

Initiative Copropropriétés, 2 ans après



Une stratégie nationale
d'intervention
sur les copropriétés



DOSSIER
DE PRESSE
**JANVIER
2021**

Édito



Avec près de 10 millions de logements collectifs, le parc de logements en copropriétés s'est considérablement accru en France ces 50 dernières années. Mais depuis les années 90, le phénomène de dégradation de ces copropriétés est devenu de plus en plus prégnant.

Pour les habitants, cela s'apparente à une spirale infernale à laquelle ils assistent, trop souvent, impuissants. Elle conduit au développement de l'insécurité, de l'insalubrité et des marchands de sommeil. Pour les collectivités, ce sont des risques sanitaires et sociaux et une ségrégation humaine et territoriale inacceptable.

Il était urgent d'agir efficacement pour casser cette spirale.

En 2018, le Gouvernement a lancé le plan Initiative Copropriétés (PIC), avec comme ambition de revoir les méthodes pour proposer du «sur-mesure». Il s'agissait alors d'agir de façon renouvelée, efficace et collective, en confiance avec les collectivités locales et les habitants.

En 2020, le plan a confirmé son opérationnalité, avec de bons résultats malgré un contexte exceptionnel. Pour 2021, j'ai obtenu que les moyens financiers du PIC soient doublés, pour accélérer l'intervention de l'État en faveur des copropriétés dégradées. En complément, MaPrimeRénov' Copropriétés permettra de déployer l'effort de rénovation énergétique pour l'ensemble des copropriétés.

Mon objectif est clair, je souhaite mettre fin à ces situations insupportables et créer les conditions pour permettre aux habitants de vivre dignement dans des logements au confort retrouvé. J'agirai sur les 3 axes du PIC s'articulant autour de l'accompagnement des copropriétés et des collectivités : la prévention des situations de dégradation, le redressement des copropriétés avec des dispositifs ciblés et leur transformation dans le cadre des projets urbains.



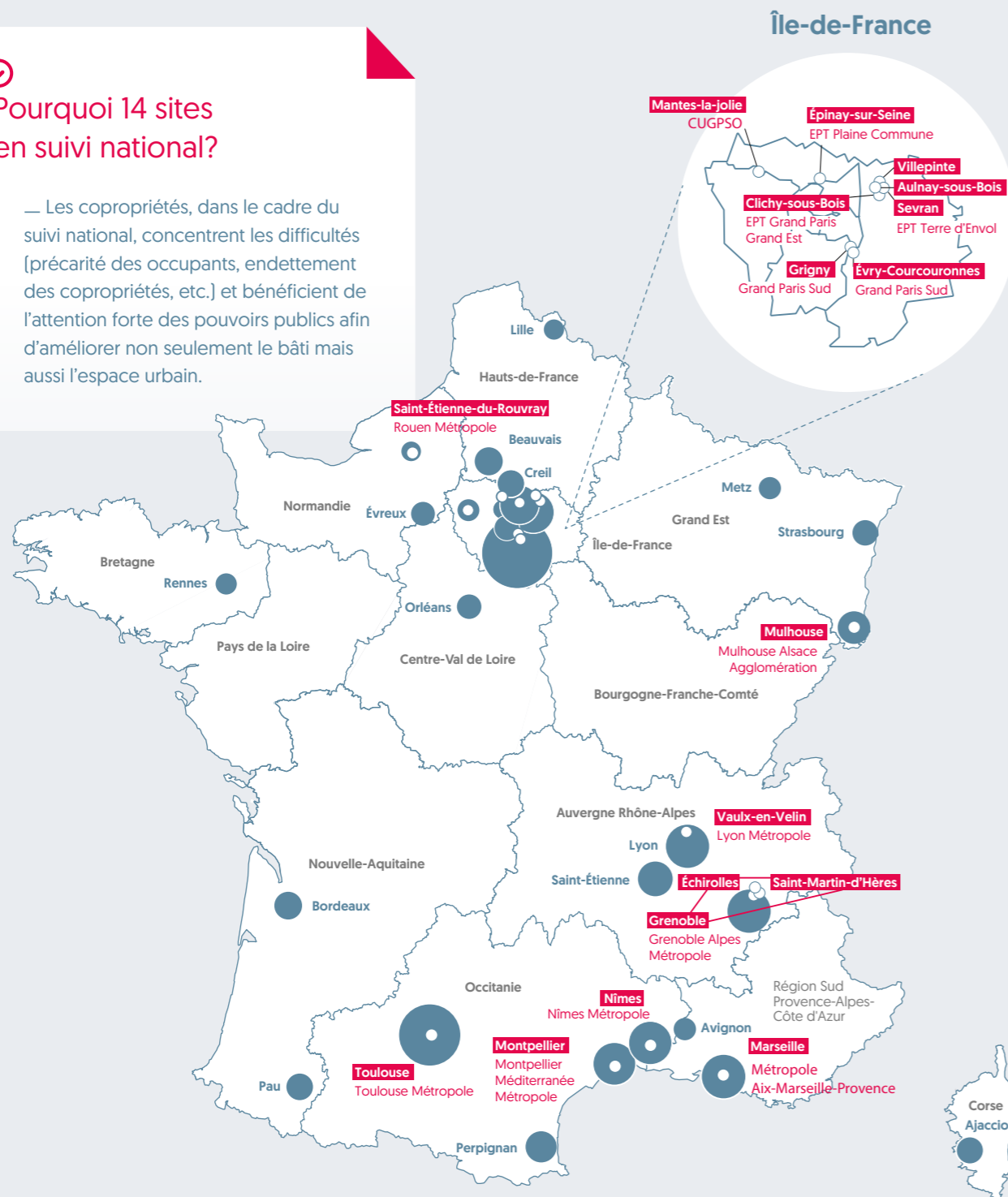
Emmanuelle Wargon,
Ministre du logement

Carte des 14 sites en suivi national



Pourquoi 14 sites en suivi national?

— Les copropriétés, dans le cadre du suivi national, concentrent les difficultés (précarité des occupants, endettement des copropriétés, etc.) et bénéficient de l'attention forte des pouvoirs publics afin d'améliorer non seulement le bâti mais aussi l'espace urbain.



