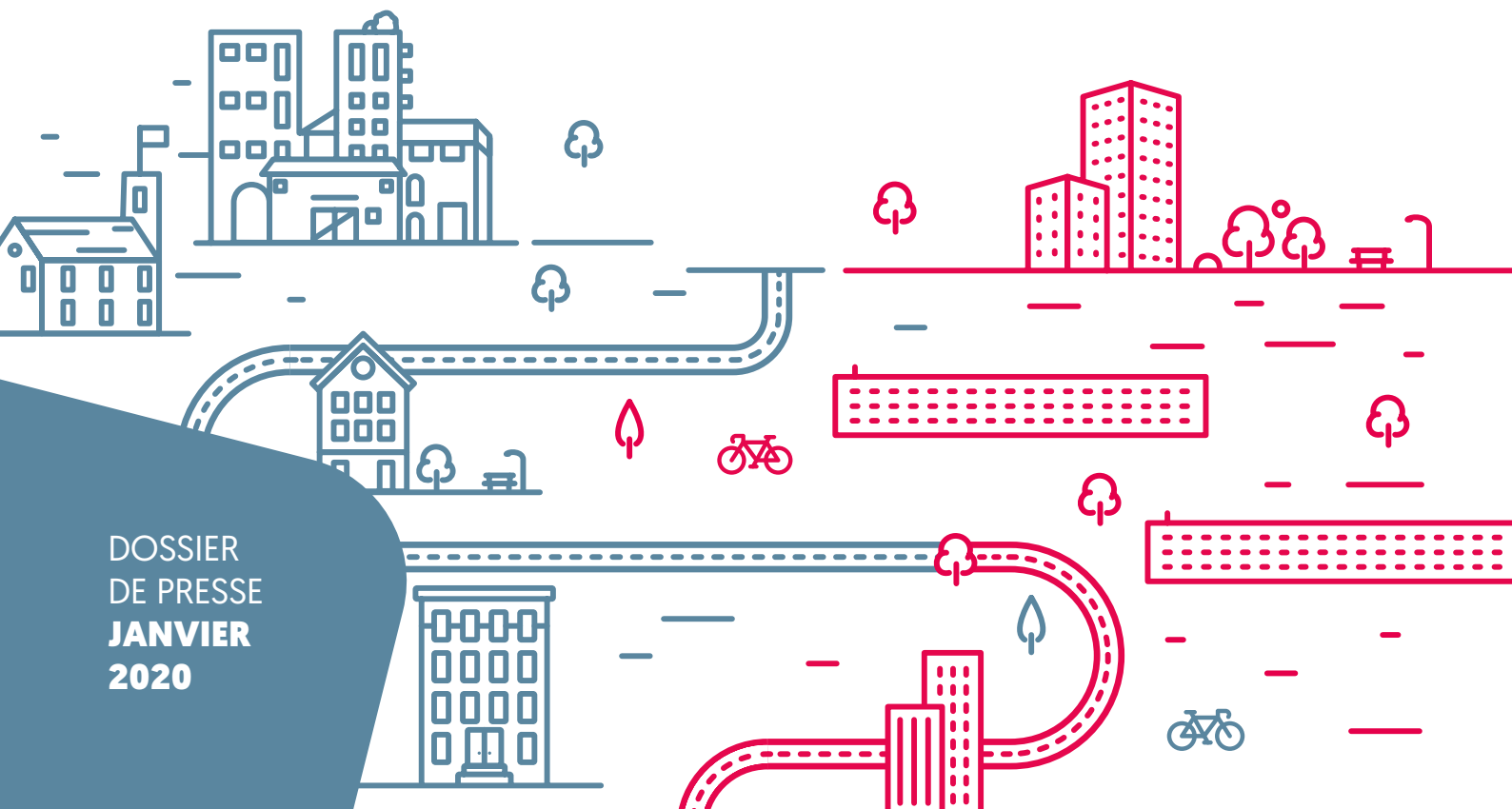




Initiative Copropriétés, 1 an après



Une stratégie nationale
d'intervention
sur les copropriétés





Édito



A lors que vivre dans un environnement digne et sûr est un droit fondamental, il existe aujourd'hui dans notre pays des immeubles où le confort minimal, où la sécurité physique de la copropriété ne sont plus assurés. Le sujet n'est pas neuf mais malgré les plans d'actions successifs, la situation ne s'est pas suffisamment améliorée, voire s'est dégradée. Dans de nombreux quartiers, la rénovation urbaine a permis de réhabiliter les logements sociaux. La question de la rénovation des copropriétés du parc privé a trop souvent été le chaînon manquant des dispositifs d'action publique. L'urgence à agir nous a donc imposé de revoir les méthodes et les modes de faire.

