



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS EN CENTRE ANCIEN

Didier Bravaccini - Responsable Service conseil et appui aux territoires

Sommaire

1. Préambule

- a. L'intervention de l'Agence
- b. Enjeux et cadres d'intervention en matière de copropriétés
- c. La spécificité des petites copropriétés en centre ancien

2. Le diagnostic multi-critères

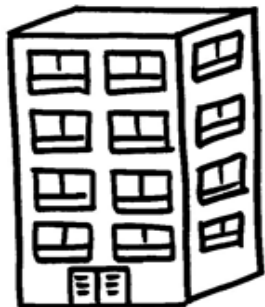
- a. Contenu attendu
- b. Exemples de diagnostic

3. Méthodologie d'intervention sur les quartiers anciens

- a. L'étude pré-opérationnelle
- b. Le volet « copropriété fragile ou en difficulté de l'opération »
- c. L'articulation avec les outils coercitifs

4. Synthèse des aides proposées par l'Anah

- a. Appui à la définition d'une politique d'intervention
- b. Aides spécifiques ciblées sur les actions de redressement
- c. Aides spécifiques aux travaux



1. Préambule

Priorités et chiffres clés 2019 :

- Rénovation énergétique : 116 995 logements aidés
- Intervention sur les copropriétés : 22 837 logements aidés
- Lutte contre l'habitat indigne et dégradé : 10 725 logements aidés
- Adaptation des logements : 19 669 logements aidés
- Production de logement à loyer maîtrisé : 3 969 logements aidés (et 4 258 logts. sans travaux

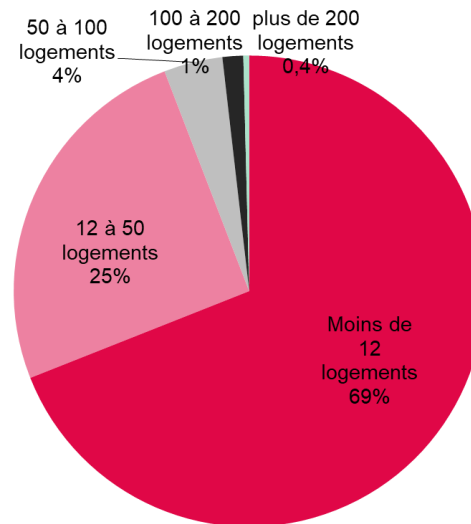
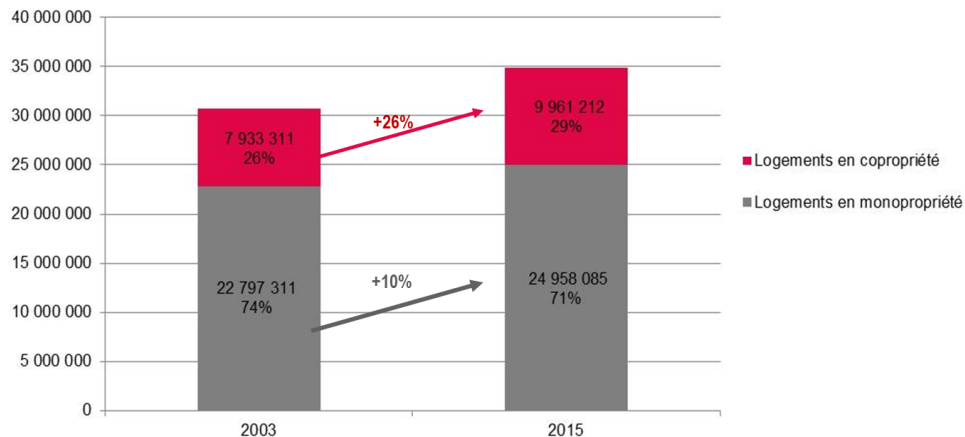
Un budget d'intervention pour 2020 en hausse à 963 Md€ (+12% par rapport à 2019)

(hors budget MaPrimerénov et fin Habiter Mieux Agilité)

Enjeux et cadres d'intervention sur les copropriétés

- ❑ Le parc de logement en copropriété en forte hausse (+ 26% entre 2013 et 2015)
- ❑ 69% du parc de copropriété de moins de 12 logements
- ❑ Une concentration de ce parc dans les pôles urbains et les centres villes et bourgs

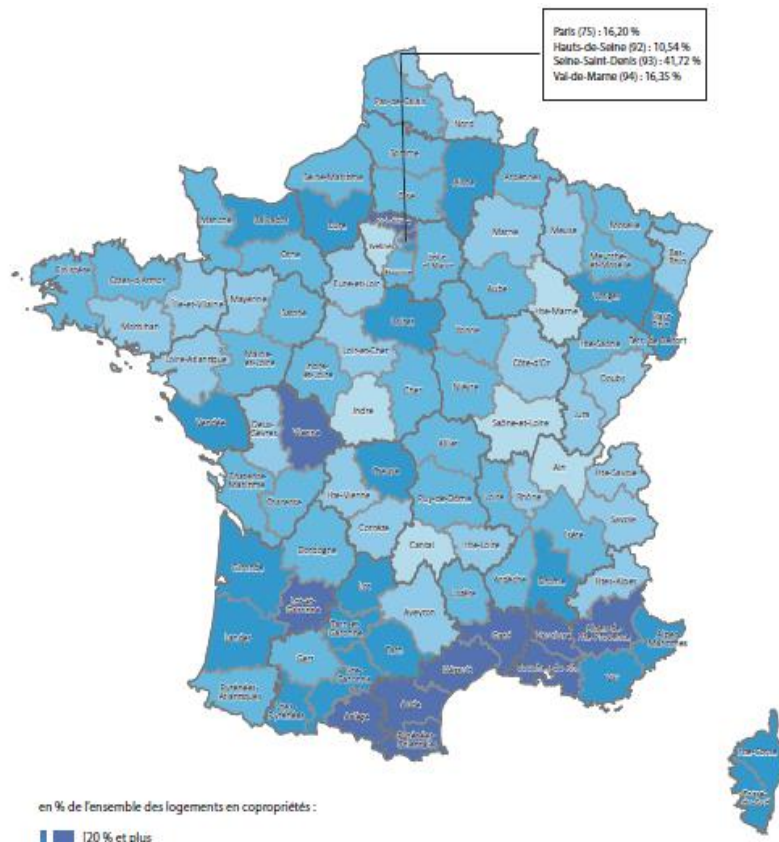
Evolution du parc de logements selon le type de propriété (2003-2015)



