

**ORHL - ATELIER**  
**« COPROPRIÉTÉS**  
**EN DIFFICULTÉS »**

PLAN TRIENNAL DE MOBILISATION  
POUR LES COPROPRIETES FRAGILES



OBSERVATOIRE **RÉGIONAL**  
DE L'**HABITAT** ET DU **LOGEMENT**  
**RHÔNE-ALPES**

# Plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficultés 2015-2018

---

**OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'HABITAT ET DU  
LOGEMENT – RHÔNE-ALPES**

**Atelier « Copropriétés en difficulté du 4 décembre 2015**

**Dreal / Habitat Construction Ville  
Alain Devaux**



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RHÔNE-ALPES

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
Rhône-Alpes

# Sommaire

- État des lieux des copropriétés
  
- Les dispositifs existants
  
- Le plan triennal
  - Les 3 objectifs du plan
  - Les nouvelles actions
  
- Mise en œuvre du plan

# État des lieux

## Quelques données statistiques à partir de l'outil de repérage des copropriétés fragiles Anah-DGALN

Famille de copropriétés (1)		France métropolitaine	Rhône-Alpes
A+B+C+D	2011	534 391	68 758
D	2009	96 242 (taux 18,7 %)	10 021 (taux 15,3 %)
D	2011	100 902 (taux 18,9%)	10 580 (taux 15,4 %)
en logements		1 132 914	113 700

### Évolution à D 2009-2011

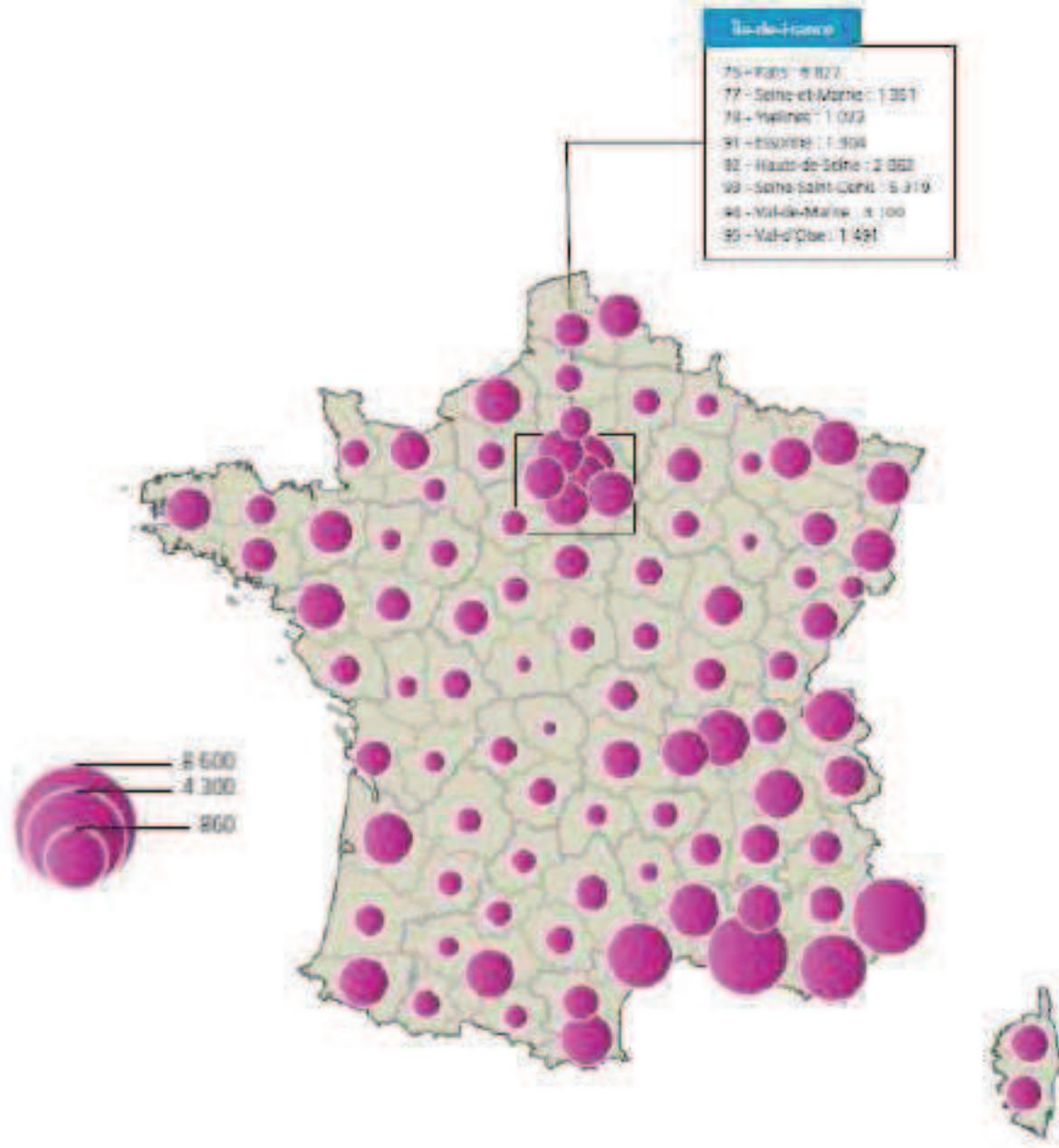
en nb de copropriétés	+4 660 (+ 4,8 %)	+ 559 <b>(+ 5,6 %)</b>
en logements	+ 65 069 (+6,1%)	+ 10 956 <b>(+10,7%)</b>

