

COMITÉ DE PILOTAGE NATIONAL PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS

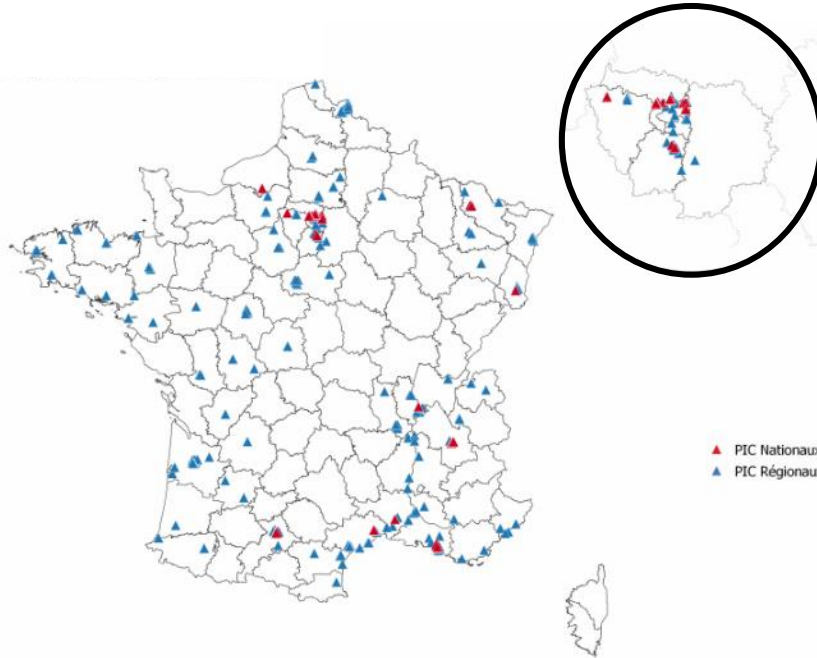
24 AVRIL 2024

Ordre du jour

- 1. Propos introductif du ministre**
- 2. Présentation du bilan national et territorial par l'Anah**
 - A. Les grands chiffres
 - B. Les faits marquants sur les territoires
- 3. Présentation de la loi - Loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement**
- 4. Présentation du plan de déclinaison opérationnelle de la loi**
- 5. Questions / réponses**
- 6. Conclusion par le ministre**

1. PROPOS INTRODUCTIF DU MINISTRE

Présentation du Plan Initiative Copropriétés

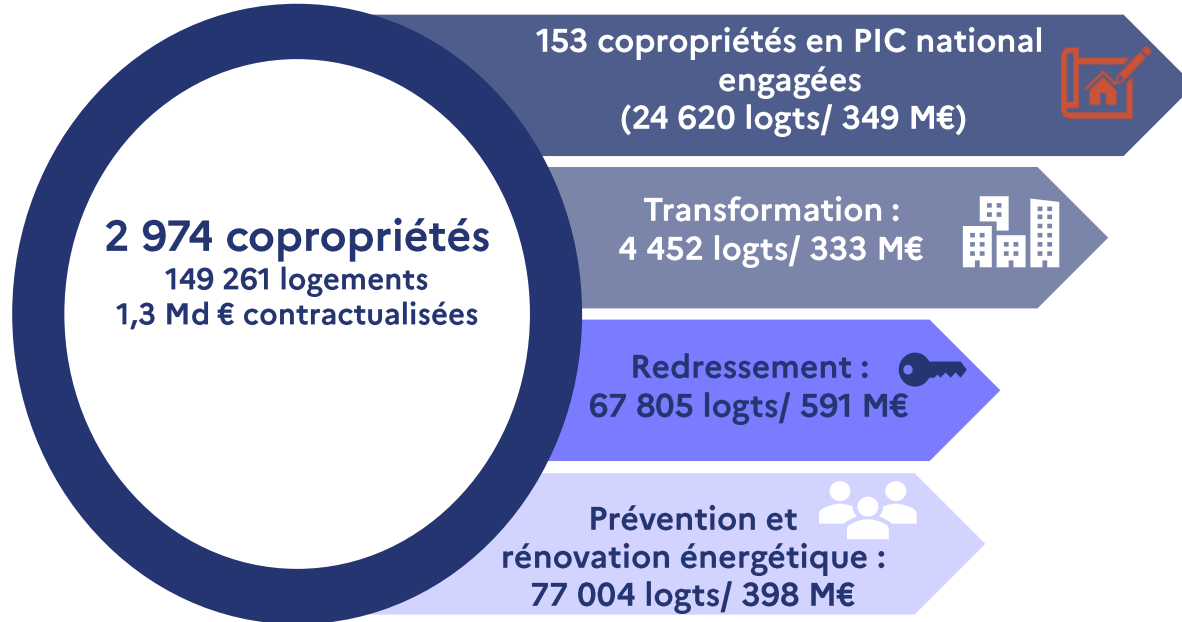


- **Un plan partenarial annoncé le 10 octobre 2018**
- **3 Mds € de financement**, dont 2 Mds € de l'Anah, mobilisés sur 10 ans
- **Plus de 88 000 logements sur l'ensemble du territoire :**
 - 17 sites en suivi national (329 copropriétés)
 - 147 sites en suivi régional (788 copropriétés)
- **3 axes :**
 - prévention
 - redressement
 - recyclage/transformation