CARTE DES 14 SITES NATIONAUX

Mulhouse, Toulouse, Montpellier, Nîmes, Marseille, Évry-Courcouronnes, l'ensemble Aulnay/Sevran/Villepinte, Grigny, Clichy, Mantes-la-Jolie, Epinay-sur-Seine, Vaulx-en-Velin, l'ensemble Grenoble/Saint Martin D'Hères/ Échirolles et Saint-Étienne-du-Rouvray.

- **Site en suivi national**
Établissement public d'appartenance
- **territoires concentrant plus de 500 logements en copropriétés en difficulté d'après le recensement effectué par les préfets de région en février 2018**

Une stratégie nationale d'ampleur



684 copropriétés en difficulté soit près de **56 000 logements** concentrés dans **26 territoires**, dont **14 sites nationaux** en suivi national présentant plus de **23 000 logements** en copropriétés en difficulté



« Initiative Copropriétés » n'est pas :

- une **politique verticale** qui s'impose à tous sans distinction.
- Un **appel à projet** qui met les territoires en concurrence.



« Initiative Copropriétés » c'est :

- la **première stratégie nationale** d'ampleur qui cible prioritairement les situations les plus graves – les copropriétés très dégradées et dégradées – avec des solutions de prévention et d'accompagnement aux copropriétés fragiles.
- Un **plan opérationnel**, territorialisé et concerté avec les élus. Un travail préparatoire et de négociation est à l'œuvre depuis plusieurs mois.
- Une **offre à la carte** pour les collectivités locales afin qu'elles puissent utiliser des outils adaptés à leurs difficultés et à leurs projets.

« Initiative Copropriétés » est une **démarche partenariale** inédite qui associe l'État et ses opérateurs, l'**Agence nationale de l'habitat**, l'**Agence nationale pour la rénovation urbaine**, établissements publics fonciers et établissements publics d'aménagement, ainsi que des acteurs d'envergure dont le soutien est le garant de la réussite, et des opérateurs locaux (bailleurs, Sem et sociétés locales d'aménagement).

Parmi les partenaires nationaux, les actions de la **Caisses des Dépôts-Banque des Territoires sont essentielles**. CDC Habitat a créé une filiale dédiée au redressement des copropriétés en proposant une offre de services aux collectivités, allant de la maîtrise d'ouvrage déléguée à l'acquisition des logements en copropriétés en portage provisoire ou recyclage.

L'action de **PROCIVIS**, via le **réseau des SACICAP**, s'est traduite par une convention signée le 11 octobre 2018 avec l'Anah pour le préfinancement des subventions et le financement des restes à charge. 240 millions d'euros dédiés durant 5 ans. Cet outil permettra de proposer un plan de financement adapté pour les copropriétés et copropriétaires souvent exclus du financement bancaire classique.

Action Logement finance les propriétaires occupants et bailleurs salariés jusqu'à 100 % du montant de leur quote-part des travaux pour qu'ils vivent dans des conditions dignes. Action Logement va aussi appuyer ses filiales pour la reprise foncière des copropriétés non redressables.

L'**USH** mobilise les bailleurs sociaux car une copropriété dégradée impacte négativement un quartier et aussi le patrimoine social des bailleurs.

Les **préfets de région** concernés par ce plan ont nommé des référents locaux des services de l'État pour suivre ce plan afin que l'engagement du gouvernement soit respecté.

Un engagement de l'État et de ses opérateurs respecté et mis en œuvre



L'Anah qui pilote ce plan est pleinement mobilisée.

Depuis le 10 octobre 2018, les opérateurs de l'État ont renforcé leurs dispositifs et en ont créé de nouveaux pour répondre aux enjeux de ce plan

L'Anah a déjà mis en œuvre d'importants dispositifs depuis la fin de 2018 :

- Le **financement des travaux de mise en sécurité** des habitants jusqu'à 100 % de leur montant HT sous conditions d'un projet de requalification et de rénovation ambitieux ;
- Une **aide à la gestion urbaine de proximité**, qui finance des aménagements dans l'environnement autour des copropriétés afin d'améliorer le cadre de vie.
- Une **prime « copropriété »** pour bonifier les aides aux travaux proposées par la collectivité ;
- Une **aide à la gestion renforcée** pour améliorer le quotidien des copropriétés.

Enfin, un **dispositif d'importance** a été validé au CA de l'Anah en décembre 2019 dans la prise en charge du déficit d'opération jusqu'à 80 % pour les copropriétés.

2 milliards € sur 10 ans pour le budget de l'Anah consacrés à « Initiative Copropriétés » sur la période 2018-2028.

L'ANRU apporte également **500 millions €** au programme dans le cadre de son nouveau règlement adopté au printemps 2018.

L'ANRU accompagne les collectivités dans leur **stratégie d'intervention sur les copropriétés** dans une perspective de **recyclage** avec un financement pouvant aller jusqu'à 80 % du déficit foncier, et/ou de **portage massif** et/ou de **résidentialisation** visant à accompagner la transformation urbaine des quartiers.



2 ans après, les agences de l'État ont respecté leur engagement et leurs outils sont mobilisés dans les territoires.

L'Anah en chiffres depuis octobre 2018 et perspectives



Depuis plus de 40 ans, la dégradation des copropriétés fait l'objet de nombreuses interventions publiques locales et nationales. Thématique complexe et plurielle, elle mêle les questions **juridiques, urbaines, d'ingénierie, de bâti** et les **questions sociales**. Intervenir dans ces copropriétés, c'est d'abord les identifier et agir sur des immeubles privés habités par des propriétaires ou des locataires, le plus souvent en **situation précaire**. Le but ultime n'est pas uniquement de **restaurer un bâti détérioré** ; c'est surtout **d'améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants** de ces immeubles, de ces ensembles, de ces quartiers.

Le **plan Initiative Copropriétés**, piloté par l'Anah, propose une **intervention renouvelée**. Il mobilise des **compétences techniques** et des **moyens financiers** de nombreux **partenaires** autour des élus, avec un seul mot d'ordre : proposer des modes d'intervention à la carte aux territoires concernés. Cette nouvelle méthode repose sur la **mobilisation des acteurs**, leur **synergie**, leur **mise en responsabilité** et la **création d'outils d'ingénierie** dédiés. Le PIC propose ainsi une nouvelle façon d'intervenir, reposant sur une approche ciblée, territorialisée, organisée et planifiée.