(1) suivant résultat de l'étude Cerema - base FILOCOM 2013

Classement en 4 familles A, B, C et D : copropriété de famille D les plus fragiles; le champ de l'étude se limite aux copropriétés situées dans des aires urbaines ou des pôles d'emploi de l'espace rural et leur périphérie ( zonage Insee 1999) hors résidences secondaires. Les copropriétés localisées dans des espaces ruraux ou communes multipolarisées sont donc exclues de l'évaluation.

# État des lieux

Nombre de copropriétés de famille D  
2011 - AU DÉPARTEMENT



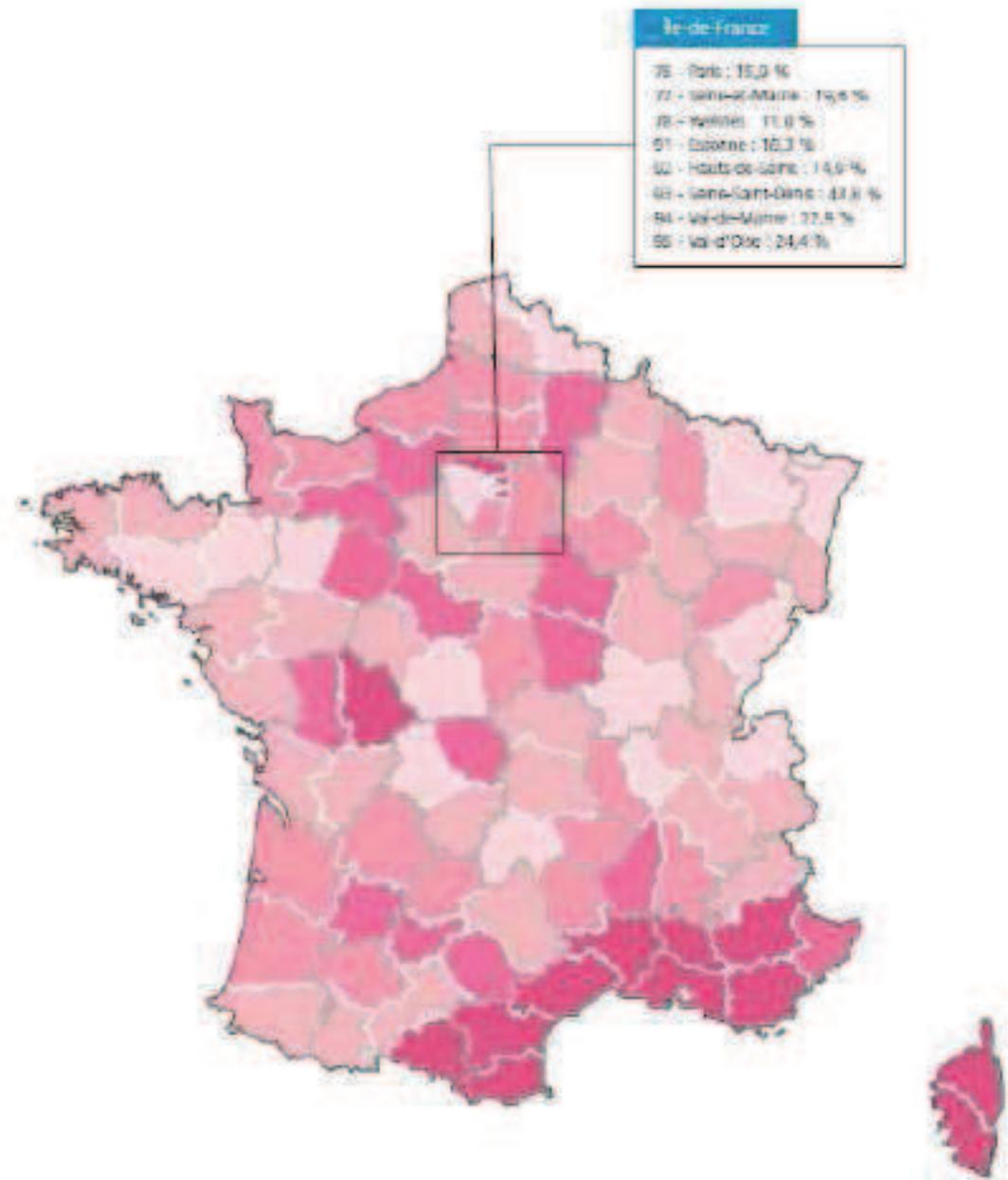
Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RHÔNE-ALPES

