

DOSSIER DE PRESSE

Marseille • 10 Octobre 2018

# Initiative Copropriétés

—  
Une stratégie nationale  
d'intervention sur les copropriétés





# Édito

Vivre dans un environnement sain est un droit fondamental. C'est la raison pour laquelle la lutte contre les copropriétés dégradées est une priorité de l'action du Gouvernement. Nous ne pouvons tolérer que nos concitoyens habitant certains immeubles dans certains quartiers vivent dans des conditions qui mettent en péril leur santé et leur sécurité.

Malgré les interventions publiques et locales qui ont eu lieu depuis plusieurs années, la situation ne s'est pas suffisamment améliorée. Et même si le corpus législatif pré-existant comporte de nombreux outils, il est essentiel de pouvoir accélérer les procédures : c'est ce qui est fait dans la loi ELAN qui sera votée dans les prochains jours.

Mais la loi ne fait pas tout, et il est indispensable de consolider le volet opérationnel. Avec ce plan « Initiatives copropriétés » nous changeons de paradigme. Nous instaurons une nouvelle méthode qui consiste à mobiliser tous les acteurs locaux pour identifier précisément les territoires et les copropriétés concernées. Par ailleurs, nous accompagnons les collectivités territoriales qui le souhaitent dans leur relation avec les opérateurs fonciers et financiers afin de les aider à mettre en place les mesures adéquates. Enfin, nous mettons en place une véritable stratégie pour assurer une cohérence entre les politiques nationales, régionales et locales.

Eu égard à la spécificité de chaque situation, c'est un plan sur-mesure que nous avons voulu mettre en place : les copropriétés sont ainsi identifiées en fonction de leur état ce qui permet une intervention effective en fonction de la stratégie élaborée et partagée avec les élus locaux.

Chaque collectivité pourra mettre en œuvre des outils selon ses besoins opérationnels. Pour ce faire, les outils, dispositifs et financements sont complétés et adaptés afin d'établir, pour chaque site, le mode opératoire le plus efficace. Les engagements des partenaires seront formalisés dans des conventions ad hoc existantes (NPNRU, Action Cœur de Ville) ou spécifiques. Enfin, les agences de l'État, notamment l'Anah et l'ANRU, accompagneront les territoires grâce à des dispositifs renforcés et leur ingénierie.

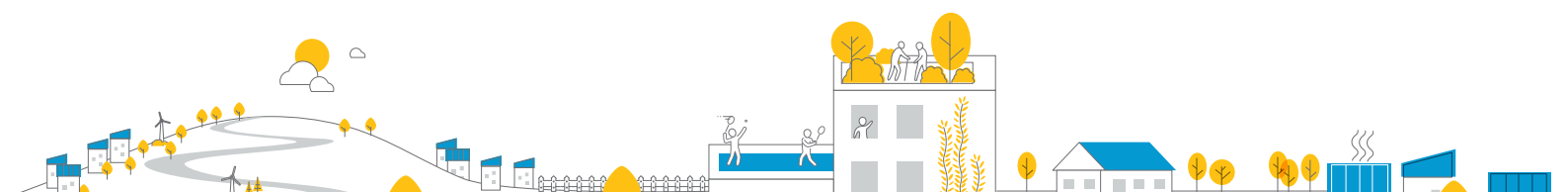
C'est donc un plan global, partenarial et soucieux des spécificités de chaque territoire que nous instaurons avec « initiative copropriétés ». Il ne pourra réussir qu'avec l'engagement de l'État, des collectivités territoriales, des acteurs de la construction et l'ensemble des partenaires. Nous devons partager ensemble des objectifs de résultats afin que demain tous les Français puissent vivre dans des logements au confort retrouvé, dans des conditions dignes et dans des quartiers apaisés.



**Jacques Mézard**  
Ministre  
de la Cohésion  
des territoires



**Julien Denormandie**  
Secrétaire d'État  
auprès du ministre de la  
Cohésion des territoires



## Un constat partagé

Le phénomène des copropriétés fragiles ou dégradées concerne l'ensemble des territoires. Il a fait l'objet de nombreuses interventions publiques locales et nationales depuis plus de 40 ans. Mais **la situation demeure inquiétante**. Certaines de ces copropriétés voient leur situation s'aggraver et les conditions de vies de leurs habitants se dégrader.