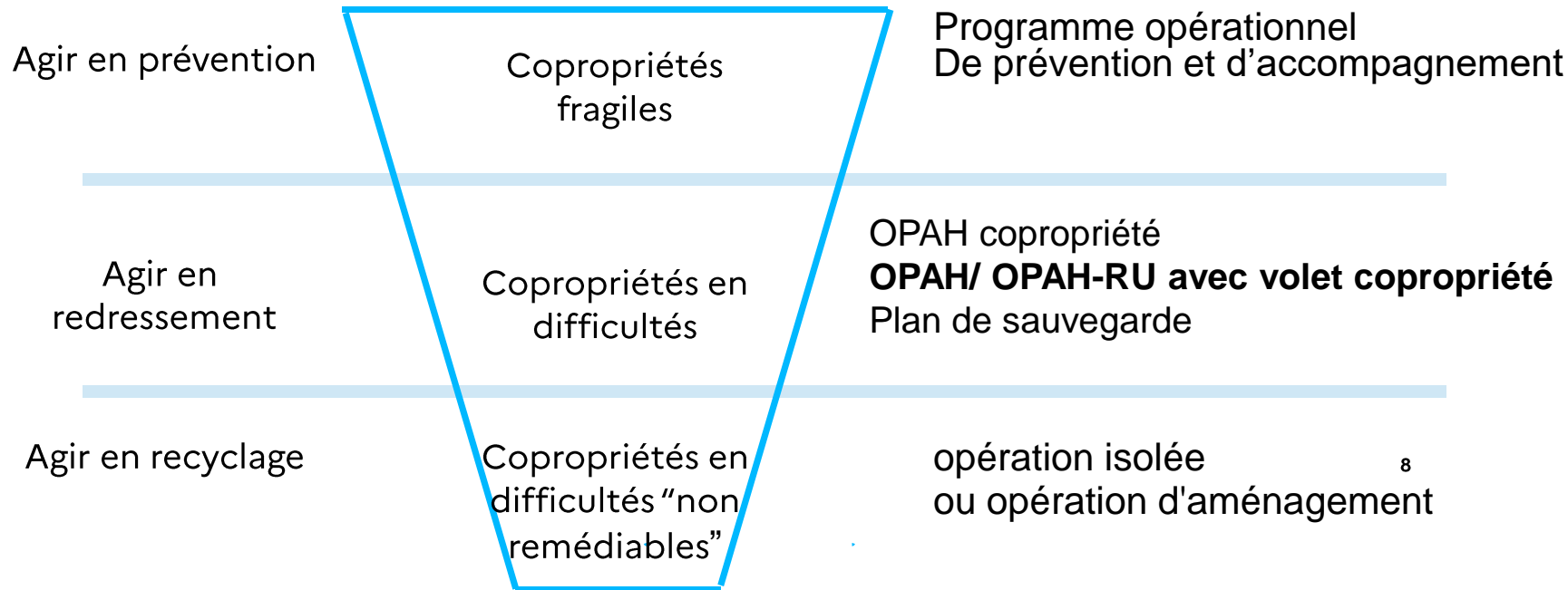
Source : Filocom 2013, MEEM d'après DGFIP

Nombre de logements en copropriété et statut d'occupation

	2-4	5-9	10-49	50-99	100-199	200 et +	Total
Nombre de logements	880 942	945 865	3 656 005	1 749 989	1 205 673	823 996	9 271 020
Statut d'occupation (Résidence principale)							
Propriétaire occupant	397 974	305 874	1 340 980	635 854	437 997	322 194	3 440 873
Locataire secteur privé	240 346	382 331	1 333 895	603 983	380 331	215 700	3 156 586
Locataire HLM, SEM	6 478	139 79	113 668	95 707	90 545	100 481	420 858
Locataire Coll. Terr.	3 387	2 120	3 737	1 466	2 048	4 637	17 395
Autre	17 010	12 976	53 305	20 680	13 905	9 317	127 193



Enjeux et cadres d'intervention sur les copropriétés



Une propriété morcelée à la gestion fragile ou désorganisée

- petites copropriétés de moins de 10 logements issues de divisions, successions ;
- absence de syndic, pas de règlement de copropriété, syndic bénévole / nombre limité de professionnels / « copropriétés qui s'ignorent »
- parfois présences de passages, de courées, de cœurs d'îlots à usage partagé

Des stratégies patrimoniales divergentes

- Présence majoritaire de propriétaires bailleurs et de logements vacants / pieds d'immeubles parfois vacants
- Des propriétaires occupants minoritaires souvent âgés et/ou modestes



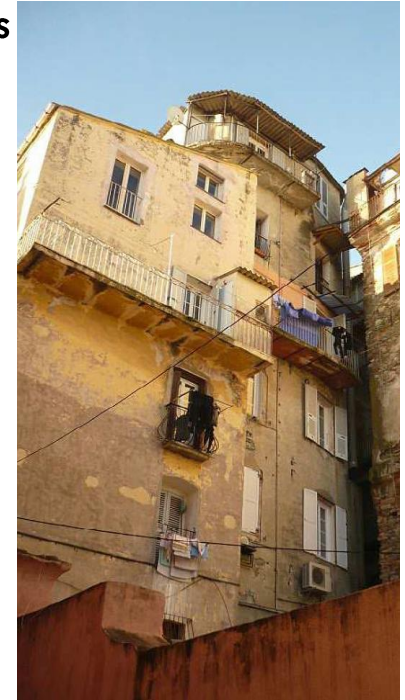


Des contraintes environnementales ou structurelles

- Une problématique de l'accessibilité : ascenseurs, stationnement, accès des logements au dessus des commerces
- Une typologie de logement peu adaptée aux besoins contemporains, des problématiques d'éclairage, nuisances , d'inconfort
- Positionnement dans le marché immobilier local

Des contraintes techniques

- Des servitudes environnementales et patrimoniales
- Des coûts de travaux plus élevés en milieu urbain
- Des situations d'insalubrité ou de péril





2. Le diagnostic multi-critères

Niveau de fragilité d'une copropriété,
De quoi parle-t-on ?