# État des lieux

## Taux de copropriétés de famille D 2011 - AU DÉPARTEMENT

(en % des copropriétés évaluées)

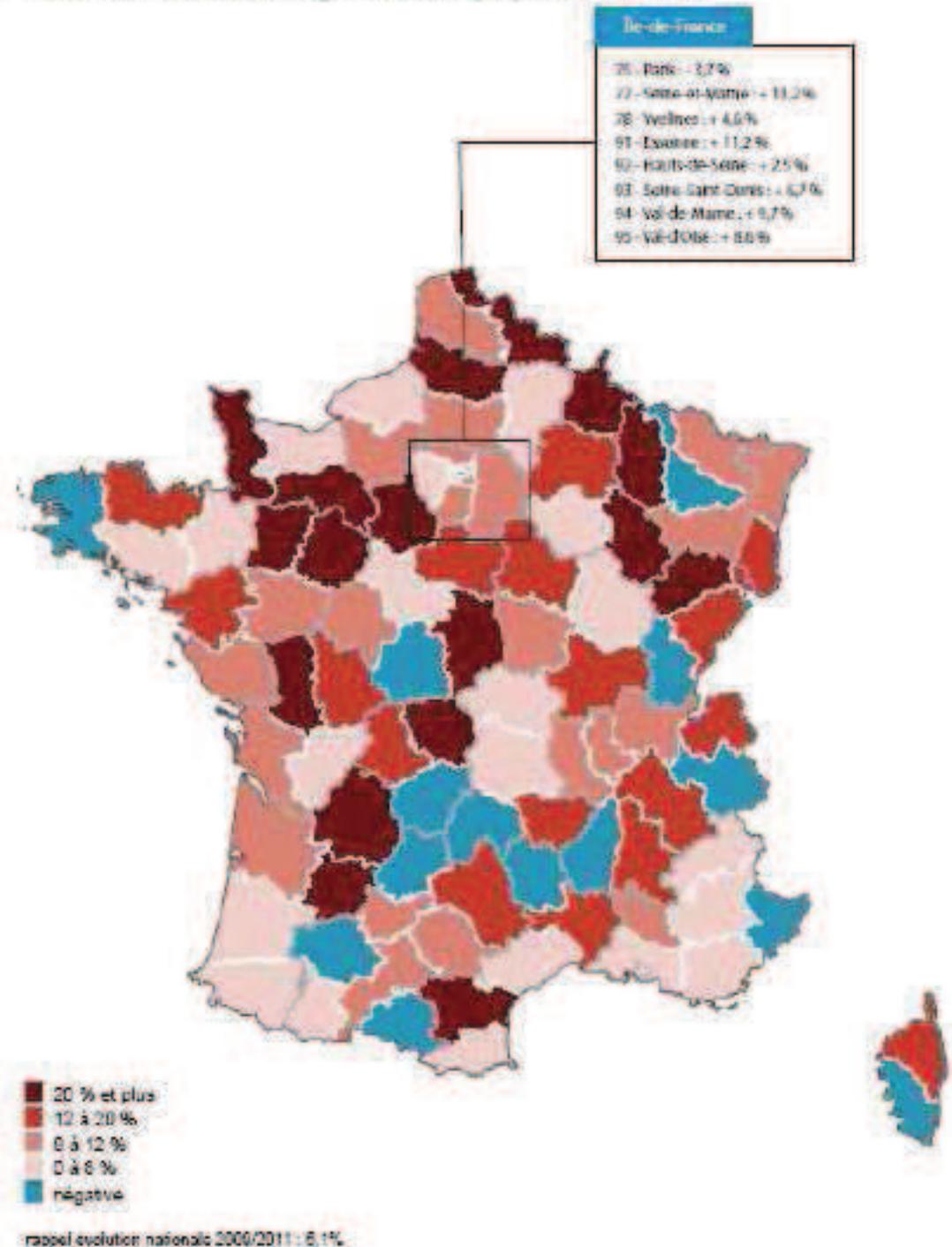


Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RHÔNE-ALPES

# État des lieux

Evolution du nombre de logements en copropriété de famille D



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RHÔNE-ALPES

# Les dispositifs existants

## les actions de l'Anah pour les copropriétés

- depuis 1994, traitement des copropriétés en difficulté par des opérations programmées : *OPAH, plan de sauvegarde, volet copropriété en OPAH en centre ancien*
- depuis 2012, expérimentation de dispositifs préventifs
  - *Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement (POPAC)*
  - *Veille et Observations des Copropriétés (VOC)*

# Les dispositifs existants

## ***La loi ALUR***

De nombreuses mesures pour prévenir et traiter les copropriétés dégradées

- complète les dispositifs de repérage et de prévention des situations d'endettement des copropriétés et de dégradation du bâti
- améliore la gouvernance des copropriétés
- renforce les procédures judiciaires et les outils opérationnels, pour redresser les copropriétés déjà dégradées

**Le NPNRU prend également en compte la question des copropriétés fragiles ou dégradées :**

- 70 sites d'intérêt national retenus (sur 200), dont 50 font l'objet de premières actions
- 30 sites d'intérêt régional

# Le plan triennal

Face au constat d'un nombre croissant de copropriétés en difficulté et pour mieux répondre aux difficultés rencontrées par les collectivités territoriales, le gouvernement a décidé la mise en place avec Anah d'un **plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté sur la période 2015-2018**

Le 13 octobre, présentation du plan par Silvia Pinel et le 25 novembre, plan présenté au CA de l'Anah

Plan avec 12 nouvelles actions pour répondre à 3 objectifs principaux :

- Mieux connaître le parc de copropriétés pour prévenir sa dégradation
- Traiter 15 000 logements en 2016 et en 2017 (60M€)
- Accompagner les collectivités locales