## « Initiative Copropriétés » : un plan opérationnel, territorialisé et concerté avec les élus

Conscient de la nécessité de proposer une intervention renouvelée et de l'importance d'une démarche renforcée, le gouvernement souhaite mettre en œuvre **un plan d'action opérationnel, territorialisé et concerté avec les collectivités territoriales**. Il s'agit d'intervenir de façon accélérée, par la rénovation – restructuration, sur les copropriétés en difficulté, dont prioritairement les ensembles immobiliers **très dégradés et dégradés, afin de permettre à leurs habitants de retrouver des conditions de vie normale**.

**L'intervention publique sur les copropriétés dégradées est un enjeu majeur pour les élus locaux** confrontés à la question du mal-logement, au risque de péril et d'insécurité de leurs administrés. Face à l'ampleur du sujet et à l'enchevêtrement des problématiques qu'il englobe (insalubrité, mise en danger, sécurité publique, relégation territoriale et sociale...), des mesures (des plus incitatives au plus coercitives) sont proposées afin d'intervenir de façon renouvelée.

## Un nouveau « mode de faire » : à la carte !

Basé sur **la négociation de plans d'actions** avec les décideurs locaux, ce « nouveau mode de faire » propose :

- une stratégie opérationnelle adaptée à la diversité des situations
- une approche territorialisée et partagée avec toutes les collectivités
- un co-pilotage de projet entre l'État et les collectivités pour traiter ces ensembles immobiliers, les questions sociales, sanitaires et d'ordre public
- des moyens financiers renforcés et adaptés

### **Des collectivités locales et leurs opérateurs : maîtres du jeu d'« Initiative Copropriétés »**

Chaque collectivité a un rôle majeur dans ce plan car elles ont les compétences pour mener à bien une stratégie d'ampleur et connaissent les enjeux de leur territoire. L'État et ses agences accompagneront toutes les collectivités selon leurs problématiques locales et leur plan d'intervention.

# #LoiElan

## Dans le projet de loi ELAN, différentes mesures ont été introduites :

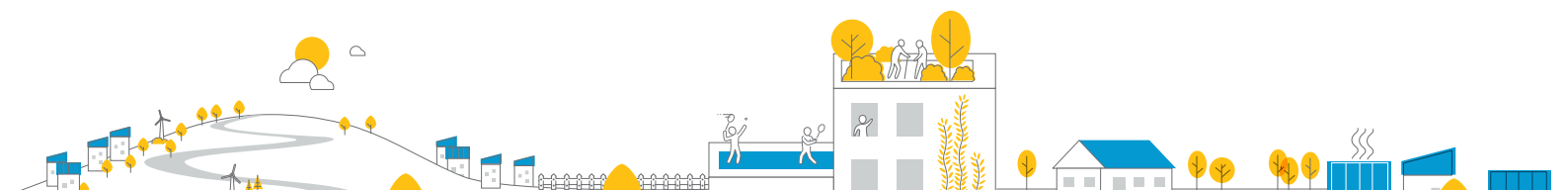
### **Simplification et amélioration de la procédure d'ORCOD (Opération de Requalification de copropriétés dégradées) d'intérêt national**

- suppression de l'obligation de plan de sauvegarde pour déclarer l'intérêt national
- prise de possession immédiate des immeubles dégradés pour accélérer le relogement des habitants des immeubles voués à la démolition
- possibilité de confier le pilotage d'une ORCOD d'intérêt national à d'autres opérateurs que les EPF (Établissements Publics Fonciers) d'État pour faciliter la mise en œuvre de ces ORCOD d'intérêt national sur les territoires non couverts par les EPF
- possibilité pour tout EPF de bénéficier du concours d'un EPA (Établissements Publics d'Aménagement) dans le cadre d'une ORCOD d'intérêt national