C'est pourquoi le 10 octobre 2018, à Marseille, j'ai lancé le plan Initiative Copropriétés, mobilisant 2,7 milliards d'euros de financement sur 10 ans. L'enjeu était double : l'urgence était de pouvoir concentrer notre action publique pour cibler prioritairement les situations les plus graves. Il était aussi essentiel d'apporter des solutions de prévention et d'accompagnement aux copropriétés fragiles, avant qu'elles ne se dégradent trop. Ce plan a été conçu avec l'ensemble des partenaires comme une offre à la carte pour accompagner les projets des collectivités locales. Car les difficultés et les solutions sont propres à chaque territoire.

En un an, j'ai constaté sur le terrain que des actions très concrètes pour aider ces copropriétés ont été lancées grâce à la mobilisation de nos partenaires et aux collectivités : 324 projets ont déjà démarré et 24 000 logements ont déjà vu leurs travaux financés. A cela s'ajoutent plus de 4 000 logements pour lesquels le projet de « recyclage » (c'est-à-dire de démolition et de

reconstruction) dans lesquels ils s'inscrivent et porté par une collectivité a déjà obtenu un financement. A Mantes-la-Jolie, une nouvelle opération de requalification d'intérêt national (ORCOD-IN) lancée en décembre 2019 va permettre d'intervenir sur tous les facteurs de dégradation des 13 copropriétés et 1 200 logements identifiés.

La dynamique s'accélère encore en 2020. Le budget dédié de l'Anah notamment a été augmenté, avec l'ambition de subventionner 19 000 logements situés dans des copropriétés en difficulté et 15 000 logements en copropriétés fragiles. Provicis a également déjà engagé près de 40 millions d'euros pour 2020 pour des sites identifiés par le plan. Cette année, Action Logement apportera aussi son soutien, soit en rachetant des immeubles, soit en aidant des particuliers propriétaires à payer les travaux. Grâce à l'ANRU, les opérations de recyclage ou de redressement des copropriétés dégradées s'inscrivent dans une requalification globale du quartier. CDC Habitat, avec sa filiale dédiée facilite l'acquisition de logements et la transformation de copropriétés en difficulté.

Grâce à l'engagement de tous, cette stratégie commune va permettre de concrétiser des projets et nous donner collectivement les moyens de les réaliser.