2. BILAN NATIONAL ET TERRITORIAL

A. AVANCEMENT DES ENGAGEMENTS DU PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS PRESENTATION DU BILAN QUANTITATIF ET QUALITATIF PAR L'ANAH

2018-2023 : Un renforcement indéniable sur le traitement des copropriétés



Données au 01/01/2024

2018-2023 : le plan initiative copropriétés un plan qui contribue à la réussite des programmes nationaux



366 copropriétés en difficulté financées soit **8 678** logements

72 copropriétés en difficulté financées soit **1 179** logements

684 copropriétés en difficulté financées soit **44 147** logements

173 copropriétés financées MPR copropriétés soit **8 194** logements

50 copropriétés financés MPR copropriétés soit **1545** logements

85 copropriétés financés MPR copropriétés soit **6 518** logements

144 M€ de financement travaux Anah

20 M€ de financement travaux Anah

383 M€ de financement travaux Anah

291 M€ de financement ANRU sur les copropriétés

Données au 01/01/2024

2018 – 2023 : Un engagement sans précédent des partenaires nationaux



Pilote du plan
Principal financeur



Financeur ingénierie et
prêts copropriétés aux opérateurs



Préfinancement et prêts pour les
restes à charge aux copropriétés



Accélération des opérations
d'intérêt national



Pilote du NPNRU



Opérateur de portage/
Relogement des ménages



Opérateur de portage /
Relogement des ménage

2. BILAN NATIONAL ET TERRITORIAL

B. FAITS MARQUANTS SUR LES TERRITOIRES

Faits marquants 2023



Signature de la convention Anah/USH en faveur des copropriétés fragiles et en difficultés



Déplacement Anah-ANRU à **Montpellier** – Avril 2023 : Signature de l'avenant 1 de la convention NPNRU et signature du Plan de Sauvegarde des Cévennes



Visite du Président Macron dans la résidence « Benza », dans le quartier de Pont de Vivaux à **Marseille** (28/06/23)



Visite des présidents de l'Anah et l'ANRU le 28/09/23 dans le cadre de leur convention conjointe en faveur des quartiers Politique de la Ville à **Metz-Borny**

Faits marquants sur les territoires



Financement des travaux d'urgence de la copropriété Wagner dans le cadre du plan de sauvegarde à **Nîmes –Pissevin**



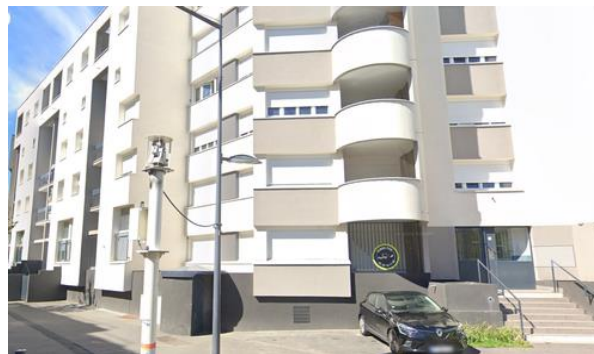
Validation du projet de renouvellement urbain à **Mulhouse – Les Côteaux**



Validation du projet de renouvellement urbain sur les Flanades et de l'évolution du projet des Lochères 17M€ ANRU à **Sarcelles** [ORCOD de droit commun signée en 2022]



Validation du projet de renouvellement urbain et du recyclage de la résidence Faucigny par l'ANRU à **Saint-Etienne-du-Rouvray – Château Blanc**



Fin des travaux de résidentialisation de la copropriété Marguerite à **Sevran - Aulnay-sous-Bois**



Financement des travaux de rénovation énergétique Villa Claudel à **Evry-Courcouronnes**

Faits marquants sur les territoires



Lancement de l'étude de préfiguration d'ORCOD d'intérêt national par l'EPF PACA sur 4 sites à **Marseille**



Mise en œuvre de la concession de portage de lots avec l'EPFIF à **Argenteuil** [ORCOD de droit commun d'intérêt métropolitain **Argenteuil – Val d'Argent**]



Financement par l'Anah des travaux de rénovation énergétique de la copropriété Papus pour 2,38M€ à **Toulouse**



Validation du projet de renouvellement urbain sur le secteur de Cervelières Sauveteurs – à **Vaulx-en-Velin** – 10,32M€ ANRU