Ce dispositif « sur-mesure » rencontre un succès inédit auprès des territoires et je me félicite qu'en 2020, les objectifs aient été atteints, en dépit de la situation sanitaire. L'Anah a ainsi financé 340 copropriétés, représentant 17 833 logements, au titre des copropriétés en difficulté et 69 copropriétés, représentant 6 205 logements, dans le cadre du dispositif Habiter Mieux copropriétés. Au total, depuis le lancement du PIC en 2018, ce sont **51 987 logements en copropriété** en difficulté qui ont été rénovés, auxquels s'ajoutent 15 000 logements rénovés énergétiquement dans le cadre d'Habiter Mieux copropriété.

En 2021, le budget de l'Anah permet de fixer des objectifs encore plus ambitieux, en doublant les moyens du PIC et en élargissant MaPrimeRénov' à l'ensemble des copropriétés. Au total, ce sont **plus de 65 000 logements en copropriété** qui seront financés. Plus que jamais, les moyens de l'Agence sont au service des copropriétés.

Thierry Repentin,
Président de l'Anah



Thierry Repentin, président de l'Anah



Valérie Mancret-Taylor, directrice de l'Anah



Plan de relance

En 2021

202 M€

seront mobilisés dont 24,7 millions dans le cadre du Plan de Relance

L'ouverture de MaPrimeRénov' Copropriété

donne des moyens complémentaires pour le financement des copropriétés fragiles et en difficulté :

- 3 000 € de prime pour les copropriétés fragiles et en difficulté, contre 1 500 € auparavant
- Prime sortie de passoires énergétiques et prime BBC de 500 € par logement
- Aides individuelles complémentaires de 1 500 € pour les ménages très modestes et de 750 € pour les ménages modestes

DEPUIS LE 10 OCTOBRE 2018, L'ANAH A FINANCÉ :



51 987 logements

pour un montant total de 202 millions d'euros, dont 50,46 millions pour les **14 sites nationaux**



44 324 logements

logements sur les 56 000 du plan sont en dispositif de redressement

L'engagement de l'ANRU



Olivier Klein,
Président de l'ANRU

Changer véritablement la donne dans les quartiers que nous accompagnons passe souvent par une intervention résolue sur les copropriétés. Dans de nombreux territoires, nous passerions à côté de nos objectifs si nous avions une action massive sur les logements sociaux, les équipements publics et les aménagements mais que nous laissons de côté l'habitat privé dégradé. C'est le sens de notre action commune avec l'Anah et tous les partenaires du plan Initiative Copropriétés.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Chargée d'accompagner et de financer la transformation des 450 quartiers concentrant le plus de difficultés sociales et urbaines en France, l'ANRU attache une importance singulière aux interventions sur les **copropriétés dégradées**, comme condition essentielle de la réussite de son action.

Dans la dynamique partenariale construite autour de la rénovation urbaine, l'ANRU concentre ses interventions financières en matière de copropriétés dégradées autour de **3 actions**:

1

les actions de recyclage
(démolition ou transformation en monopropriété);

2

le portage massif
(acquisition massive de logements par un opérateur pour réguler le marché immobilier et faciliter le rétablissement de la gestion de la copropriété);

3

la restructuration-résidentialisation,
des espaces extérieurs et des équipements des grandes copropriétés.

État d'avancement national du NPNRU

Lancé en 2015, le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) est aujourd'hui en pleine phase de réalisations concrètes pour les **3 millions d'habitants concernés**.

Les opérations ont ainsi débuté dans 230 des 450 quartiers concernés par le programme permettant déjà :

- ▶ la démolition de 5 600 logements
- ▶ la réhabilitation de 2 600 logements
- ▶ la construction de 1 500 logements
- ▶ la construction de 60 équipements publics

Le Premier ministre a fixé à l'ANRU l'ambition de voir les chantiers débiter dans au moins 300 quartiers NPNRU d'ici à la fin 2021.

A terme, les **10,4 milliards d'euros de concours financiers déjà mis à disposition** des collectivités et des bailleurs sociaux permettront notamment la réalisation de :

- ▶ 122 500 réhabilitations de logements
- ▶ 90 500 démolitions de logements
- ▶ 67 400 reconstructions de logements
- ▶ 108 000 résidentialisations de logements
- ▶ 840 équipements dont plus de 300 écoles
- ▶ 62 500 logements en diversification

L'instruction et la validation des derniers projets de renouvellement urbain se poursuivra en 2021 et viendra accroître d'autant les réalisations du programme.

Le NPNRU et les copropriétés dégradées

La phase de préfiguration menée sur l'ensemble des 450 quartiers a permis de constater que près de **150 quartiers connaissent des problématiques de copropriétés** :

- ▶ une cinquantaine avec des enjeux de copropriétés fragiles,
- ▶ une soixantaine avec des enjeux importants de copropriétés fragiles et en difficulté,
- ▶ une trentaine avec des enjeux majeurs de copropriétés en difficulté.

Le NPNRU et le plan Initiative Copropriétés

90 % des copropriétés inscrites en suivi national du plan Initiative Copropriétés sont en quartier NPNRU, l'intervention sur ces ensembles immobiliers, que ce soit au titre du recyclage ou du redressement, s'accompagnera donc d'une requalification globale du quartier. L'ANRU a déjà validé près de **170 M€ de financements en intervention sur les copropriétés dégradées** notamment sur les projets de Marseille, Montpellier, Mulhouse, Nîmes, Saint-Etienne du Rouvray, Toulouse.



L'ANRU attache une importance singulière aux interventions sur les copropriétés dégradées.

Les partenaires nationaux pleinement mobilisés sur les territoires



Yannick Borde,
Président
de Procivis

Le réseau PROCIVIS est fier de pouvoir contribuer à l'amélioration des conditions de vie des personnes qui vivent dans les logements visés par le plan Initiatives Copropriétés. Nous sommes un acteur privé mais nous nous préoccupons du bien public. L'esprit coopératif qui nous anime nous conduit à mener des missions sociales auprès de ménages modestes, et c'est donc en pleine cohérence avec notre engagement sociétal historique que nous apportons notre contribution dans ce programme partenarial que constitue le PIC.