→ l'Anah est pilote de ce plan national

# Le plan triennal : les nouvelles actions

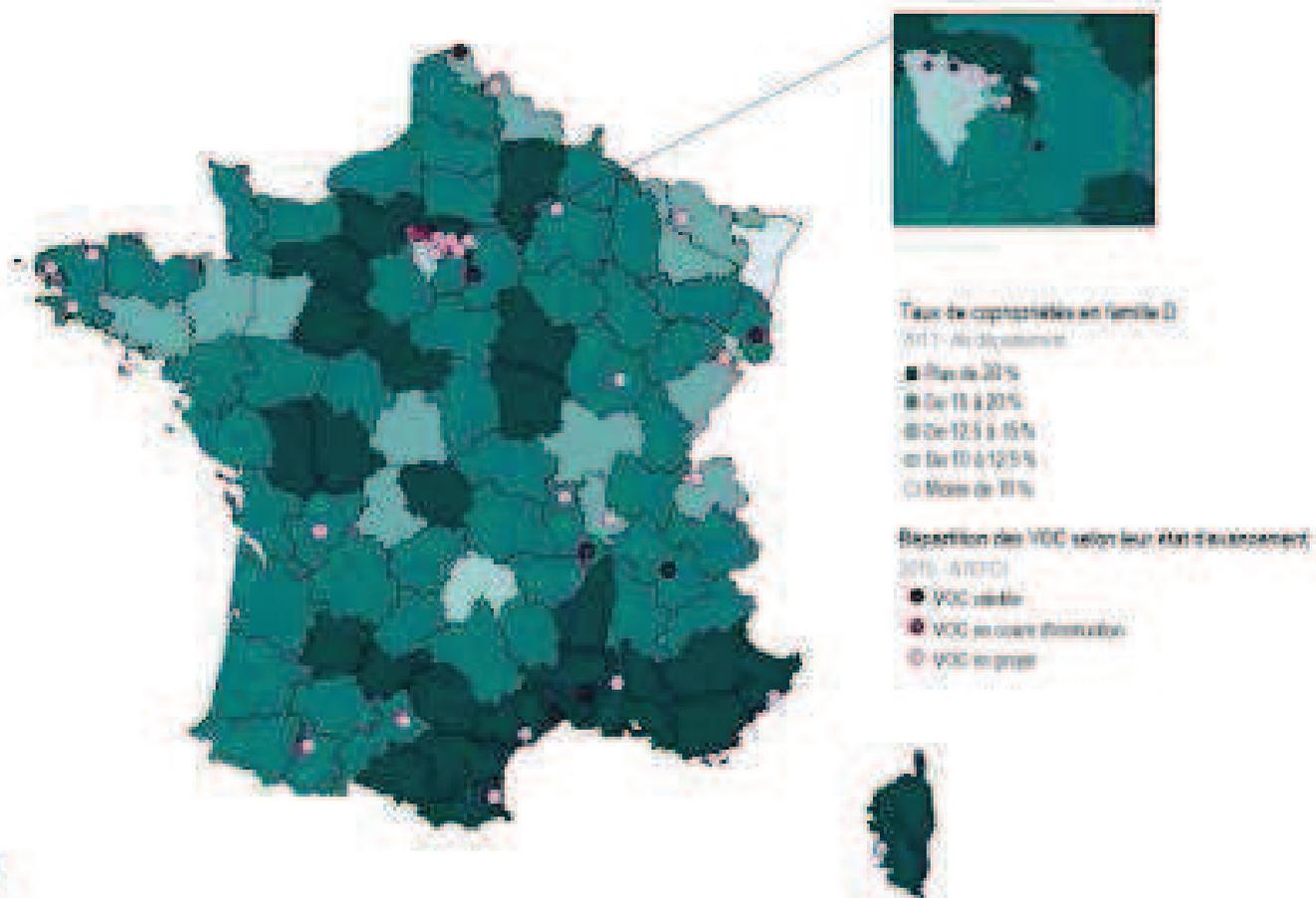
observation du parc de copropriétés et prévention pour mieux connaître les situations de fragilisation et les prévenir

- **action 1** développer localement les outils de repérage sur les copropriétés
- **actions 2** développer l'outil de veille et d'observation des copropriétés (VOC): de 8 actuellement (dont 2 en RA) à 30 en 2016
- **action 3** développer les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement (POPAC): de 24 actuellement (dont 2 en RA) à 40 en 2016