2 – Le diagnostic multicritères

Les critères de fragilité

Etat du bâtiment



Date de construction
Besoin en travaux
Etat des équipements existants
(chaufferie, **ECS**, ascenseurs..)
Classement énergétique
Existence de risques / procédures /
signalements
Etat et qualité des parties privatives

Fonctionnement et organisation



Type de gestion (professionnel,
bénévole, administrateur judiciaire,
Existence et implication conseil
syndical
Fonctionnement
des assemblée générale
Règlement de copropriété

Situation financière



Budget, montant des charges
% d'impayés et nombre de
copropriétaires en impayés
Dettes fournisseurs

Occupation / Profil propriétaires



% PO / bailleurs / commerces
ressources des occupants
Précarité

Freins ou potentiels de valorisation

Qualité patrimoniale
Complexité structurelle
Parcelle foncier

Le diagnostic multi-critères



Environnement

Accessibilité / image du
quartier
Cadre de vie (commerces
/services / espaces publics)
Marché immobilier

2 – Le diagnostic multicritères Pour définir une stratégie d'intervention

Etat du bâtiment

Interventions urgentes à prévoir ?

Situation de risque pour la santé ou la sécurité ?

L'état des parties privatives a-t-il un impact sur les parties communes ?

La typologie des logements est-elle adaptée ?

⇒ **Pertinence d'une
réhabilitation /
restructuration ?**

⇒ **Mesures coercitives
envisageables ?**

Fonctionnement et organisation

Faut-il aider la copropriété à se structurer (mettre en place un syndic, un règlement de copropriété...)

Présence ou non des copropriétaires moteurs à mobiliser, à former, à accompagner ?

Présence de propriétaires « indélébiles » ou de situations de blocage ?

Quel appui spécifique attendu ou nécessaire ?

Situation financière / Profil des propriétaires

Capacité ou volonté des copropriétaires à assumer les charges ?

Présence de marchands de sommeil ?

Situation de blocages liés à des indivisions non résolues, biens sans maître, etc....

⇒ **Procédures de
recouvrement ?**

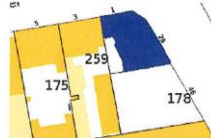
⇒ **Accompagnement social
nécessaire ?**

⇒ **Mutation immobilière ?**

Cette approche multi-critères doit ainsi permettre d'interroger :

- La pertinence d'un redressement ou le niveau des difficultés de la copropriétés ;
- Le niveau d'accompagnement en matière de gestion, d'accompagnement social de redressement financier préalable à un programme de travaux ;
- Les leviers d'intervention coercitifs éventuels
- Les actions urgentes à engager;
- Le niveau d'aides publiques à mobiliser (aide collective au syndicat ou mixage des aides ?)
- Les différents leviers à mobiliser : portage immobilier ciblé, aide à la gestion, ect...

ADRESSE : 28 rue Voltaire 93100 MONTREUIL **Accès :** 4832A

I. PRESENTATION

Caractéristiques de l'immeuble

Date de construction	XIXème siècle	Statut propriété	Copropriété	Nbre Bâtimts	1
----------------------	---------------	------------------	-------------	--------------	---

Bâtimts	Etages	Nbre logements	dont vacants	Nbre locaux d'activités
Bâtiment A	3	13	0	0
Bâtiment B				
TOTAL		13	0	0

Typologie des logements enquêtés	Chambre				
	T1	T2	T3	T4 et plus	
	0	5	7	0	0

Répartition de la propriété	Propriétaires occupants				Bailleurs	Autres
TOTAL	2	15%	11	85%		
Bâtiment A	2	15%	11	85%		sans objet
Bâtiment B						

Procédures administratives	Type	Localisation	Date	Levelé
Péfil				
Insalubrité				
Plomb				

Signalements effectués	Localisation	Date
Plomb		
Péfil		
Insalubrité		

Commentaires :

La copropriété du 28 rue Voltaire est composée d'un bâtiment d'angle comprenant 13 logements et 12 copropriétaires. Cet immeuble de type R+3 possède une patte cour arrière. Sur les 13 logements, 12 ont pu être enquêtés (92%). On compte une majorité de propriétaires bailleurs.

Cette copropriété est gérée par un syndic bénévole depuis 2007. Il n'y a aucune injonction sur cet immeuble.

L'immeuble connaît principalement un problème structurel qui engendre de nombreuses fissures sur les façades, la cage d'escalier et dans certains logements.

2 – Le diagnostic multicritères

Fiche de synthèse de la copropriété

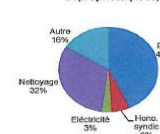
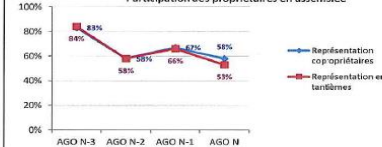
ADRESSE 28 rue Voltaire 93100 MONTREUIL

II. GESTION - FONCTIONNEMENT

Date dernière AGO	01/10/2014	Date nomination syndic	2009	
Syndic	Maxime MAUGER - 28 rue Voltaire 93100 Montreuil			
Type de syndic	Bénévole			
Gestionnaire (coordonnées)	Mr MAUGER 06 50 00 80 73			
Conseil syndical (Pdt)	Mme BLANGY (PB) : 06 82 84 80 83 - adresse mail :			
Composition du conseil syndical	2 PB	Bâtimts représentés au CS :	A	
Fonctionnement des instances	Mobilisation CS	bon	Relation CS/syndic	bon
	Participation en assemblées générales	bon	Documents comptables	bon

Situation financière

Budget prévisionnel 2014	13 315 €	Dépenses 2013	8 016 €
Charges moyennes / Trim. / 2013	165 €	Situation de trésorerie au (30/11/2014)	2 489 €
Impayés de charges au 24/06/2014	3 807 €	Ratio / budget	28%
Dettes fournisseurs au 28/08/2014	0 €	Type fournisseurs	VEOLIA

Répartition des dépenses de la copropriété (2013)

Participation des propriétaires en assemblée


Analyse des impayés	total €	nbre propriétaires	dont PO	dont PB
total des propriétaires (date)	3 807 €	13	2	11
Dont dettes de moins de 100 €	23%	3	0	3
Dont dettes de 100€ à 500 €	8%	1	0	1
Dont dettes de 500 € à 1000€	8%	1	0	1
Dont dettes supérieures à 1000 €	8%	1	0	1
Echéanciers en cours	0			
Procédures contentieuses en cours	0	1	0	1
Saisies immobilières votées	0			