Nous mobilisons **240 millions d'euros sur la période 2018-2022** afin de rénover les copropriétés fragiles et dégradées. Cet enjeu nous semble juste et d'intérêt général. Nous accompagnons les pouvoirs publics comme partenaire financeur, en réalisant des avances de subventions qui aident les copropriétaires à s'engager dans les travaux nécessaires à la réhabilitation de la copropriété. L'ensemble de notre réseau est impliqué à travers un mécanisme de solidarité interne entre nos coopératives qui permet de concentrer les moyens là ils sont le plus attendus, sur les 14 sites prioritaires. Nous sommes également présents sur les sites de priorité régionale si bien que notre action se déploie sur une soixantaine de copropriétés référencées PIC pour la seule année 2020. Parallèlement, le réseau PROCIVIS travaille à la professionnalisation du secteur des syndics de redressement à travers la certification QualiSR. Nous sommes convaincus de l'importance d'un accompagnement rigoureux et humain dans la gestion des copropriétés dégradées.

L'exemple des Copropriétés Cévennes 1 à Montpellier

Construit à partir de 1964, cet ensemble de 7 bâtiments de 451 logements (environ 2 000 habitants), géré par FDI ICI depuis 2007 en qualité de syndic secondaire, fait partie de la copropriété Les Cévennes (918 logements au total). Le syndicat principal est sous administration provisoire. Depuis mai 2019, un plan de sauvegarde est en cours.

▶ **9 M d'€** de travaux sur les 7 bâtiments Cévennes 1 (451 lots) réalisés entre 2013 et 2020

- ▶ Ravalement de façades avec isolation
- ▶ Remplacement des menuiseries extérieures et intérieures
- ▶ Électricité
- ▶ Serrurerie
- ▶ Peinture et carrelage des communs

▶ **487 M d'€** de caisses d'avance FDI SACICAP

▶ **91 dossiers** de prêts collectifs copropriétés

▶ **549 650 € de charges** courantes annuelles

▶ **Une équipe de 5 collaborateurs** :

1 gestionnaire, 2 assistantes, 1 technicien d'immeuble et 1 gestionnaire contentieux



Marianne Laurent

Directrice des prêts de la Banque des Territoires

Permettre à chacun, en tout point du territoire, de se loger de façon décente et abordable est une priorité stratégique de la Banque des Territoires. Alors que nous intervenons déjà aux côtés de l'Anah sur les copropriétés dégradées, nous avons décidé d'apporter tout notre soutien au plan Initiative Copropriétés. Dès 2019, avec notre appui capitalistique, CDC Habitat a déployé un outil puissant dédié aux actions de portage et d'aménagement immobilier.

Cette année, nous avons élargi notre offre de financement

en lançant le Prêt Copropriétés Dégradées, un prêt tout-terrain qui permet de financer tous types d'opérations concourant à la reconstruction, la rénovation et la transformation des copropriétés. J'ajoute que le logement est l'un des axes majeurs du plan de relance du groupe Caisse des Dépôts. Le soutien de la Banque des Territoires au PIC s'inscrit dans cette mobilisation massive en faveur de territoires plus durables et plus inclusifs.

La Banque des territoires cofinance avec l'Anah des études pré-opérationnelles et des missions de suivi-animation en territoires NPNRU, et dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Témoin des besoins des territoires en la matière et de la pertinence de cet accompagnement, ces financements sont en augmentation constante [0,9 M€ en 2018, 1,9 M€ en 2019 et 2,9 M€ en 2020].

Le groupe CDC Habitat s'est également engagé de manière volontariste dans l'accompagnement du plan Initiative Copropriétés. Avec une direction dédiée à la « rénovation des copropriétés dégradées » créée début 2019 et une société de portage immobilier CDC Habitat Action Copropriétés installée à l'été 2019, CDC Habitat dispose dorénavant de tous les outils nécessaires à la mise en œuvre de ses

engagements, soit un investissement prévisionnel de 750 M€ pour acquérir plus de 5 500 logements dans des opérations de portage de redressement ou de recyclage.

Plus des deux tiers de ces logements devraient être acquis par CDC Habitat Action Copropriétés et un tiers via la filiale HLM CDC Habitat Social dans le cadre de dispositifs immédiats de portage basés sur des protocoles « simplifiés » signés entre les collectivités locales pour répondre aux situations les plus urgentes en termes de situation sociale, financière et bâtie, dans l'attente de la mise en place d'une concession de longue durée, seul outil juridique adapté à une intervention foncière sur le long terme au service d'une stratégie publique de redressement. A ce jour, le groupe s'est d'ores et déjà engagé auprès d'une quinzaine de collectivités

locales sur l'acquisition de plus 850 logements (dont 150 déjà acquis fin 2020). Des études et discussions sont en cours sur une trentaine de communes supplémentaires.

Cette année, la Banque des Territoires a aussi mis en place une nouvelle offre de financement destinée à répondre aux enjeux de la lutte contre l'habitat indigne. Se déclinant sur une durée de 5 à 35 ans, ce « Prêt Copros Dégradées » est dédié au financement des opérations de réhabilitation des copropriétés dégradées, incluant ou non du logement social, sur le territoire national et ce dans l'optique de répondre au besoin éventuel d'autres investisseurs, notamment de collectivités souhaitant engager une vraie réhabilitation de leur centre-ville et traiter des petites copropriétés en mauvais état.



Bruno Arcadipane,

Président d'Action Logement

Le 25 avril 2019, Action Logement a signé avec l'Etat la convention d'application du Plan d'Investissement Volontaire de 9 milliards d'euros, annoncé par les Partenaires sociaux dès le 10 janvier pour faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi. Ce plan d'une ampleur inédite est une réponse forte aux questions concrètes de pouvoir d'achat, tout particulièrement des salariés aux revenus modestes. Dans ce cadre, les Partenaires sociaux ont décidé de mobiliser 145 M€ afin de permettre la

réhabilitation des copropriétés dégradées et très dégradées (axe 7 du PIV) en s'inscrivant dans le plan Initiative Copropriétés porté par le gouvernement. Action Logement participe ainsi aux projets conduits par les collectivités locales, dans des interventions directes permettant la remise à niveau de logements au profit des salariés du secteur privé.

