites de suivi régional**
 - dont la liste est amenée à évoluer au fur et à mesure de l'avancée du plan et des différents dispositifs en cours d'élaboration sur les territoires.

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.
- **Annnonce du plan par le Ministre le 10 octobre 2018 à Marseille**
- **Un plan partenarial sur 10 ans, avec 3 milliards d'euros d'investissement :**



L'Anah : 2 Mds €



L'ANRU : 500 M €



Procivis : 280 M €



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 [en attente décret, CA de juin 2019] 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 [en attente décret, CA de juin 2019]

■ Gérer l'attente, sécuriser les logements

- Financement par l'Anah jusqu'à 100% des travaux d'urgence [CA du 28 novembre 2018]
- Amélioration de l'aide au redressement de la gestion [CA du 28 novembre 2018]
- Création de la gestion urbaine de proximité du parc privé [CA du 28 novembre 2018]

Axe 2 — Les outils pour accélérer le redressement des copropriétés

- **Améliorer les dispositifs de financement des travaux afin de rendre supportables les restes à charge des copropriétaires**
 - Sécuriser les habitants**
 - Majoration jusqu'à 100% HT des travaux d'urgence par l'Anah [CA du 28 novembre 2018]
 - Solvabiliser durablement les copropriétaires**
 - Majoration des aides des collectivités par l'Anah, principe du 1 pour 1 [CA du 28 novembre 2018]
 - Améliorer l'accompagnement des occupants et le redressement financier**
 - Amélioration de l'aide au redressement de la gestion [CA du 28 novembre 2018]
 - Création de la gestion urbaine de proximité du parc privé [CA du 28 novembre 2018]

- **Permettre un plan de financement réaliste pour les copropriétés**
 - Convention Procivis / Anah [signée le 11 octobre 2018] permettant le pré-financement des subventions et le financement des restes à charge pour les PO modestes

- **Faciliter le portage ciblé**
 - Élargissement des bénéficiaires des aides Anah : EPF, EPA, SEM, SPL, concessionnaires d'aménagement [en attente décret, CA de juin 2019]
 - Amélioration de la durée du portage [en attente décret, CA de juin 2019]

Axe 3 — Les outils pour accompagner les copropriétés fragiles



■ Observer

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

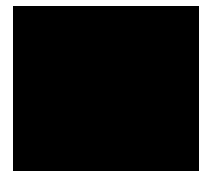
■ Prévenir

- 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 piloté par les DREAL

- Une animation à une bonne échelle territoriale
- L'articulation avec la programmation budgétaire annuelle et pluriannuelle
- Le suivi des sites régionaux
- Un reporting trimestriel

un pilotage local porté par les DDT(M)

- La mise en place des concertations avec les collectivités locales concernées
- Le développement des partenariats locaux, en lien étroits avec les collectivités

Des actions et des partenariats inédits à construire

- Au niveau national, la **signature de conventions** avec :
 - **Procivis** [11 octobre 2018]
 - **L'Union Sociale pour l'Habitat** [en cours]
 - **L'ANRU** [en cours]
 - **CDC Habitat** [en cours]

- **Des partenariats à construire au niveau local**
 - **déclinaisons des conventions**
 - **avec les professionnels de l'immobilier : syndics et administrateurs provisoires** (certification « Quali SR », partenariat avec l'ASPAJ)
 - **avec les acteurs institutionnels** (ARS, services sociaux, TGI, etc.)
 - **avec la filiale de portage de la CDC Habitat**
capacité d'acquisition de 5000 logements ; sur sollicitation des territoires, en vue d'acquérir des logements, gérer les copropriétés et permettre leur redressement

De nouvelles mesures

Délibérations n°2018 34-36
du CA du 28 novembre 2018
+
Instruction du 26 mars 2019

1^{er} semestre 2019
DÉCRET ANAH
+
Instruction portage ciblé
de redressement

2^e semestre
2019
CA DE L'ANAH

Le financement de l'ingénierie des copropriétés en difficulté

- **Gestion Urbaine de Proximité** du parc privé
- **Aide au redressement de la gestion**