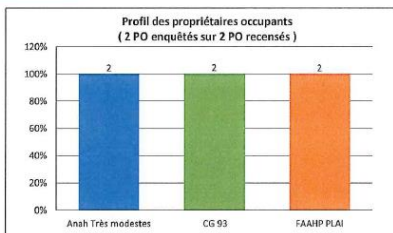
La situation financière de la copropriété est corrélatrice tant au regard des dépenses que du faible poids des impayés de charges. Un seul copropriétaire est à l'origine d'un impayé de 2 696 €, comprenant également des appels travaux. Une procédure a été engagée contre ce propriétaire fin 2013 et une décision de justice le condamnant est intervenue depuis. Il reste à faire exécuter le jugement favorable au syndicat afin de pouvoir récupérer les sommes dues.

Un compte travaux a été ouvert depuis juin 2009 et des appels de fonds sont faits tous les trimestres en prévision. Actuellement la trésorerie du compte travaux s'élève à 11 081€.

Le taux de participation aux assemblées générales a baissé depuis 2010 mais plus de la moitié des copropriétaires reste représentée. Le syndic bénévole, qui est un propriétaire bailleur, est très investi et impulse une dynamique au sein de la copropriété.

III. OCCUPATION

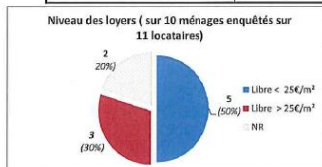
	Bat. A	Bat. B	TOTAL logements enquêtés	TOTAL logements occupés	Taux d'enquête
Nb. Logements enquêtés	12		12	10	92%



Ressources des locataires	P.L.A.I.	P.L.U.S.	P.L.S.	NR
Nb ménages	3	4	1	0

Difficultés identifiées	Nb. Ménages
Sur-occupation	0
Risque plomb	0
Adaptation - handicap	1
Précarité énergétique (+10% ressources)	2
Impayés loyers - charges PO	0
Suivi social nécessaire	0

Situations particulières d'occupation	Nb. Ménages
Baux loi 48	0
Occupés à titre gratuit	0
Squats	0
Plaid à terre ou résidence secondaire	0
Bail verbal	0



Commentaires :

Sur les 12 logements enquêtés, 2 seulement sont occupés par leur propriétaire et 10 sont loués.

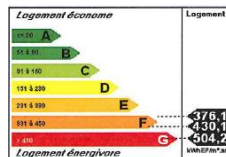
Ces deux copropriétaires ont un niveau de ressources Anah très modeste et sont également éligibles aux aides du FAAHP PLAI et du conseil général.

L'un de ces copropriétaires est un couple de personnes âgées ayant besoin d'un aménagement spécifique dans leur logement, notamment en terme d'accès à leur salle de bain.

Ce même ménage se trouve en situation de précarité énergétique. Le second ménage en précarité énergétique est un jeune étudiant locataire.

En ce qui concerne les niveaux de loyers, on constate que la moitié des logements sont loués à un niveau de loyer libre inférieur à 25 €/m². 1 de ces logements se rapproche d'un niveau de loyer intermédiaire. Et 30% sont supérieurs à 25€/m². Les potentialités d'un conventionnement sont donc réduites.

La majorité des logements enquêtés sont dans un état correct. Seul un logement ne possède pas de WC dans le logement, le WC en partie commune y est rattaché (même étage).



IV. TECHNIQUE

Architecte :	Oui (Michel LAURENS)
Diagnostic technique réalisé :	En cours
Diagnostic plomb PC :	Oui (positif)
Etat des parties communes	Bâtiment rue
Stabilité et structures	Des fissures structurales sur l'ensemble de la façade arrière et traversant dans la cage d'escalier, montrent un probable affaissement en sous-œuvre. Le plancher haut des caves est dégradé : fers rouillés, chute du remplissage.
Couverture	La couverture, en tuile mécanique est dans un état correct. Il reste cependant quelques tuiles à changer. Il existe une faible isolation des combles (environ 10cm de laine minérale).
Façades	Façade avant, en briques apparentes, et le pignon sont en bon état mais sales. La façade arrière, en moellon et briques recouvert d'un enduit ciment, présente des problèmes de structure avec des fissures importantes. Certaines ont été rebouchées avec du mortier souple. Des témoins ont été posés mais la date n'est plus visible. Il semblerait que certaines fissures se soient écartées depuis la pose de ces témoins.
Electricité / gaz	Réseau électrique aux normes. Pas de gaz dans l'immeuble.
Réseaux humides	Les réseaux EPEV/EU sont mixtes. Étant donné que l'ensemble de ces réseaux d'évacuation sont à revoir, il serait pertinent de mettre en place, à long terme, des évacuations séparatifs.
Cage d'escalier / risque plomb	Il y a des dégradations ponctuelles de la peinture avec un risque d'accessibilité au plomb. La volée de marche menant aux caves est sous-dimensionnée et semble fragilisée par le temps. Les volées de marche des étages sont en bon état.
Sécurité incendie	Pas de portes palières coupe-feu. Pas de trappe de désenfumage.
Cour	Etat convenable.
Accès et sécurisation	Bon.