# Le plan triennal

## VOC et taux de copropriétés en famille D

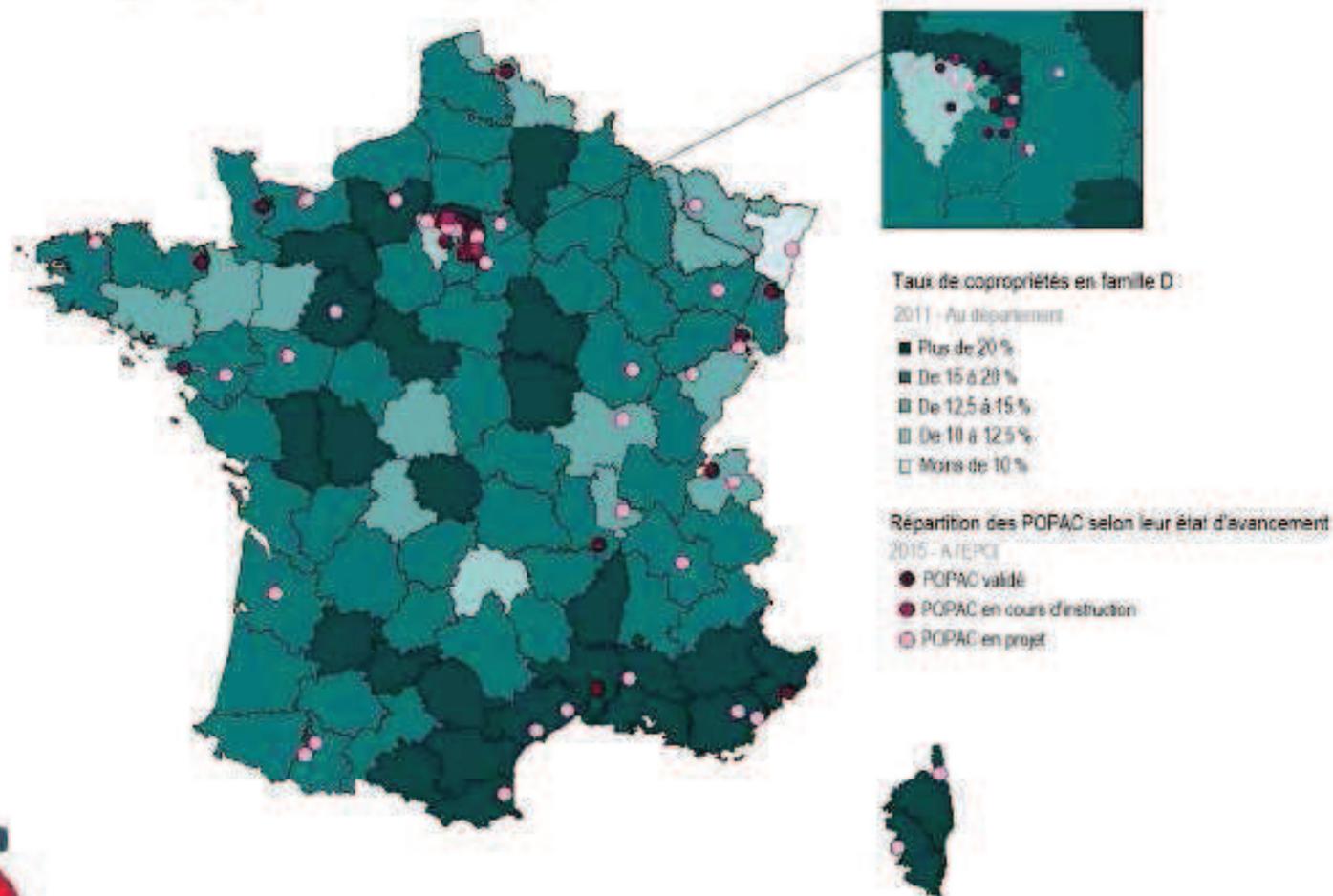
Répartition des dispositifs preventifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) par rapport au taux de copropriété en famille D



# Le plan triennal

## POPAC et taux de copropriétés en famille D

Répartition des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) par rapport au taux de copropriété en famille D



# Le plan triennal : les nouvelles actions

intervenir pour traiter les copropriétés en difficulté

## **action 4 développer de nouveaux outils complémentaires**

- grille de mesure pour améliorer l'efficacité des plans de sauvegarde et OPAH
- certification de l'ouvrage pour permettre d'atteindre par étape les performances attendues
- démarches de projet associant étroitement PO et PB à initier éventuellement dans le cadre d'Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD)
- améliorer les conditions d'obtention des financements complémentaires à ceux de l'Anah: valorisation des CEE, préfinancement, prêts, assurance,...