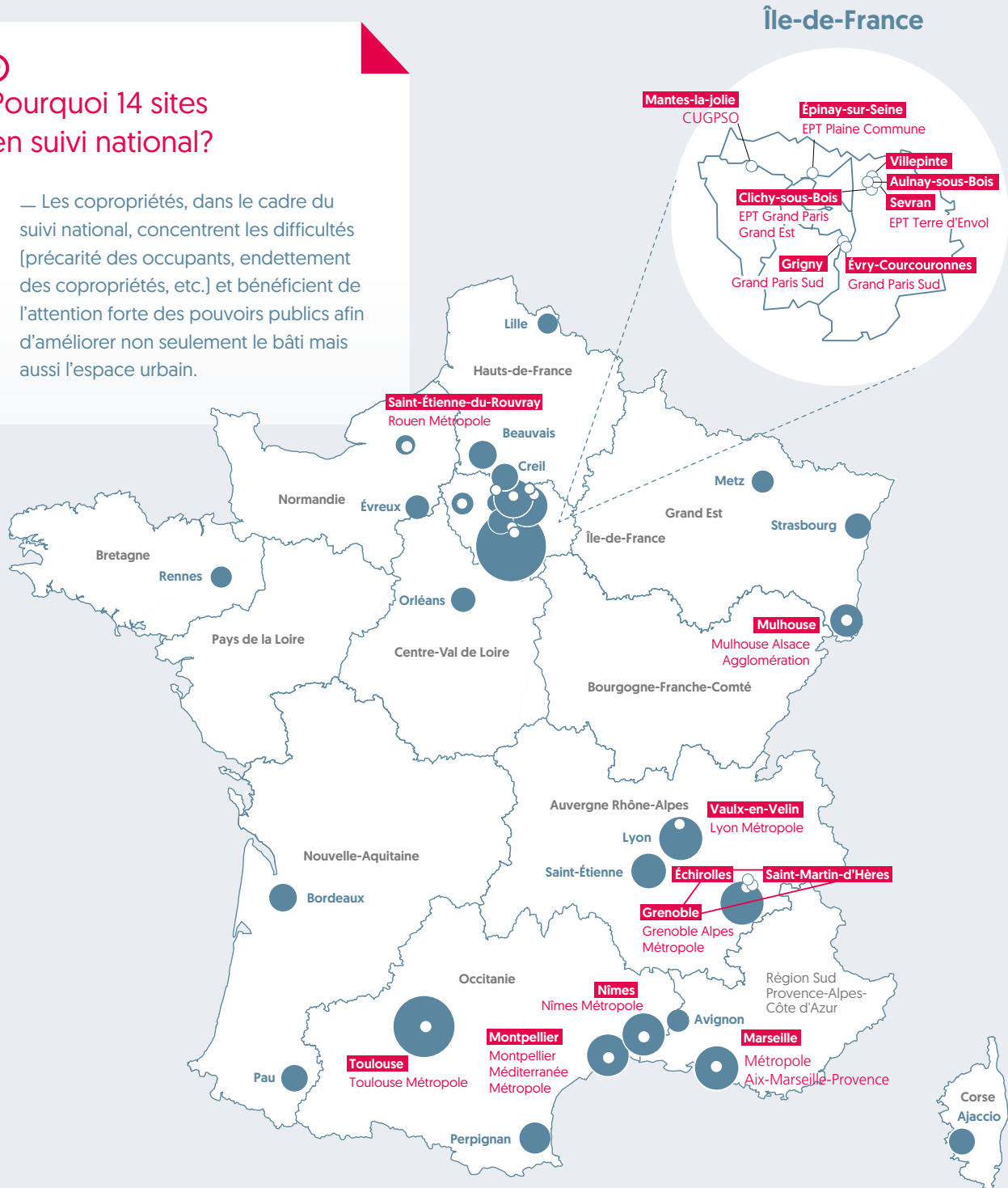
Julien Denormandie,
*Ministre de la ville
et du logement*

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, Vaux-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 mobilisé.

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 a programmé une **amélioration de ses financements** en faveur du **recyclage** (transformation) **des copropriétés** (passage de 50 à 80 % de subvention du déficit) et **accélère le conventionnement** avec les collectivités afin que la rénovation urbaine puisse permettre une meilleure qualité de vie des habitants.



1 an 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.

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.

Le **plan Initiative Copropriétés**, piloté par l'**Anah**, à la demande du Gouvernement, 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**. « Initiative Copropriétés » propose une nouvelle façon d'intervenir, reposant sur une approche ciblée, territorialisée, organisée et planifiée.

Initiative Copropriétés propose une nouvelle façon d'intervenir, reposant sur une approche ciblée, territorialisée, organisée et planifiée.

En 2020, le budget de l'Anah conforte les objectifs prioritaires de l'agence, et notamment l'ambition du plan Initiative Copropriété avec le subventionnement de **19 000 logements en copropriétés en difficulté** et **15 000 logements en copropriétés fragiles**. Plus que jamais, les moyens de l'agence sont au service des copropriétés.

Nathalie Appéré,
Présidente de l'Anah



Nathalie Appéré, présidente de l'Anah



Valérie Mancret-Taylor, directrice de l'Anah

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

22 837
logements

pour un montant total de 60,9 millions d'euros, dont 16,26 millions pour les **14 sites nationaux**

42 424
logements

sur les 56 000 du plan sont en dispositif de redressement



L'ANRU en chiffres

depuis 2018 et perspectives



Olivier Klein,
président de l'ANRU

Niolas Grivel,
directeur général
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 de l'habitat privé dégradé. C'est le sens de notre action commune avec l'ANAH et tous les partenaires du plan Initiative Copropriétés.

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Chargé 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

À fin novembre 2019, sur les **450 quartiers éligibles** au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), **349 ont déjà vu leur projet de transformation examiné et validé** par l'ANRU et ses partenaires, représentant près de 9 milliards d'euros à disposition des collectivités et des bailleurs.

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 attache une importance singulière aux interventions sur les copropriétés dégradées.