Hierarchisation des travaux PC	Travaux à prévoir	Total estimés HT	
Travaux urgents	Etude de la structure de la façade arrière et des caves	4 500,00 €	
	Reprise en sous-œuvre (fonction du sondage)	80 500,00 €	
	Reprise du plancher des caves	15 545,00 €	
	Suppression de l'accessibilité au plomb (ponçage)	14 200,00 €	
	Total	94 745,00 €	
Travaux à court terme	Ravalement avec reprise de structure, piochage de l'enduit ciment et ITE de la façade cour	85 680,00 €	
	Mise en place d'une VMC collective	10 260,00 €	
	Remplacement EP en fonte	11 520,00 €	
	Total	107 460,00 €	
Travaux à moyen terme	Ravalement simple de la façade rue et ravalement avec ITE du pignon	89 120,00 €	
	Reprise partielle de la couverture (10-20 %) et isolation des combles	17 050,00 €	
	Mise en place d'une trappe de désenfumage	4 500,00 €	
	Total	110 670,00 €	
Travaux à long terme	Changement des menuiseries en PC	3 200,00 €	
	Finitions cage d'escalier (peinture, menuiserie)	5 000,00 €	
	Total	8 200,00 €	
TOTAL PC (estimatif SOREQA)		321 075,00 €	
Dont économie d'énergie			
Indice de dégradation PC (grille Anah)	0,55	Coefficient d'insalubrité PC (grille d'insalubrité)	0,29

VII. STRATEGIE D'INTERVENTION

date de présentation du diagnostic au comité de pilotage : Comité n°1 du 22/01/2015

Bilan	Atouts	Faiblesses
Fonctionnement / gestion	Syndic bénévole investi Gestion et situation financière saines	Une situation d'impayé
Occupation	Copropriétaires motivés pour un projet de travaux	Majorité de propriétaires bailleurs
Technique	Aucune procédure Fonds de travaux créé	Désordres structurels importants

Stratégie d'intervention partagée				
actions retenues	type d'intervention	partenaires concernés	délais	situation
Gestion	Accompagnement du syndic bénévole si besoin	SOREQA	court terme	en cours
Social	Orientation et accompagnement des ménages pour l'adaptation et la précarité énergétique des PO	SOREQA Service social municipal	court terme	à venir
Définition d'un programme travaux	Analyse des résultats du diagnostic technique Coordination avec le maître d'œuvre pour la définition du projet	SOREQA Architecte Syndic	moyen terme	à venir
Financement des travaux (subventions)	Demande aide au sdc Anah Demande aide au sdc FAAHP	SOREQA ANAH Est Ensemble	moyen terme	à venir

Commentaires :

La copropriété du 28 rue voltaire réunit de bonnes conditions pour un accompagnement réussi vers la réalisation de travaux: une gestion saine, un compte travaux approvisionné depuis 2009 et une implication du syndic bénévole et du conseil syndical.

La copropriété a voté en octobre 2014 la réalisation d'un diagnostic global de l'immeuble avec priorisation des travaux, afin de définir un programme de travaux. Le rendu de ce diagnostic est prévu pour février 2015.

Au vu de l'indice de dégradation moyenne, des désordres structurels et de la majorité de propriétaires bailleurs, le financement des travaux pourra s'articuler sur :

- une aide mixte auprès de l'Anah avec une aide au syndicat de 35% maximum du montant ht des travaux, estimée à 112 376€ et des aides individuelles de 35% pour les 2 propriétaires occupants éligibles et 25% pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent.
- une aide au syndicat attribuée par le FAAHP de 10% du montant TTC des travaux, estimée à 20 800€
- des aides individuelles du FAAHP: 15 % pour les 2 propriétaires occupants ayant un revenu inférieur aux plafonds PLAI et 10% pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent à un niveau de loyer intermédiaire.

Des solutions de préfinancement devront certainement être mises en place pour garantir la solvabilité de plusieurs propriétaires.

2 – Le diagnostic multicritères

Fiche de synthèse de la copropriété

	(sept 2014 - sept 2015)	(sept 2015 - sept 2016)	(sept 2016 - sept 2017)	(sept 2017 - sept 2019)	(sept 2018 - sept 2019)
Gestion	Accompagner le syndic bénévole si nécessaire				
Social	Orientation des ménages identifiés en difficultés: adaptation et précarité énergétique				
Définition d'un programme travaux	Fév 2015: rendu du diagnostic l'architecte et vote mission consultation	Sept 2015: vote travaux T1	Sept 2016: vote travaux T2	Sept 2017: vote travaux T3 et 4	
		Réalisation travaux Tranche 1	Réalisation travaux Tranche 2	Réalisation travaux Tranche 3 et 4	
Financement des travaux		Appel de fonds travaux T1 Dépôt subvention T1	Appel de fonds travaux T2 Dépôt subvention T2	Appel de fonds travaux T3 Dépôt subvention T3	
			Paiement subventions T1	Paiement subventions T2	Paiement subventions T3 et 4

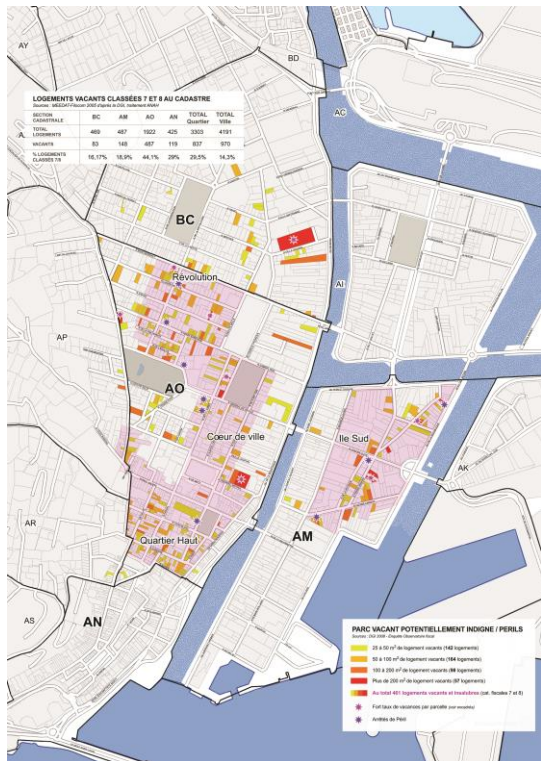
2.2 - Des poches de bâtis dégradés



3. Méthodologie d'intervention sur les quartiers anciens

Comment définir un cadre opérationnel adapté?
Les missions attendues des opérateurs?