### **Priorisation du relogement des ménages dans les opérations d'ORCOD de droit commun**

- intégration des ménages des ORCOD dans l'objectif de 25% d'attributions hors QPV (Quartier Politique de la Ville)
- mobilisation du pouvoir de désignation du maire/président d'EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale) pour l'attribution de logements sociaux à ces ménages

### **Des outils opérationnels et de financement pour accompagner les collectivités.**



# Chiffres clés

**2,5 milliards d'euros de l'État pour reprendre l'initiative**



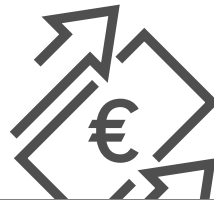
**684** copropriétés en difficulté  
soit près de **56 000** logements



dont **14** sites  
de priorité nationale



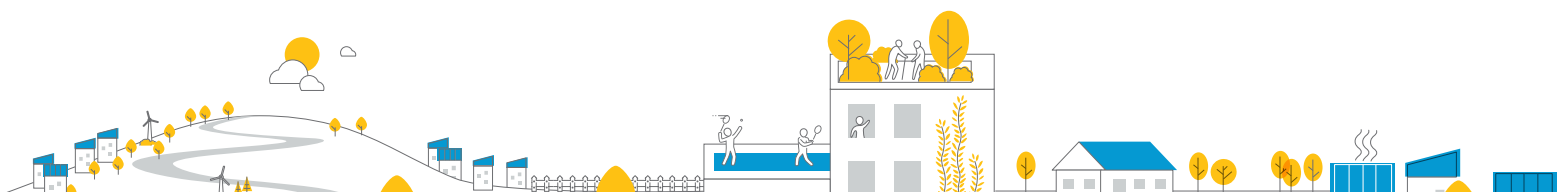
qui représentent **128** copropriétés dégradées  
soit **23 330** logements



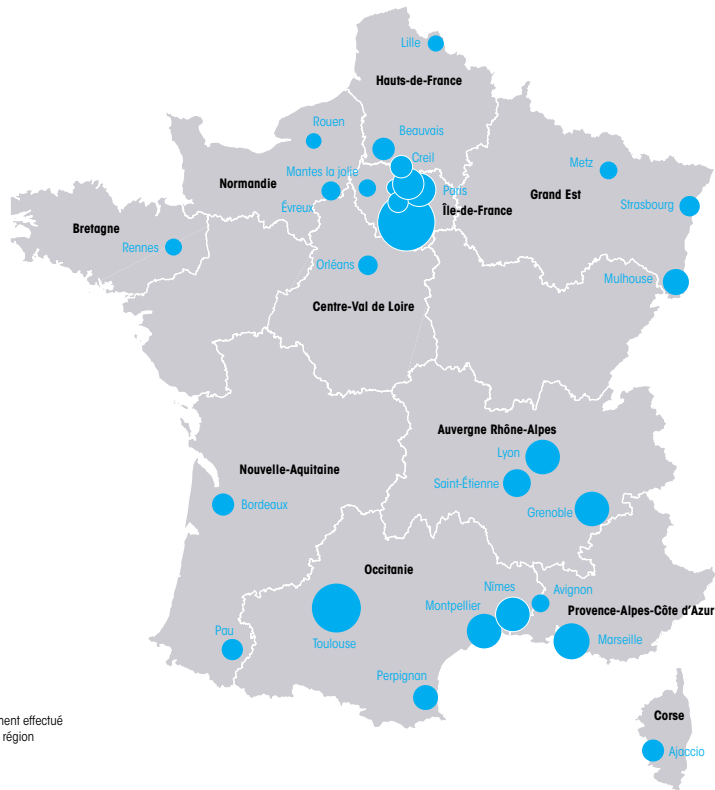
Mobilisation  
des financements  
sur 10 ans