Les partenaires nationaux pleinement mobilisés sur les territoires



Yannick Borde,
Président
de Procivis

L'évolution donnée aux **Missions Sociales** du réseau **PROCIVIS**, désormais principalement consacrée aux **financements des copropriétés fragiles et en difficulté**, permet d'accompagner la montée en puissance de l'action de l'État et de l'**Anah** sur cette politique publique érigée, à juste titre, en priorité par le Ministère.

C'est donc naturellement que le réseau PROCIVIS est devenu **partenaire du plan « Initiative Copropriétés »**. L'engagement des 51 sociétés du réseau de décaisser **240 millions d'euros** sous forme d'avances de

subvention dans le cadre de la convention Missions Sociales 2018-2022 a été intégré au plan faisant du réseau PROCIVIS l'un des **partenaires financeurs**. Un an après le déploiement des aides, le réseau PROCIVIS a su se mobiliser non seulement sur les **14 sites prioritaires**, mais également sur les sites de **priorités régionales**, notamment grâce à un effort de mutualisation de moyens sans précédents. L'implication du réseau à l'échelon national a également été marquée par la remise en juin dernier à Julien Denormandie d'un rapport détaillant « 30 propositions pour lutter contre la dégradation des copropriétés », contribution du réseau à l'élaboration des ordonnances visant à la réforme du droit de copropriété.

L'État, les collectivités locales et surtout les syndicats de copropriétaires peuvent compter sur PROCIVIS pour poursuivre cet effort qui s'inscrit dans la continuité de son offre de financement au service de la rénovation du parc privé de logement, en complémentarité des réseaux bancaires traditionnels.

Bilans et perspectives

Les missions sociales du réseau Procivis au profit des copropriétés fragiles et en difficulté, c'est :

Une présence sur les 14 sites prioritaires du plan.

Plus de 33 millions d'euros décaissés sur le 2^e semestre 2019

Près de 80 millions d'euros d'ores et déjà engagés sur l'année 2020, dont près de la moitié sur les sites identifiés par le plan Initiative Copropriétés.





André Yché
Président du Directoire
de CDC Habitat

Parce que la requalification des copropriétés dégradées constitue un enjeu majeur de cohésion sociale et de dignité pour de nombreux citoyens, CDC Habitat a développé, en s'appuyant sur son savoir-faire en matière d'immobilier ainsi que sur des moyens financiers supplémentaires mis à sa disposition par la Caisse des Dépôts, un outil puissant dédié aux actions de portage et d'aménagement immobilier indispensables au traitement de ces situations d'habitat inacceptables.

Le groupe **CDC Habitat** s'est engagé de manière **volontariste** dans l'accompagnement du plan gouvernemental « Initiative Copropriétés » en se dotant des **moyens financiers, humains et organisationnels** nécessaires pour devenir un aménageur immobilier de référence au service de la requalification des copropriétés dégradées. La stratégie d'intervention de CDC Habitat repose en particulier sur la **création d'une société de portage foncier** « CDC Habitat Action copropriétés » ayant vocation à acquérir dans le cadre de contrats de concession signés avec les collectivités locales près de **5 000 logements** dans des copropriétés en difficulté soit en vue de leur **redressement**, soit en vue de leur **recyclage** par démolition ou transformation en logement social. Pour les situations les plus urgentes en termes de situation sociale, financière et bâtie, il est apparu opportun de mettre en place des **dispositifs immédiats de portage** basés sur des protocoles « simplifiés » signés entre les collectivités locales et CDC Habitat, via sa filiale HLM

CDC Habitat social. Ces protocoles de coopération « public – public », qui, dans la pratique, auront une durée de 12 à 36 mois, prévoiront l'engagement d'une action foncière préventive par CDC Habitat 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.

À ce jour, CDC Habitat a signé ou s'apprête à signer 9 conventions d'urgence

À ce jour, CDC Habitat a signé ou s'apprête à signer **9 conventions d'urgence en Ile-de-France** (Évry Courcouronnes, Aulnay-sous-Bois, Bagnolet, Epinay-sur-Seine, Aubervilliers), à Nogent-sur-Oise, à Toulouse, à Mulhouse et sur la Métropole d'Aix Marseille Provence,

portant sur l'achat de **637 logements** pour un montant global d'acquisition de plus de **35 millions d'euros**. Par ailleurs, CDC Habitat a signé une convention d'**Assistance à Maîtrise d'Ouvrage** avec plusieurs copropriétés de l'ensemble Grigny 2 (Essonne) concerné par une ORCOD-IN visant à accompagner ces résidences dans la réalisation d'importants travaux d'urgence.