Les principales phases de l'étude



Analyse du territoire:

- sources statistiques
- connaissances locales
- repérage terrain
- exploitations autres études

**Analyse d'un échantillon
De logements et d'immeubles**

**Propositions de scénarios
Opérationnels
(objectifs / moyens / modalités)**

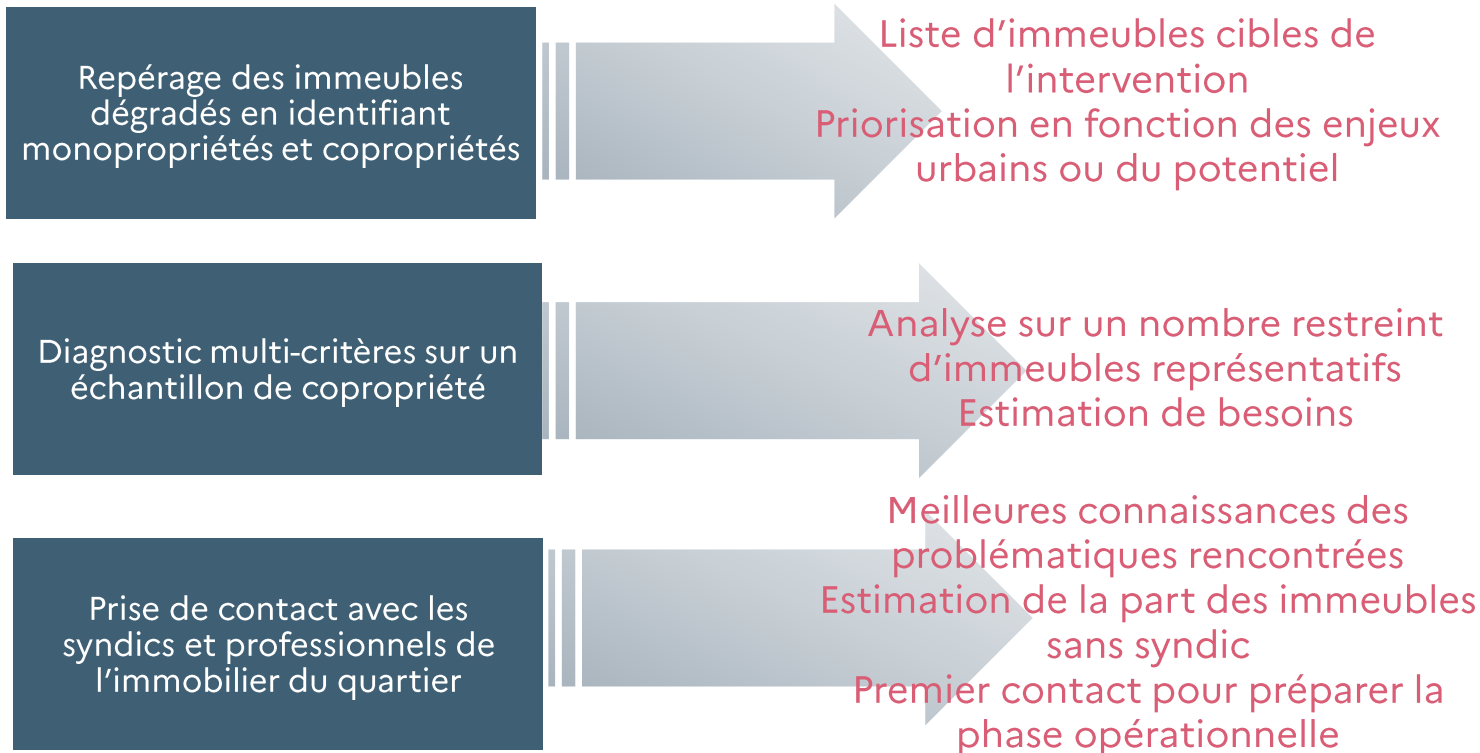
3 – Méthodologie d'intervention Les attendus de l'étude pré-opérationnelle

Contexte urbain et projet de territoire
Fonctionnement du marché immobilier
Caractéristiques socio-économiques
Caractéristiques du bâti / morphologie urbaine
Identification des secteurs prioritaires
Identification des acteurs

Diagnostic complet de bâti
(évaluation de la dégradation, évaluation énergétique,
estimation des travaux, contraintes...)
Diagnostic social et juridique
Simulations financières
Définition du potentiel et des enjeux

Propositions de scénarios opérationnels
(objectifs / moyens financiers et humains / modalités)
Les leviers : coercitifs / incitatifs
Les volets spécifiques : foncier / copropriétés /
hébergement ..
Les acteurs

Les attendus sur l'aspect copropriété



Une stratégie d'ensemble

OPAH - RU

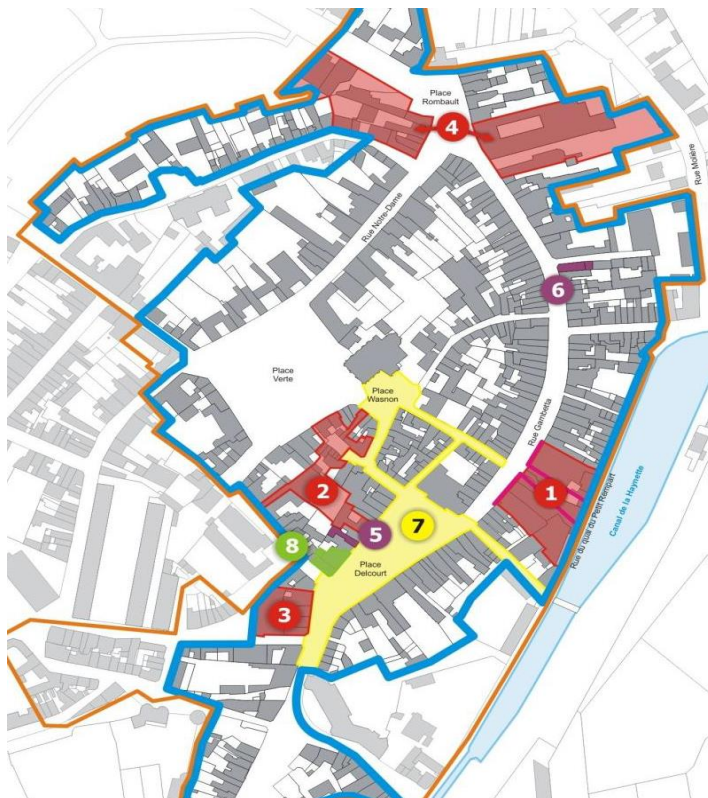
Actions de l'OPAH
vers les propriétaires

Îlots en recyclage

Aménagement

Equipements

Commerces



3 – Méthodologie d'intervention

Les attendus de l'étude pré-opérationnelle

⇒ Définition des objectifs quantitatifs
«classiques » de l'opération

⇒ Définition d'une liste d'immeubles
en copropriété fragiles ou en
difficulté avec une priorisation selon
les enjeux