## **action 5 expérimenter des outils d'intervention pour copropriétés mixtes**

- actions concertées Anah / bailleurs sociaux (action préventive,..)

# Le plan triennal : les nouvelles actions

intervenir pour traiter les copropriétés en difficulté (suite)

## **action 6** mettre en œuvre les dispositifs de la loi ALUR sur les copropriétés dégradées avec enjeux urbains et sociaux importants

- carence partielle : appel à projets Anah en 2016 sur territoires en NPNRU
- ORCOD de droit commun : pré-repérage à établir par l'État, l'Anah et les collectivités locales

apporter et renforcer les compétences à l'échelle locale

## **action 7** favoriser l'expertise locale

- avec les outils d'animation territoriale développés par l'État et ses opérateurs (réseau d'échanges d'expériences : ex. en RA, l'ORHL) et avec l'appui du pôle copropriétés de l'Anah
- en développant les missions d'AMO flash et d'expertise ponctuelles
- par la prise en compte systématique de la problématique copropriétés fragiles ou en difficulté dans la mise en œuvre des programmes nationaux

# Le plan triennal : les nouvelles actions

apporter et renforcer les compétences à l'échelle locale (suite)

**action 8** aider les petites et moyennes villes, et les territoires ruraux, à organiser l'ingénierie nécessaire à leur programme d'intervention

- programme d'actions à établir pour développer les études de diagnostic approfondies (par exemple avec recours aux EPL) et favoriser la mise en œuvre de dispositifs d'observation

**action 9** mise en place d'un plan de formation pour les acteurs locaux

# Le plan triennal : les nouvelles actions

apporter et renforcer les compétences à l'échelle locale (suite)

## **action 10 améliorer la qualité de l'ingénierie**

- par la création d'un référentiel national intégrant les objectifs de performance énergétique et précisant les missions des opérateurs pour traiter les copropriétés (sur le plan technique, social, juridique..) pour garantir la qualité des interventions
- en renforçant le financement de l'ingénierie
  - pérennisation des aides VOC et POPAC (*CA de l'Anah du 25/11/2015*)
  - mise en place des aides dédiées aux ORCOD
- en renforçant l'aide au redressement pour les petites copropriétés
- en valorisant les CEE dans les copropriétés en difficulté au titre de la lutte contre la précarité énergétique (loi TECV) indépendamment des dispositifs prévus dans le programme Habiter Mieux, et mettre en place l'ingénierie d'accompagnement pour cette problématique

# Le plan triennal : les nouvelles actions

apporter et renforcer les compétences à l'échelle locale (suite)

## **action 11 partager la connaissance et les bonnes pratiques**

- par l'engagement de partenariats nationaux entre État, opérateurs publics, associations de collectivités locales et représentants des professionnels de l'immobilier et du bâtiment et déclinaison en partenariats locaux
- par la mise en réseau des structures professionnelles à mobiliser sur la thématique
- par la production de guide méthodologiques à destination des collectivités et des professionnels

## **action 12 évaluation**

- à prévoir en continu tout au long du plan sur les dispositifs opérationnels pour mesurer les impacts de l'action publique et proposer des évolutions et des outils adaptés au cadre du territoire et à l'échelle d'intervention

# mise en œuvre du plan

- Fin 2015 au niveau national, conventions de partenariats entre l'Anah et les principales associations d'élus (AMF, Adcf, ARF)
- En 2016 établissement des plans pluriannuels régionaux, déclinaisons du plan national,

jusqu'à présent, les grandes copropriétés ont été privilégiées mais en Rhône-Alpes, et également en Auvergne, une problématique « petite copropriété en centre ancien de plus en plus prégnante

- Quelle organisation ? quelle(s) instance(s) ? un nouveau réseau à construire ?
- Partenariat à définir : élus locaux, opérateurs, professionnels de la copropriété et de l'immobilier, associations,..

**Merci de votre attention**



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RHÔNE-ALPES

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
Rhône-Alpes