Le financement des travaux des copropriété 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

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

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

Focus sur l'aide au redressement de la gestion

Constat :

- Dispositif existant depuis 2010, dont le financement était peu adapté aux petites copropriétés
- Une **aide au syndicat des copropriétaires** pour faciliter la remise en ordre de la gestion et du fonctionnement de la copropriété

Principe :

- Couvrir les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière de la copropriété, notamment :
 - La participation du représentant légal au dispositif opérationnel
 - L'assainissement de la situation financière (frais de procédures, d'honoraires, d'hypothèques...)
 - La clarification et la simplification des règles de structure et d'administration
 - Toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le redressement financier du syndicat
 - Hors prestations incluses dans le contrat type du Syndic ou fonctionnement courant de la copropriété

Financement :

- Pour toutes les copropriétés : **jusqu'à 5 000€ / bâtiment / an**
et pour les copropriétés de plus de 30 lots principaux d'habitation : **+150€ / lot / an**

Focus sur la gestion urbaine de proximité



Constat :

- Les copropriétés en extrême difficulté souffrent de dysfonctionnements et de difficultés de gestion parfois liées à des domanialités complexes
- Un manque d'accompagnement et de sensibilisation à destination des copropriétaires, souvent isolés, et a fortiori de par leur situation géographique (QPV, etc.)

Principe :

- La GUP est adossée à une stratégie de redressement globale,
- Objectif : **améliorer le cadre de vie des occupants** des copropriétés en difficulté - qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants - **en agissant sur leurs problématiques quotidiennes**
- **En réponse aux besoins spécifiques à chaque copropriété, la GUP peut aussi être multisite**
- **Gérer l'attente durant le dispositif ; favoriser l'acceptation des travaux ; anticiper l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés...**

Financement :

- Aide à la collectivité maître d'ouvrage de la GUP, 50 % des prestations subventionnables, jusqu'à **900€ H.T. par logement et par an**

Focus sur les travaux d'urgence



Constat :

- La nécessité de réaliser certains travaux **en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes**, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété. *La difficulté de financement de ces travaux limite souvent la capacité de la copropriété à s'engager dans un processus de recyclage ou de redressement.*

Principe :

- Sur toute la durée du dispositif, il s'agit d'assurer et de **maintenir les conditions de vie et la sécurité des occupants**.
- **Majoration corrélée à la définition d'une stratégie d'action** (recyclage, redressement), actée par la collectivité compétente en matière d'habitat.
- La collectivité devra en contrepartie s'engager :
 - à une aide financière au syndicat des copropriétaires pour les travaux de redressement, dans le cadre de la stratégie d'action
 - à lancer les procédures de police le cas échéant.

Financement :

- **Jusqu'à 100% du montant HT des travaux, sur appréciation locale**

Focus sur la majoration du financement des travaux

Constat :

- La nécessité de mieux solvabiliser les copropriétaires, et d'accélérer le redressement de la copropriété.

Principe :

- Il s'agit de **majorer l'aide aux syndicats des copropriétaires** quand **une ou plusieurs collectivités** territoriales (commune, département, région) ou un EPCI **cofinance les travaux** objets de l'aide de l'Anah, à hauteur d'au moins 5% du montant HT des travaux.
- La majoration s'ajoute au taux de l'aide de droit commun : 35% en OPAH CD ; 50% PDS
- **Selon le principe du 1 pour 1**
- Ne concerne pas les aides individuelles

Financement :

- Exemple : une copropriété en OPAH-CD vote des travaux d'amélioration
Aide de droit commun Anah : 35%
+ cofinancement de l'EPCI : 10%
+ cofinancement du Conseil Régional : 5%
= 35 + 10 + 10^{majoration} + 5 + 5^{majoration}
soit un financement des travaux d'amélioration de 65%

Recueil d'expériences et fiches outils

Diffusion d'une « boîte à outils »
à l'occasion du **Moment Pro Initiative Copropriétés**, le **29 mars à Paris**,
organisé pour les **chefs de projet**
assurant la mise en œuvre du plan.



<https://fr.calameo.com/read/00358825495fa002cb9ab>