Outre la mise en œuvre de ces premières conventions, l'année 2020 permettra de consolider les échanges déjà engagés avec une vingtaine de collectivités supplémentaires et/ou de finaliser la stratégie d'intervention sur certaines copropriétés dégradées pour un volume prévisionnel de plus de **500 logements supplémentaires**.





Bruno Arcadipane,
Président d'Action
Logement

Le 25 avril 2019, Action Logement a signé avec l'État 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 210 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.

Action Logement a proposé deux types de mesures complémentaires à déployer :

🕒 145 M€

de fonds propres et de subventions

seront mobilisés afin de permettre à ses filiales d'investir dans des copropriétés classées « dégradées » ou « très dégradées » (achat de lots ou achat d'immeubles en entiers), ce qui représente un potentiel de 2600 logements.

🕒 65 M€

de subventions, complétés de prêts

seront destinés aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs qui restent présents dans ces copropriétés et qui doivent assumer des travaux sur les parties communes et les parties privatives. Ce dispositif cible un potentiel de **4 500 aides**.

Depuis 7 mois, Action Logement a initié le déploiement de ces deux formes d'intervention :

Les filiales du Groupe ont été mobilisées, dès lors qu'elles étaient présentes dans les territoires concernés, pour examiner leurs éventuelles interventions dans des copropriétés labélisées. Au 1^{er} décembre, 22 sites d'intervention ont été identifiés (10 de niveau national et 12 de niveau régional). Dès le début 2020, des modalités de financement opérationnel avec l'État de nature à donner aux filiales l'impulsion pour un déploiement rapide et sécurisé seront mises en place.

En ce qui concerne les aides destinées aux personnes physiques, le Groupe a adopté les modalités de financement destiné aux copropriétaires qui sont entrées en application dès le 6 novembre 2019.



les propriétaires occupants salariés du secteur privé (sous critères de ressources) pourront bénéficier d'une subvention jusqu'à 20 000 € et d'un prêt complémentaire jusqu'à 30 000 €.



les propriétaires bailleurs logeant des salariés du secteur privé (sous critères de ressources) pourront bénéficier d'une subvention jusqu'à 15 000 € et d'un prêt complémentaire jusqu'à 30 000 €.

Un travail de sensibilisation et d'information sera développé en 2020 auprès des copropriétaires pour favoriser les dépôts de dossiers de candidatures.



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



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 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

Saint-Étienne du Rouvray
Chateau Blanc - Faucigny



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 via l'ANRU

- › Parc Kallisté et Parc Corot de Marseille,
- › Nîmes,
- › Toulouse,
- › Montpellier.

Quelques exemples...



Quartier Grand Mirail à Toulouse

› 52
copropriétés

› 5 400
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

- › **25 accompagnements de type préventif** dont une quinzaine complétée par des programmes de travaux ponctuels ;
- › **9 plans de sauvegarde** pour accompagner les copropriétés les plus en difficultés dont probablement 4 seront à recycler.
- › **18 accompagnements de copropriétés dégradées** avec un programme de travaux de réhabilitation complet ;

Un dispositif de portage immobilier pourra être mis en place. Celui-ci concernerait 330 logements en portage massif (4 copropriétés) et 50 à 80 logements en portage ciblé (CDC Habitat).

Cette intervention se fera en articulation avec les orientations du projet urbain mises en œuvre dans le cadre du NPNRU signé en avril 2019.

Investissements

En 2020

140 000 €

pour l'ingénierie financée pour moitié par l'Anah et l'autre moitié par Toulouse Métropole

Ce dispositif s'attachera à mobiliser de nombreux partenaires :

Anru, SACICPA-Procvivis, CDC Habitat, Action Logement, Ville, Région, Département