A cette fin, Action Logement a proposé de mobiliser 145 M€ de fonds propres et de subventions afin de permettre à ses filiales d'investir dans des copropriétés classées « dégradées » ou « très dégradées » [achat de lots ou achat d'immeubles en entier], ce qui représente un potentiel d'intervention en acquisition-amélioration de 2 600 logements.

L'intervention des ESH du groupe se fait comme investisseur immobilier unique et pérenne dans les copropriétés concernées afin de permettre leur transformation complète et définitive en logement social ou afin de porter des lots de copropriétés et permettre ainsi la pérennisation des immeubles en copropriété.

Durant toute l'année 2020, les filiales du Groupe ont été mobilisées pour examiner leurs potentielles interventions dans des copropriétés labélisées dans le cadre du plan Initiative Copropriétés, prioritairement sur les sites classés au niveau national.

20 ESH du Groupe sont aujourd'hui engagées sur cette politique, à des stades différents. Le bilan détaillé est le suivant :

Les 28 copropriétés les plus avancées avec un positionnement validé représentent près de 500 logements susceptibles d'être acquis.

Le travail en partenariat avec les collectivités locales, notamment sur les 134 copropriétés pré-identifiées, va se poursuivre en 2021 afin de répondre au mieux aux besoins dans la maîtrise de ces copropriétés complexes.

Etat d'avancement du positionnement des filiales	Nombre de copropriétés concernées	Nombre de filiales concernées
Filiales intéressées, contacts en cours avec les collectivités	78	6
Filiales intéressées, attente du retour des collectivités	56	13
Pré-positionnement validé, études préalables en cours	10	7
Positionnement définitivement acté	18	5
Total	162	20 (sans double compte)

* Marseille, Nîmes, Strasbourg, Wittenheim, Gaillard, Blois, Clichy-sous-Bois

** Blagnac, St-Priest, Villefranche-sur-Saône, Meyzieu, Pontet, Nice, Marseille, Grigny, Ris-Orangis, Garges-les-Gonnesse, Cluses



État d'avancement des 14 sites nationaux selon les 3 axes d'intervention publique

➤ Agir sur le cadre bâti, c'est améliorer les conditions et les espaces de vie des habitants.

Axe 1

L'axe prévention qui permet d'accompagner des copropriétés fragiles pour prévenir leur dégradation



Saint-Étienne du Rouvray
Chateau Blanc - Faucigny

Axe 2 L'axe redressement qui vise à sauvegarder les copropriétés dégradées

➤ LE FINANCEMENT DES TRAVAUX D'URGENCE À 100 % PAR L'ANAH:

Montpellier, Marseille, Nîmes, Epinay-sur-Seine.

➤ LA BONIFICATION DES AIDES DES COLLECTIVITÉS PAR L'ANAH:

Vaulx-en-Velin, Ept terre d'envol, Evry-Courcouronnes.

➤ L'AIDE À LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ DU PARC PRIVÉ:

Grigny, Mulhouse, Toulouse.

➤ PORTAGE CIBLÉ (CDC HABITAT ET ANAH):

Mulhouse, Evry-Courcouronnes, Nîmes, Marseille, Grenoble, Sevran Aulnay.

➤ LE PRÉFINANCEMENT DES SUBVENTIONS PAR PROCIVIS:

Epinay-sur-Seine, Marseille, Montpellier.

➤ L'AIDE À LA GESTION: Grenoble, Epinay-sur-Seine.

➤ RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE:

Montpellier, Clichy-sous-Bois, Mantes-la-Jolie, Vaulx-en-Velin, Evry-Courcouronnes.

➤ LA MOBILISATION DES PARTENAIRES NATIONAUX SUR 10 ANS EST ENGAGÉE

VOC

(Veille et Observation des Copropriétés):

- Toulouse,
- Marseille,
- Montpellier,
- Grenoble.

POPAC

(Programme avec Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés):

- Lyon métropole,
- Nîmes,
- Montpellier,
- Grenoble.



Clichy sous bois
STAMU, été 2019 - Couleurs d'avenir



Axe 3

L'axe transformation pour enclencher un processus de restructuration pour les copropriétés très dégradées

Participation de CDC habitat

en tant que porteur dans des copropriétés:

- Epinay-sur-Seine,
- Marseille.

Recyclage via l'Anah (carence)

➤ Saint-Étienne-du-Rouvray.

Recyclage massif via l'ANRU

- Parc Kallisté et Parc Corot à Marseille,
- Nîmes,
- Toulouse,
- Montpellier,
- Mulhouse,
- Saint-Etienne du Rouvray



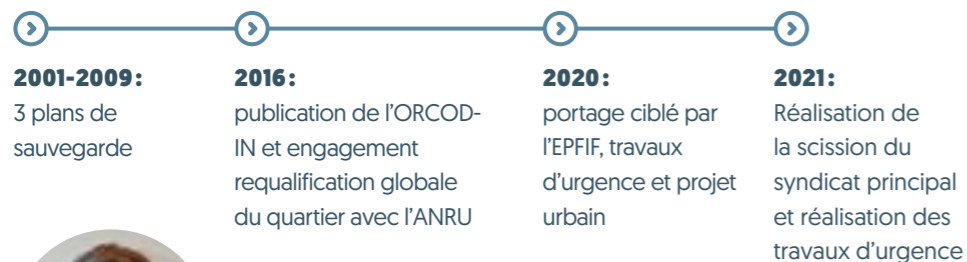
Quelques exemples...