**2,740** milliards

Anah : **2 milliards**  
ANRU : **500 millions**  
Procvivis : **240 millions**

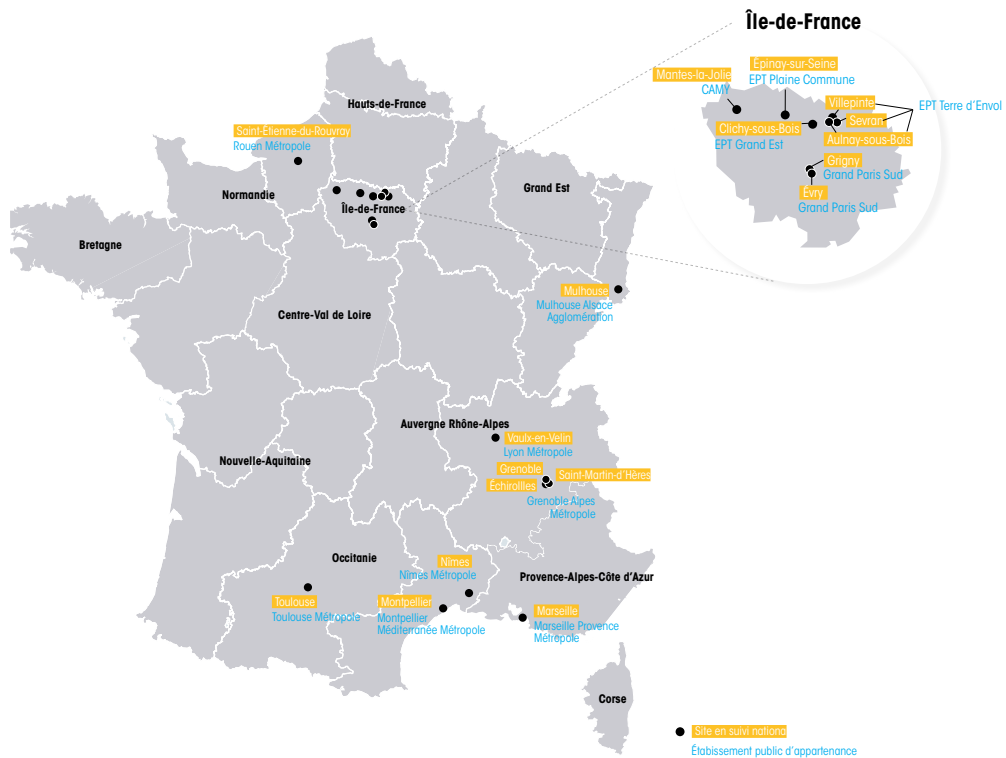


## CARTE DES TERRITOIRES CONCENTRANT PLUS DE 500 LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ



D'après recensement effectué  
par les Préfets de région  
février 2018

## CARTE DES 14 SITES EN SUIVI NATIONAL



# Trois axes d'action

**Renforcé grâce à un partenariat inédit avec la CDC-Banque des territoires et Action Logement pour réaliser entièrement des opérations de recyclage et de redressement : portage (acquisition) de logements, gestion de la copropriété, financement des travaux ...**

## 1 TRANSFORMER

En cohérence avec le projet urbain, il s'agit d'accompagner les collectivités dans la transformation des copropriétés dégradées c'est-à-dire leur « recyclage ». Ces opérations de « recyclage » consistent à démolir tout ou partie de ces immeubles et à reconstruire une offre nouvelle de logements. Elles nécessitent d'importants investissements publics car ces opérations de « recyclage » prévoient et assument financièrement le relogement des occupants et l'expropriation des marchands de sommeil.

### + ... INITIATIVE COPROPRIÉTÉS PROPOSE

de nouvelles solutions de financement des déficits de ces opérations de transformation dont :

- la prise en charge du déficit d'opération jusqu'à 80% par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre des projets d'aménagement des quartiers NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)
- la prise en charge du déficit d'opération jusqu'à 80 % par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour les copropriétés faisant l'objet d'une décision de carence par le Tribunal de Grande Instance
- le financement, par l'Anah, des travaux de mise en sécurité des habitants jusqu'à 100% de leur montant HT sous certaines conditions

#### Processus du recyclage d'une copropriété



#### — Étape A

Diagnostic établi

#### — Étape B

Accord partenarial de recyclage de la copropriété et réalisation des travaux d'urgence

#### — Étape C

Acquisition des logements et accompagnement des ménages au relogement

#### — Étape D

Démolition de la copropriété

#### — Étape E

Reconstitution d'une offre nouvelle

## 3 PRÉVENIR

Pour les copropriétés qui présentent des fragilités avérées, il est nécessaire de mettre en place des actions de prévention afin de leur éviter d'entrer dans d'éventuels processus de dégradation.