JEAN-LUC MOUDENC

Président de Toulouse Métropole

La rénovation urbaine des quartiers prioritaires de la politique de la ville a permis de transformer considérablement ces territoires et d'améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants. Conscient de la forte dégradation des copropriétés du parc privé dans ces quartiers ne permettant plus aux habitants de vivre dignement, j'ai souhaité agir. C'est pourquoi, nous avons décidé, à Toulouse, la mise en place de ce plan Initiatives Copropriétés afin de permettre aux petits propriétaires d'avoir un chez soi décent quelles que soient ses ressources. Ce dernier permettra une intervention publique massive sur l'ensemble des 52 copropriétés fragiles ou dégradées du quartier du Grand Mirail. Nos deux collectivités, Mairie et Métropole, se sont ainsi engagées sur une durée de 10 ans aux côtés de l'Anah, pour venir en aide aux petits propriétaires de ce quartier bénéficiant du Contrat de Ville. Acté le 8 avril 2019, en présence du Ministre en charge de la Ville et du Logement, Julien Denormandie, le plan Initiatives Copropriétés permettra concrètement de diminuer le reste à charge pour les petits propriétaires de logements à rénover, en particulier les propriétaires occupants.

// Avec plus de 1 000 logements acquis par l'EPFIF, les premières ORCOD-IN à Clichy-sous-Bois et Grigny sont largement engagées, et celle de Mantes-la-Jolie démarre effectivement. L'EPFIF mobilise des moyens exceptionnels, avec une équipe dédiée de plus de 30 personnes et des dizaines d'intervenants

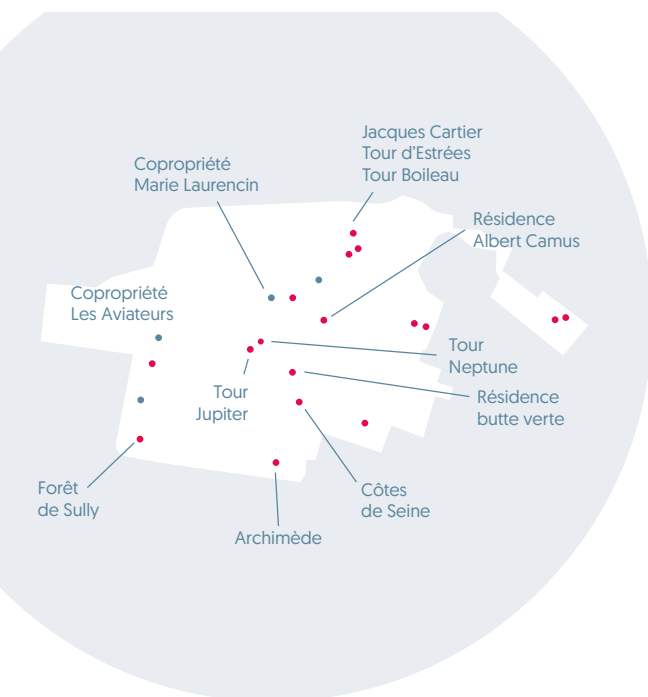
et partenaires, pour agir de front sur tous les axes nécessaires à la transformation des copropriétés : plans de sauvegarde, travaux, relogement, aménagement, gestion du quotidien... Cette expertise cumulée depuis 2015 permet aujourd'hui à l'EPFIF de partager son savoir-faire dans le cadre du plan Initiative Copropriétés.



// **GILLE BOUVELOT**
directeur général de l'EPFIF

Le Val Fourré à Mantes-la-Jolie

L'ORCOD-IN du Val Fourré de Mantes-la-Jolie :



› 13
copropriétés

› 1 200
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

2020 :
travaux dans deux copropriétés, projet urbain pour le quartier, stratégie adaptée à chaque copropriété.



// **RAPHAËL COGNET,**
Maire de Mantes-la-Jolie

Depuis plusieurs années, la municipalité que je dirige est engagée, avec différents partenaires (CU GPS&O, ANAH, EPFIF), auprès des copropriétés de Mantes-la-Jolie les plus fragiles nécessitant un accompagnement et un soutien pour leur maintien (OPAH, plan de sauvegarde, CPE...). Le plan Initiative Copro nous permet de mettre en lumière les différents dispositifs existants à l'échelle nationale, pour soutenir ces copropriétés et donc les habitants qui y vivent. Il offre pour notre ville la perspective de maintenir et de renforcer les dispositifs auprès des 16 copropriétés du Val Fourré, pour lutter contre les risques de décrochage du parc privé par rapport au parc social suite au renouvellement urbain.