- **Une liste de copropriétés prioritaires annexée à la convention / ou un nombre potentiel (Nb logt, caractéristiques principales...)**
- **Les principes de financement et de la méthodologie**
 - L'exigence d'un diagnostic multi-critères par copropriété (condition pour une aide au syndicat)
 - Les règles ou principes de financement (mixage / aide au syndicat..)
 - Un descriptif des missions spécifiques de l'opérateur (diagnostic et accompagnement)
 - La coordination avec les actions au titre de la LHI
- **Les autres missions complémentaires « éventuelles » ou articulation avec d'autres dispositifs**
 - Mise en place d'actions de prévention sur des copropriétés fragiles
 - Mise en place ou alimentation d'un dispositif d'observation

Exemple de rédaction « volet copropriété »

Les copropriétés cumulant des dysfonctionnement sur les plans technique, social et de gestion pourront faire l'objet d'un traitement particulier en fonction de leurs difficultés spécifiques. Ces ensembles immobiliers pourront faire l'objet :

- *d'un diagnostic multi-critères afin de déterminer la stratégie d'accompagnement adaptée;*
- *d'une assistance au redressement de la gestion : appui à l'organisation des instances de gestions, actions de formation et sensibilisation des copropriétaires, contrôle des contrats, suivi des impayés...*
- *D'une médiation et aide à la résolution des conflits existants au sein de la copropriété, accompagnement social des copropriétaires en situation de fragilité*
- *Proposition d'aides financières spécifiques aux travaux.*

L'opérateur de suivi-animation établira le diagnostic-multicritère de 20 copropriétés identifiées comme prioritaires (annexe 1) au cours de la première année d'opération. Cette liste pourra complétée pendant la durée de l'opération sur les copropriétés qui seraient repérées par l'opérateur.

Les copropriétés identifiées comme fragiles ou en difficulté pourront alors bénéficier des aides spécifiques permettant notamment d'améliorer leur fonctionnement (aide à la gestion, financement d'expertises juridiques spécifiques). Elle feront l'objet d'un suivi spécifique pendant toute la durée de l'opération avec un tableau de bord qui sera tenu à jour et à disposition des partenaires de l'OPAH.

Par ailleurs, ces copropriétés pourront également bénéficier des aides spécifiques au syndicats des copropriétaires . Ces aides pourront être modulées au regard de la situation sociale des copropriétaires et du programme de travaux afin, notamment, de diminuer le reste à charge pour les ménages les plus modestes. L'opérateur devra proposer au maximum 3 scénarios pour validation préalable de la CLAH.

- **Élaboration d'un diagnostic multicritère par l'opérateur (si non réalisé en phase d'étude pré-opérationnelle) ou mise à jour des données**
- **Identification ou approfondissement de la stratégie d'intervention**
 - La grille dégradation du bâti en proposant une hiérarchisation des travaux nécessaires
 - Une proposition de stratégie de redressement multi-critères
 - Des scénarios de financement (mixage des aides, anticiper les besoins en pré-financement ect...)
- **Examen en comité technique d'OPAH par les partenaires et validation d'un des scénarios proposés par l'opérateur (et parfois validation par un avis préalable CLAH)**
- **Accompagnement par l'opérateur sur la base du scénario validé**
 - Tableau de suivi des actions par copropriété
 - Évolution de la stratégie en cas de blocage ou d'évolution de la situation
 - Demandes de subventions / suivi de la réalisation des travaux

Fonctionnement et organisation

L'engagement de travaux sur une copropriété est conditionné par l'existence et le fonctionnement des organes de gestion de la copropriété.

L'accompagnement de l'opérateur vise donc cet objectif comme un préalable nécessaire aux travaux

Accompagnement social

Appui ou orientation des ménages en difficultés social ou en impayés notamment

Rôle de l'opérateur :

- Actions de sensibilisation et formation en direction des copropriétaires
- En cas de besoin, accompagnement pour faire désigner un administrateur judiciaire afin de mettre en place une organisation juridique. Possibilité pour la collectivité d'effectuer la demande pour les cas les plus urgents.
- Accompagnement pour préparer les décisions de l'assemblée générale (appui pour les décisions d'expertises préalables, désignation MOE, suivi des impayés, inscription au RNC)

Aides mobilisables :

- Aides à la gestion
- Aides pour toutes les expertises (juridiques, géomètre...)

Rôle de l'opérateur :

Assistance technique et financière pour la réalisation des travaux

Sensibilisation / appui à la
copropriété pour mobiliser un MOE

Identification des travaux urgents et
hiérarchisation des travaux

Mobilisation des financements
(subventions / prêts, ect...)

- Actions de sensibilisation
- Discussion échanges avec le MOE
- Préparation et/ou participation aux assemblées générales des copropriétaires
- Montage des dossiers de financement sur la base de scénario retenu (mixage ou non des aides)

Portage immobilier ciblé

- Nécessaire intervention dans le cadre d'une stratégie précise (articulation opération suivi-animation et opérateur foncier)
- Ciblage sur les copropriétaires en impayés ou bloquant
- Pèse sur le vote en rentrant dans la copropriété
- Revente à des ménages modestes
- Financement Anah spécifique mobilisable

Procédures péril / insalubrité / sécurité

- Pour les situations de risques
- N'enclenche pas de vote des travaux si la copropriété est désorganisée malgré un financement important des travaux
- Financement de l'Anah en cas de Travaux d'office ou de substitution financière aux copropriétaires défaillants
- Rôle primordial de l'opérateur de suivi-animation