## 2 REDRESSER

Pour permettre le redressement d'une copropriété, il faut tout à la fois faciliter l'acquisition provisoire des logements, c'est-à-dire leur rachat par des opérateurs publics quand le propriétaire est défaillant, réaliser les travaux de rénovation y compris énergétique et en même temps assainir la gestion et le fonctionnement de ces copropriétés.

### + ... INITIATIVE COPROPRIÉTÉS PROPOSE

— l'amélioration des dispositifs des financements des travaux par l'Anah par un système de majoration qui complétera ceux apportés par les collectivités afin de rendre acceptables les restes à charge des copropriétaires

#### et aussi ...

- le renfort des mesures d'accompagnement des professionnels de l'immobilier
- la mobilisation des bailleurs sociaux dans les copropriétés mixtes pour assurer leur stabilité
- la mobilisation des acteurs institutionnels compétents pour lutter contre l'habitat indigne et agir contre la sur-occupation des logements comme les Agences régionales de santé, les services sociaux, les tribunaux de grande instance,
- la sécurisation des plans de financement des travaux grâce notamment à la mobilisation des prêts Procvivis.

#### Processus du redressement d'une copropriété



#### Étape A

Diagnostic établi

#### Étape B

Accord partenarial de redressement de la copropriété et réalisation des travaux d'urgence

#### Étape C

Acquisition de certains logements, accompagnement social des ménages, amélioration du fonctionnement et des comptes de la copropriété, établissement d'un programme de travaux

#### Étape D

Réalisation des travaux de rénovation y compris énergétique de la copropriété

#### Étape E

Copropriété redressée nécessitant la poursuite d'un accompagnement pour pérenniser le redressement

### + ... INITIATIVE COPROPRIÉTÉS PROPOSE

— la mobilisation des dispositifs et les outils d'observation proposés par l'Anah aux collectivités et aux syndicats de copropriétaires : le registre national des copropriétés, le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC), le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC), l'opération programmée d'amélioration de l'Habitat, dédiée aux copropriétés et l'aide aux travaux de rénovation énergétique Habiter Mieux copropriété. le financement, par l'Anah, des travaux de mise en sécurité des habitants jusqu'à 100% de leur montant HT sous certaines conditions

## Une mobilisation nationale et partenariale sur 10 ans

L'État, ses agences et ses partenaires engagent des moyens et des dispositifs d'ampleur. Des acteurs, des moyens nationaux et de nouvelles offres de service seront mobilisés sur 10 ans pour accompagner un engagement fort des collectivités locales et la mobilisation des acteurs locaux [EPF, EPA, SEM (Société d'Économie Mixte), SPL (Société Publique Locale) et bailleurs sociaux].



**500 M €**

- pour accompagner notamment le financement de la transformation des copropriétés situées dans les projets d'aménagement des sites du Nouveau Plan National de Rénovation Urbaine (NPNRU) en complément des financements apportés sur les autres actions.



**2 Mds €**

- pour financer le portage provisoire de lots (acquisition de logements) nécessaire à un redressement durable ;
- pour financer l'ingénierie de projet des collectivités ;
- pour renforcer le co-financement des travaux, notamment des travaux d'urgence ;
- pour financer les actions prévues pour les copropriétés fragiles.