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'Île-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'Île-de-France

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

Chiffres clés

3 opérations déclarées d'intérêt national:

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

Depuis 2015, **100 M€** d'investis par l'EPFIF dans la transformation des quartiers et des copropriétés,

dont plus de **60 M€** pour les acquisitions et le portage de logements

1032 logements portés actuellement [618 à Clichy-sous-Bois et 414 à Grigny]

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



2001-2009 :

3 plans de sauvegarde

2016 :

publication de l'ORCOD-IN et engagement requalification globale du quartier avec l'ANRU

2020 :

portage ciblé par l'EPFIF, travaux d'urgence et projet urbain



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

À Grigny, pour faire face à l'ampleur de l'accompagnement que nécessite la copropriété dégradée, il nous fallait des mesures d'envergures. De plus, le temps de l'intervention publique en copropriété est un temps long, trop long pour la vie des habitants.

Le plan Initiative Copropriété a apporté ce soutien indispensable. Avec le nouvel outil de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, nous pouvons aller au plus près des attentes dans la quotidienneté. Que ce soit sur l'entretien des parties extérieures (déchets encombrants, voitures ventouses...), les interventions techniques (espaces verts, patrimoine végétal, trottoirs, stationnement, éclairage public...), la GUSP est un facilitateur de l'action publique et permet

d'envisager l'adhésion de la population aux interventions de moyen et long terme. C'est aussi une porte d'entrée pour s'assurer de la remobilisation des habitants. C'est de la confiance concrète dans un climat de défiance qui prédomine trop. Toutes ces actions sont complémentaires à celles de l'ANRU et participent à une transformation durable. À Grigny, en 2019, 1,7 million d'euros de subventions ont été utilisés pour 3,4 millions d'intervention. Nous travaillons sur une convention avec tous les acteurs qui participent à l'amélioration du quotidien qui définira le plan d'actions pour les années 2020 et 2021. Tout cela aurait été impossible sans l'engagement financier de l'ANAH aux côtés des copropriétaires et des collectivités. //



Investissements

En 2019

› Acquisition de 414 logements par l'EPFIF

En 2020

› **26 M€** pour les travaux d'urgence financés par l'Anah

› Définition du projet urbain [concertation préalable, création de la ZAC, et enquête publique]

// L'État doit avant tout être un facilitateur. Il existe des copropriétés en difficulté dans tous les territoires. Le rôle de l'État est d'accompagner, de soutenir, d'intervenir pour celles-ci et leurs habitants. En Auvergne-Rhône-Alpes, le plan « Initiative Copropriétés » regroupe 23 sites à enjeux

qui représentent 150 copropriétés et 8500 logements. Afin de mobiliser tous les acteurs concernés et de diffuser les bonnes pratiques, j'ai souhaité mettre en place des ateliers dédiés qui auront lieu trois fois par an et qui seront animés par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).



// **PASCAL MAILHOS**
Préfet de la Région Auvergne Rhône-Alpes

Cervelières Sauveteurs à Vaulx-en-Verin

› 13 copropriétés

› 1 4445 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.

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-Verin

La politique de la ville doit être un tout cohérent, qui agit sur les différents leviers urbains, économiques ou sociaux, doit les articuler sans en oublier aucun. Cela inclut les copropriétés, construites dans les mêmes logiques que les ZUP mais qui n'ont pas bénéficié d'investissements majeurs au même titre que le parc social. Avec des copropriétaires ayant parfois sacrifié toutes leurs économies pour un investissement aujourd'hui dévalué, nous étions confrontés au risque d'une ville à deux vitesses et donc au risque de désespérance de ceux dont le logement représente tout son patrimoine. Le plan Initiative Copropriétés vient combler un manque, pour accompagner des copropriétaires dans la reprise en main de leurs immeubles. Toutefois, comme pour les ensembles de logements sociaux, l'action ne sera complète que si toutes les dimensions sont prises en charge, notamment par une action sur l'environnement urbain.

Investissements

En 2019
35 000 €

de l'Anah pour le financement de l'étude pré-opérationnelle

En 2020
Travaux d'urgence pour la copropriété le Rhône : montant non encore défini
Travaux d'amélioration du bâti pour la copropriété les Mouettes : 826 590 € Anah et 151 500 € Habiter Mieux
Suivi-animation de OPAH-CD les Mouettes : 50 000 €

anah.fr



Contact

Julie ROLAND

Responsable presse, stratégie
et réseaux sociaux

8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Tél: 01 44 77 39 28

julie.roland@anah.gouv.fr