Opération restauration immobilière

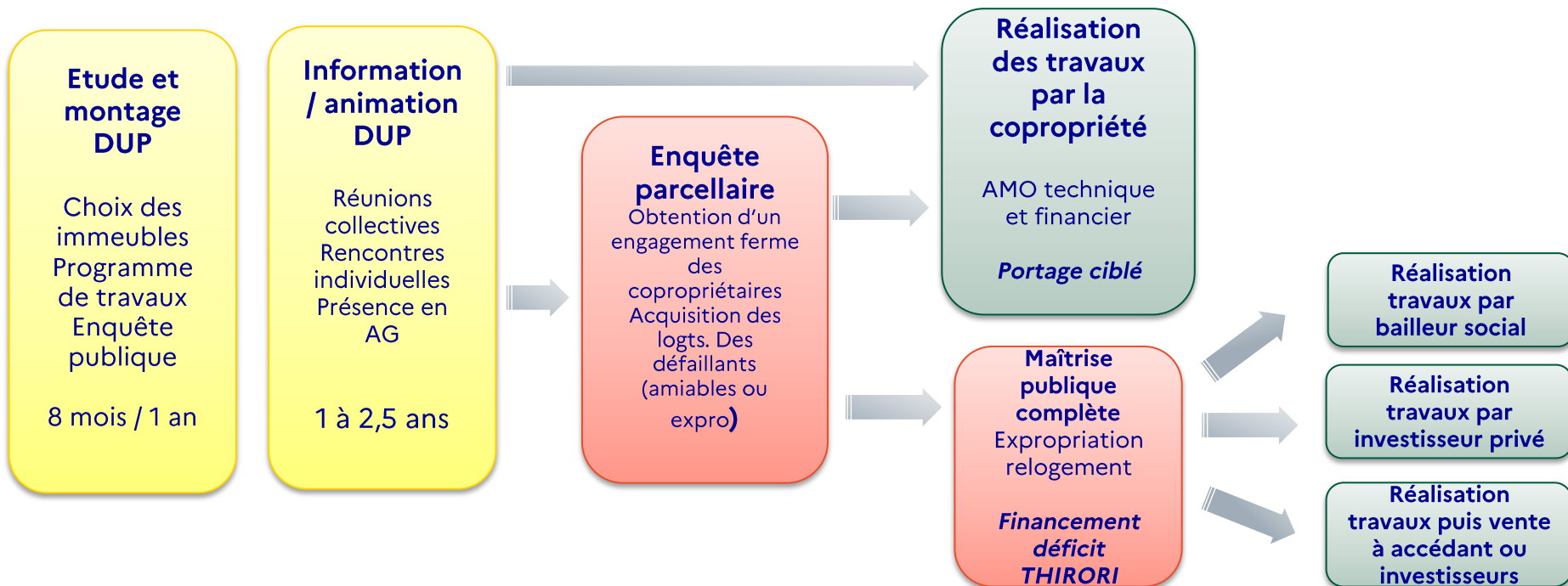
- En général ciblée sur les monopropriétés, l'ORI permet d'enclencher le traitement global de l'immeuble en copropriété, notamment en articulation avec un portage immobilier ciblé
- Maîtrise du programme de travaux à la fois sur les parties communes et privatives
- Procédure à anticiper (enquête publique, arrêté de DUP, programme détaillé, ...)

3 – Méthodologie d'intervention

Articulation avec le volet coercitif

Opération restauration immobilière

- Articulation entre cadre de gestion collectif et l'accompagnement individuel des propriétaires
- Cadre coercitif nécessitant une animation de la DUP





4. Synthèse des aides proposées par l'Agence

Guide « Ingénierie des opérations programmées » (2013)
<https://www.anah.fr/mediatheque/publications/publication/media/Mediatheque/voir-publication/2126/>

Le référentiel des opérations programmées (2015)
https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/Referentiel-operations-programmees.pdf

4 – Les aides proposées par l'Anah

Aides pour intervenir en prévention ou définir une intervention

OBJECTIFS		Outils Anah	Taux	Plafonds HT	MOA
Mieux connaître	Observer - Veiller	Veille et Observation (VOC)	50%	120 k€	Collectivité locale
	Repérer	Etudes préalables	50%	100 k€	Collectivité locale
Agir en amont	Prévenir	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement (POPAC)	50%	100 k€ par an	Collectivité locale
	Lutter contre la précarité énergétique	Habiter Mieux / copropriété fragile AMO payée par la copropriété	30%	600€ par lot	Syndicat des copropriétaires
Définir une stratégie opérationnelle	Mobiliser une expertise	AMO "complexe"	50%	100 k€	Collectivité locale
	Diagnostiquer	Etudes pré opérationnelles / Expertises	50%	100 k€ + 500 €/lot	Collectivité locale

4 – Les aides proposées par l'Anah

Aides à l'ingénierie pour la mise en œuvre

OBJECTIFS		Programmes	Taux	Plafonds HT	MOA
Piloter	Chef de projet	OPAH CD / Plan de Sauvegarde / ORCOD / Volet copropriété	50%	80 k€/an	Collectivité locale
Redresser la copropriété	Accompagner (suivi-animation)		50%	150 k€ + 500 €/lot	Collectivité locale
	Expertises complémentaires (techniques / juridiques..)		50%	150 k€ + 500 €/lot	Collectivité locale ou syndicat des copropriétaires
	Aide à la gestion		Forfait annuel	5000 €/bâtiment + 150€/lot pour les copros de plus de 30 logts	syndicat des copropriétaires
	Gestion urbaine de proximité		50%	900€/lot/an	Collectivité locale
	Coordonnateur		PDS	50%	900€/lot/an
Transformer	Etude de calibrage	Carence de copropriété	80%	1500 € / lots habitation	Collectivité locale

4 – Les aides proposées par l'Anah

Aides aux travaux

OBJECTIFS		cadre d'intervention	Taux	Plafonds HT	Prime HM	MOA
Travaux en parties communes	Lutter contre la précarité énergétique	Copropriétés fragiles	25%	15000 €/lot habitation	1 500€ ou 2 000€ par lot si sortie précarité énergétique	syndicat des copropriétaires
	Redresser une copropriété en difficulté	OPAH CD / PLS / volet copro / ORCOD	35% ou 50% selon dégradation bâti	pas de plafonds		
	Résidentialiser la copropriété		+ 5% possible si financement CL 100% possible sur travaux urgents liés à une procédure			
	Accesibilité de l'immeuble	Toutes	50%	20 k€ par accès		
Portage immobilier	frais portage	OPAH CD / PLS / volet copro / ORCOD	70%	30 k€ / lot		collectivité / opérateur (aménageurs, bailleurs sociaux)
	travaux sur logement		35% ou 50% selon dégradation bâti	30 k€/ lot		
Transformer	maîtrise publique de l'ensemble immobilier	RHI / THIRORI	40% à 70% du déficit	pas de plafonds		
		Carence de copropriété	80% déficit			