Grigny 2 à Grigny

L'ORCOD-IN de Grigny 2 à Grigny:

› 104 bâtiments
› 5 000 logements
› 17 000 habitants
› 1 syndicat principal,
› 27 syndicats secondaires



PHILIPPE RIO, Maire de Grigny, Vice-président de l'agglomération Grand Paris Sud

C'est une nouvelle étape de la reconquête des droits humains et urbaine qui débute pour le quartier en copropriété de Grigny 2 et ses 17 000 habitants. Le début de l'année 2021 sera marqué par le lancement des travaux d'urgence. Et, à Grigny 2, l'urgence n'est pas un vain mot, avec des conditions d'habitabilité dangereuses et devenues, pour certains bâtiments indignes, quasi inhumaines : ascenseurs constamment en panne, morceaux de bétons qui se décrochent des façades, incendies fréquents liés notamment à la sur-occupation et la division de logements, impayés de charges, etc. Il est important de saluer

une nouvelle fois le pas historique franchi, il y deux ans, avec l'ANAH et le plan Initiatives Copropriétés en permettant le financement à 100% HT les travaux d'urgence. Pour autant, le dernier kilomètre reste difficile à parcourir puisqu'il s'agit en réalité de 85% du montant TTC des travaux et des honoraires, face à une situation sociale qui ne permet tout simplement pas aux copropriétaires de financer les 1 500 euros de reste à charge en moyenne par logement. La pauvreté est la cause principale de cette incapacité à faire avec moins de 9 000 euros /an de revenus imposables par ménage.

Il est désormais essentiel de concilier le temps long du projet urbain et le temps court de l'habitant :

- › Réinvestir le temps de l'habitant par une gestion à court terme pour améliorer nettement la gestion immobilière défaillante et remettre à niveaux les espaces publics ou encore la gestion des déchets et la propreté durant la période transitoire.
- › Engager un projet urbain ambitieux mêlant pour le quartier Sablons (4 000 logts) en s'appuyant sur la proximité de la Gare et la requalification de la friche commerciale Barbusse : travaux d'urgence, requalification lourde d'espaces publics, désenclavement,

déconstruction, construction neuve, équipements publics, recyclage et redressement de 3 500 logements maintenus sous le statut de copropriétés.

- › Pour les Tuileries (1 000 logts), à réhabiliter répartis en 8 copropriétés à redresser, après une première phase de travaux d'urgences (sujet très prégnant sur les accroches des gardes corps) avec une requalification des espaces publics et des équipements.

A cet effet, deux outils de l'ANAH sont de puissants leviers d'action :

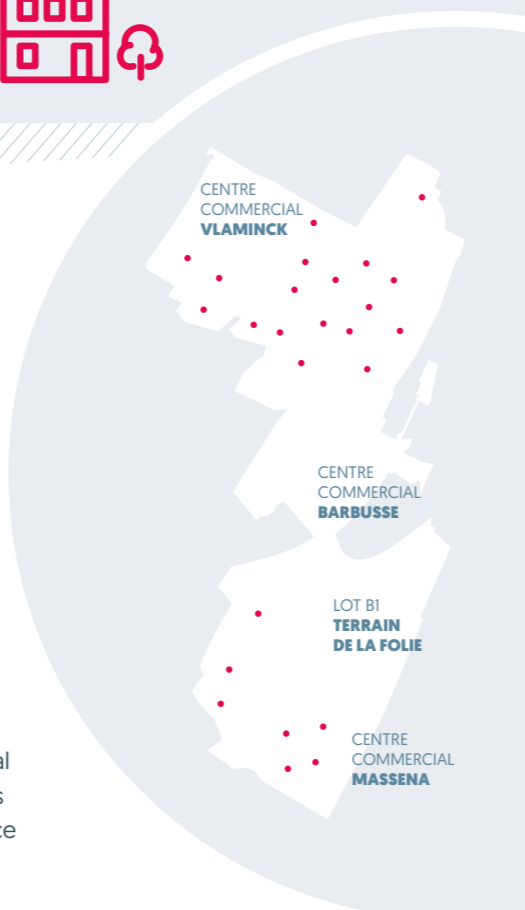
- › l'aide à la gestion pour accompagner les syndicats coopératifs dans le redressement de la copropriété. Il conviendrait également dans la stratégie nationale et locale, d'envisager la création d'un syndicat public de redressement pour accompagner plus sereinement ces copropriétés avec l'aide de la puissance publique.
- › La gestion urbaine et sociale de proximité

est à l'initiative de la mobilisation du bloc communal : ville sur le volet animation sociale et agglomération Grand Paris Sud pour la remise en état des espaces et équipements publics, les déchets et la propreté.

Par ailleurs, une réflexion pourrait être engagée sur les modalités à mettre en œuvre pour impliquer les jeunes des quartiers dans des formations dans les secteurs du bâtiment. Grigny est candidat au lancement d'une expérimentation. De même, pour venir à bout des copropriétés dégradées, il convient de poursuivre les actions contre les marchands de sommeil, qui créent, organisent et maintiennent une spirale de pauvreté.

L'arsenal législatif et réglementaire tant sur l'habitat indigne que sur une adaptation de la loi sur l'encadrement des loyers peut encore évoluer et les territoires concernés par ces phénomènes

peuvent être force de propositions pour le compléter et en faire un outil encore plus efficace. Il y a enfin une urgente nécessité de création d'un observatoire des impayés de charges des copropriétés qui sont un fléau enclenchant la spirale de dégradation des copropriétés. La création d'un fond national de solidarité logement, plus fortement orienté et mieux adapté aux problématiques des impayés de charges que ne l'est le FSL aujourd'hui, pourrait compléter et répondre aux constats de l'observatoire. Sans l'ANAH et le plan Initiatives Copropriétés, il n'y aurait pas de chemin d'avenir pour les copropriétés dégradées et Grigny sait r pouvoir compter sur l'engagement et l'agilité des équipes de l'ANAH pour s'adapter aux particularités de chaque territoire.



Les ORCOD-IN en Île-de-France

Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National

// Avec plus de 1 300 logements acquis par l'EPFIF, les premières ORCOD-IN à Clichy-sous-Bois et Grigny sont largement engagées, et celle de Mantes-la-Jolie monte en charge. Une quatrième ORCOD-IN est en préfiguration sur le quartier la Noue à Villepinte. L'EPFIF mobilise des moyens exceptionnels, avec un pôle dédié de plus de 35 personnes et des dizaines d'intervenants et partenaires, pour agir de front sur tous les axes nécessaires à la transformation des copropriétés : plans de sauvegarde, travaux, relogement, aménagement, gestion du quotidien... Cette expertise cumulée depuis 2015 permet aujourd'hui à l'EPFIF de partager son savoir-faire dans le cadre du plan Initiative Copropriétés.