## Une offre aux collectivités et aux opérateurs



**Un engagement financier au cas par cas pour les collectivités locales**

**Action Logement Groupe se mobilisera, notamment sur les sites prioritaires, pour :**

- améliorer ses propositions de prêts pour le financement des travaux à destination des propriétaires salariés (propriétaires occupants ou bailleurs) via CIL PAL Assistance, les Prêts travaux Copropriétés Dégradées, les Prêts travaux Amélioration énergétique
- développer une offre de service à destination des collectivités et des copropriétés pour assurer la gestion locative et technique des logements acquis en copropriétés c'est-à-dire être en maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte des syndicats de copropriétaires et collectivités locales ; accompagner les opérations de relogement des occupants ; mener des opérations d'acquisition-amélioration pour les logements destinés à intégrer durablement le parc locatif social
- financer de manière complémentaire le déficit de recyclage en accompagnant avec ses réservations et ses filiales le relogement des occupants salariés ; en mettant en place avec ses filiales, pour les copropriétés à recycler : le portage de lots en copropriétés, et pour les copropriétés à redresser : le portage temporaire avec la conservation des logements au profit de ses filiales (copropriété mixte) ou après redressement, la vente à terme en accession sociale au profit des salariés.



**Un engagement financier au cas par cas pour les collectivités locales**

- Des modalités de financement de l'ingénierie des collectivités locales notamment en études et suivi-animation ;
- la mobilisation des prêts sur livret permettant les opérations de portage
- foncier et immobilier dans les copropriétés en extrême difficulté ;
- la création d'une société dédiée au portage de lots de copropriété pour mener les opérations de recyclage des copropriétés les plus dégradées et les opérations de portage temporaire nécessaires au redressement des copropriétés en difficulté.
- la mobilisation de CDC Habitat afin d'assurer, pour le compte de cette société, la mission de gestion locative et technique des logements acquis en copropriété.
- CDC Habitat pourrait réaliser les missions suivantes :
  - Être maîtrise d'ouvrage déléguée des syndicats, de copropriétaires
  - Accompagner les opérations de relogement des occupants
  - Mener des opérations d'acquisition-amélioration



**240 M €**

- pour proposer des prêts aux copropriétaires très modestes destinés à la réalisation des travaux de réhabilitation.



## + 3 nouvelles offres

- un dispositif Résorption de l'habitat indigne (RHI) « copropriété » pour accompagner le financement du recyclage pour les copropriétés en situation d'état de carence déclaré par un juge c'est-à-dire lorsqu'une copropriété présente des risques pour la sécurité des habitants ou si le gestionnaire de l'immeuble n'est plus en mesure d'en assurer la conservation ;
- une aide sur la Gestion Urbaine de Proximité du parc privé ;
- une « prime copropriété » qui bonifie les aides aux travaux proposées par la collectivité.

# 4 étapes pour mettre en œuvre cette stratégie

**18 JUILLET 2018**

Présentation en Conseil des ministres de la mise en œuvre des engagements du Président de la République en faveur des quartiers par le ministre de la Cohésion des territoires

**JUILLET • SEPTEMBRE 2018**

Rencontres avec les territoires pour définir ensemble les modes opératoires retenus en fonction des typologies de copropriétés

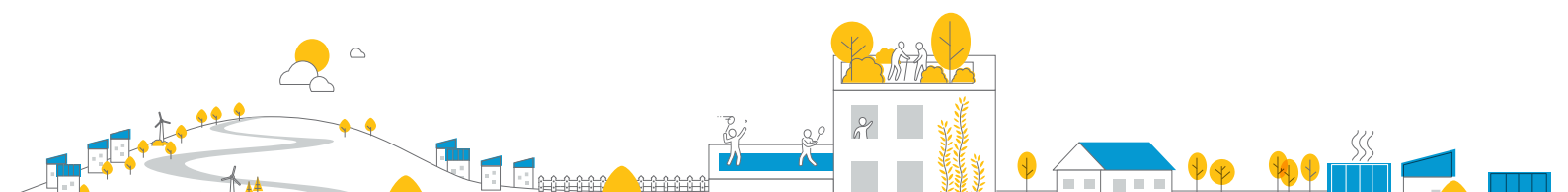
**10 OCTOBRE 2018**

1<sup>er</sup> comité de pilotage.

Présentation du plan Initiative Copropriétés par le ministre de la Cohésion des territoires

**DÈS JANVIER 2019**

Mise en œuvre des programmes d'action





## Ministère de la Cohésion des territoires

Hôtel de Castries  
72 rue de Varenne  
75007 Paris

Tél. 01 44 49 85 65

[www.cohesion-territoires.gouv.fr](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr)

Suivez-nous sur    