GILLES BOUVELOT, directeur général de l'EPFIF

Investissements

En 2019

› Acquisition de 414 logements par l'EPFIF

En 2020-2021

› 37,5 M€ pour les travaux d'urgence

› 5 M€ pour la gestion urbaine de proximité

› Définition du projet urbain

Chiffres clés

3 opérations déclarées d'intérêt national :

- › Clichy-sous-Bois,
- › Grigny,
- › Mantes-la-Jolie

Depuis 2015:

Plus de 150 M€ d'investis par l'EPFIF dans la transformation des quartiers et des copropriétés, dont plus de 120 M€ pour les acquisitions et le portage de logements

Plus de 1 300 logements portés actuellement (720 à Clichy-sous-Bois, 550 à Grigny, 26 à Mantes-la-Jolie)

Une opération d'aménagement engagée à Clichy-sous-bois, une prise d'initiative de création de ZAC à Grigny

Chiffres clés

› 13
copropriétés

› 1200
logements privés, en articulation avec le projet du nouveau programme de renouvellement urbain en cours.

- › Marchands de sommeil,
- › charges élevées,
- › bâti très dégradé,
- › problèmes de sécurité

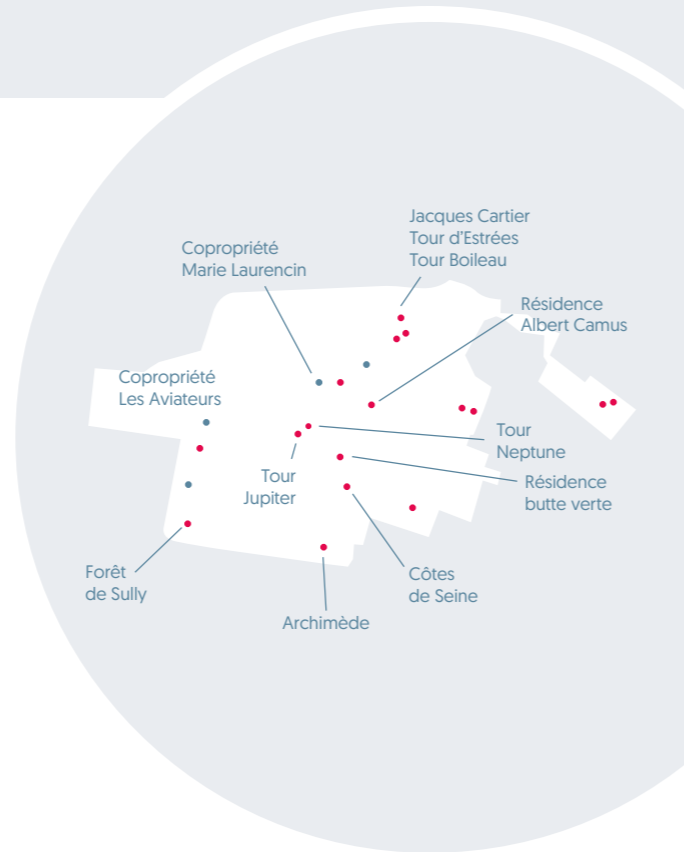
2021:
› Lancement d'un POPAC post-opérationnel sur 7 copropriétés.
› Accélération de l'action foncière sur la copropriété Jupiter

Le Val Fourré à Mantes-la-Jolie



RAPHAËL COGNET,
Maire de Mantes-la-Jolie

L'année 2020 a été un véritable tournant dans l'accompagnement des copropriétés en difficulté, avec le plan Initiatives Copropriétés. Les acquisitions foncières ont été renforcées, selon une stratégie d'intervention définie par copropriété afin de lutter contre les marchands de sommeil, aider au redressement... Les diagnostics sociaux ont été poursuivis pour certaines, engagés pour d'autres, notamment pour certaines résidences récentes manifestant les premiers signes de fragilité. A présent, le lancement de travaux d'amélioration énergétique se concrétise. C'est notamment le cas de la tour Neptune, figure emblématique du quartier, qui engage par là même un véritable changement d'image en lien avec les prochaines actions du NPNRU. La dynamique globale de soutien du parc privé est bien enclenchée et s'articule donc pleinement avec la rénovation urbaine du Val Fourré.



Investissements

En 2017
3 M€
d'aides de l'Anah engagés dans 6 copropriétés

POUR AIDER
414
logements

REPRÉSENTANT
UN MONTANT TOTAL
DE TRAVAUX DE:
5 634 680 € HT,
dont 2,80 M€
pour les deux
seules copropriétés
de la Tour D'Estrées
et de la Tour Boileau

1,1 M€ par le Conseil
Régional d'Ile-de-France
pour les Tours
D'Estrées et Boileau

En 2019
› 2,2 m d'€
d'aide de l'Anah
pour la Tour Neptune

› 921 675 €
Conseil Régional
d'Ile-de-France

› 158 400 €
de la Communauté
Urbaine
Grand Paris
Seine & Oise

En 2021
› 800 000 €
pour le
financement à
100% des travaux
d'urgence les
copropriétés
Boileau et Estrées

Chiffres clés

› 52
copropriétés

› 5600
logements

Mobilisation des 3 axes du plan:
› accompagnement pour prévenir l'apparition ou le renforcement de facteurs de dégradation
› actions de redressement et de réhabilitation
› procédures de recyclage pour les ensembles dont l'état du bâti et du fonctionnement aura été jugé irréversible

Quartier Grand Mirail à Toulouse

Investissements

En 2020

- › OPAH copropriétés multi-sites valant ORCOD de droit commun
- › Partenaires de l'OPAH multi-sites: ANRU, CDC Habitat, Action Logement, SACICAP-Procivis, Ville
- › 7 copropriétés accompagnées: 7 diagnostics multi-critères
- › Convention pour le volet foncier du PIC avec CDC Habitat social [3 acquisitions réalisées]
- › 408 100 € d'ingénierie, financée à 50 % par l'Anah, 25 % par la Banque des Territoires et 25 % par Toulouse Métropole

2021

- › 15 copropriétés accompagnées: 4 diagnostics multi-critères, 7 suivis-animations, 3 accompagnements pour le suivi des impayés, 1 accompagnement travaux urgents.



JEAN-LUC MOUDENC
Président de Toulouse Métropole

Parce que nous voulons que chaque habitant se sente bien chez lui quel que soit son quartier, Toulouse Métropole mène depuis plusieurs années une politique active en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration des logements privés. Le dispositif « Initiative Copropriété » vient consolider nos efforts en matière de rénovation de l'habitat sur notre territoire. Plus que jamais, nous devons faire de ce sujet une priorité. Une métropole ne peut rester durablement attractive et agréable à vivre si elle laisse ses habitants les plus vulnérables sur le bord de la route

// L'État doit avant tout être un facilitateur auprès des copropriétés en difficulté. Son rôle est d'accompagner, soutenir et intervenir pour les habitants. Le plan Initiative Copropriétés intègre 7 départements sur les 12 d'Auvergne-Rhône-Alpes, et concerne 25 communes pour la liste régionale, 4 communes pour la liste nationale, plus de 200 copropriétés,

environ 10 000 logements. La DREAL anime des ateliers avec les acteurs concernés pour diffuser les bonnes pratiques. Ces actions se sont poursuivies, malgré la crise sanitaire, sous la forme de webinaires, qui ont permis d'intensifier la diffusion de la culture de l'action dans les copropriétés.



PASCAL MAILHOS
Préfet de la Région Auvergne Rhône-Alpes

Cervelières Sauveteurs à Vaulx-en-Velin

› 13 copropriétés › 14 445 logements › 1/4 du parc privé de la commune › 526 du parc privé de la commune

› 526 logements enclavés et en grandes difficultés: instances de gestion défaillantes, impayés, travaux énergétiques, état critique des dalles de stationnement, absence de fonds de travaux.

› POPAC jusqu'en 2019

2019: études pré-opérationnelles pour la stratégie urbaine.

2021: Lancement de deux plans de sauvegarde
Validation du projet urbain

NPNRU: secteur Grande-Ile, ZAC à proximité: ZAC de l'hôtel de ville et ZAC du Mas du Taureau



HÉLÈNE GEOFFROY,
Maire de Vaulx-en-Velin

Les profondes rénovations urbaines en cours visent à améliorer la vie quotidienne des habitants des quartiers populaires. Alors que les premiers programmes s'étaient concentrés sur le logement social, nous savons désormais la nécessité de restructurer les villes de manière globale: en réhabilitant les habitations (sociales et privées) mais aussi en modernisant les équipements (scolaires, sportifs, culturels), en végétalisant les quartiers ou encore en renforçant les réseaux de transport, le tout en veillant à appliquer des solutions propres à chaque territoire. Le plan Initiative Copropriétés a permis d'accompagner la réhabilitation d'une première des treize copropriétés du site retenu, Les Mouettes, pour laquelle l'Anah a pris en charge 83% du montant des travaux. En raison du caractère urgent de certains travaux dans la copropriété Le Rhône, la rénovation prochainement lancée sera financée à 100% du montant global hors taxes. Il reste désormais à articuler totalement le volet aménagement urbain avec celui des logements en veillant à garder le reste à charge le plus modeste possible pour les propriétaires. Le cadre de vie sera ainsi structurellement transformé.



Investissements

En 2019
35 000 €
de l'Anah pour le financement de l'étude pré-opérationnelle

En 2020
940 000 €
pour la rénovation de la copropriété Les Mouettes
296 000 €
pour les travaux d'urgence financés à 100% HT de la copropriété Le Rhône.

Chiffres clés

8 copropriétés

15 immeubles

807 logements

Démolition envisagée de **306 logements** (6 immeubles) et réhabilitation de **501 logements**.

Le Château blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray



JOACHIM MOYSE,
maire de Saint-Étienne-du-Rouvray

À Saint-Etienne-du-Rouvray, depuis des décennies, la rénovation urbaine a permis de mener un travail important de requalification du parc locatif social, particulièrement dans le quartier du Château Blanc. Après cela, la dégradation rapide des copropriétés dégradées devenait préoccupante et risquait de mettre à mal tous les efforts de réhabilitation engagés précédemment. Un des enjeux était d'éviter tout « effet domino » qu'une copropriété défaillante, gangrenée par des marchands de sommeil, pourrait exercer sur les autres copropriétés du secteur. Je faisais d'ailleurs part de ma préoccupation sur le sujet au Président de la République, dans un courrier, en mai 2018. C'est donc avec soulagement que j'ai appris fin 2018 que la Ville était retenue parmi les 14 sites en France inscrits par l'État au plan Initiative Copropriétés (PIC). Le plan Initiative Copropriétés apporte le soutien indispensable pour mener à bien les différentes solutions permettant de résoudre durablement les difficultés rencontrées et offre de réelles perspectives pour les habitants de ces logements. La convention ORCOD devrait être signée dans les semaines à venir permettant de stabiliser les engagements de tous les partenaires et d'édifier une gouvernance commune pour le pilotage des actions déjà engagées, notamment la démolition de l'immeuble Sorano et la procédure de carence sur le reste de la copropriété Robespierre, et pour les actions à venir. Déjà, je constate l'intérêt d'une opération globale sur le secteur et d'un partenariat large avec les différents acteurs concernés. Les 8 copropriétés fragilisées du Château Blanc nécessitent un accompagnement d'envergure et adaptable à chaque situation, de l'OPAH au recyclage, quand aucune autre option ne peut être envisagée. Il me semble qu'avec ce PIC, nous nous donnons des moyens, collectivement, d'agir, notamment dans la lutte contre les marchands de sommeil qui parasitent ces ensembles d'habitat, accélèrent leur dégradation et spéculent sur la misère.



Investissements

En 2020
54 361 €
pour le financement de travaux d'urgence à 100% de la copropriété Robespierre

En 2021
› Lancement d'une ORCOD de droit commun sur l'ensemble du quartier

› **16 M€**
pour le financement du déficit de carence par l'Anah

anah.fr



Contact

Julie ROLAND

Responsable presse, stratégie
et réseaux sociaux

8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Tél: 0144 77 39 28

julie.roland@anah.gouv.fr