Financement par l'Anah de l'opération carence pour 35 M€ à **Epinay-sur-Seine**



Financement des travaux de rénovation dont énergétique d'une copropriété en patrimoine Renaudie à **Saint-Martin-d'Hères** pour 0,875 M€ par l'Anah [**Grenoble-Echirolles-Saint Martin d'Hères**]

Faits marquants sur les territoires



La validation du dossier de DUP qui a permis la tenue d'une enquête publique en fév. / mars 2024 et le recours à l'expropriation par la suite (nécessaire pour la démolition à terme de la Tour Jupiter) [ORCOD IN **Mantes-la-Jolie**]

Source photo : site EPFIF



A Villepinte, le projet d'aménagement s'engage, avec une programmation arrêtée et présentée aux habitants en mars 2023 [ORCOD IN **Villepinte**]

Source photo : site EPFIF



Seuil des 1000 logements achetés dépassés à **Grigny**. Et les travaux de mise en sécurité sont par ailleurs (presque) achevés ; 44,5 M€ TTC de travaux financés par l'Anah. [ORCOD IN **Grigny 2**]

Source photo : site EPFIF



La fin des travaux de réparation et de sécurité sur le Chêne et l'Etoile du Chêne Pointu ; 11,5 M€ TTC de travaux financés par l'Anah et l'EPFIF [ORCOD IN **Bas Clichy**]

Source photo : site EPFIF

3. PRÉSENTATION DE LA LOI

LOI DU 9 AVRIL 2024 VISANT À L'ACCÉLÉRATION ET À LA SIMPLIFICATION
DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ ET DES GRANDES
OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

LOI « HABITAT DEGRADE » : Une ambition s'attaquer au problème des logements dégradés, indécents ou indignes

Cette loi va apporter des solutions concrètes et opérationnelles pour permettre aux collectivités, aux services de l'Etat, aux bailleurs sociaux et aux opérateurs spécialisés de mieux gérer des situations souvent lourdes à traiter.

Aujourd'hui, près **de 1,5 million de logements sont situés dans des copropriétés fragiles ou dégradées**. L'objectif est donc d'accélérer et simplifier les outils de lutte contre la dégradation de l'habitat :

- **en aidant les copropriétés** à emprunter pour réaliser les travaux de rénovation
- **en renforçant les outils à disposition des élus et des opérateurs** pour mener des grands projets de réhabilitation
- **en répondant plus vite aux enjeux de production locale de logements**, prioritairement par le recyclage urbain de grandes friches et emprises situées dans des secteurs déjà urbanisés
- **en simplifiant les procédures judiciaires et administratives** et en réduisant ainsi le délai de redressement ou de traitement des copropriétés dégradées
- **en augmentant les sanctions contre les « marchands de sommeil »**

CE QUE LA LOI CHANGE : AGIR SUR LES 10 LEVIERS MAJEURS, TOUT AU LONG DE LA CHAÎNE DE LA DÉGRADATION



LEVIER 1 : Améliorer le fonctionnement des copropriétés ;

LEVIER 2 : Enrichir la connaissance collective du parc de logements et de son état ;

LEVIER 3 : Renforcer les outils à la disposition des élus locaux pour éviter les drames ;

LEVIER 4 : Stopper les cycles de dégradation de l'habitat en outre-mer ;

LEVIER 5 : Permettre aux copropriétés de financer la réalisation des travaux nécessaires ;

LEVIER 6 : Mieux accompagner les copropriétés qui connaissent des difficultés ;

LEVIER 7 : Sanctionner les marchands de sommeil qui tirent profit de ces situations ;

LEVIER 8 : Faciliter l'intervention publique avant que les dommages ne soient irréversibles ;

LEVIER 9 : Lutter contre les constructions illicites partout où elles se réalisent ;

LEVIER 10 : Accélérer la production de nouveaux logements là où sont les besoins.

4. PLAN D'ACTION OPÉRATIONNEL ASSOCIÉ A LA LOI

DÉCLINER LA LOI DU 9 AVRIL 2024 DANS LES DISPOSITIFS OPÉRATIONNELS :
8 MESURES IMMÉDIATES, POUR RÉPONDRE AUX BLOCAGES,
ET PRÉSENTER LES DÉCRETS PRÉVUS DANS LA LOI

8 MESURES POUR AMELIORER LE TRAITEMENT DES COPROPRIETES DEGRADEES



1. Rendre possible le **déclassement des IGH** (immeuble de grande hauteur) par neutralisation des derniers étages : un décret est en cours de rédaction par le ministère de l'intérieur, chargé de la réglementation des IGH
2. Instaurer une **certification d'administrateurs judiciaires** compétents sur le sujet des copropriétés dégradées
3. **Renforcer les équipes judiciaires** (magistrats, administrateurs judiciaires) dans les départements faisant l'objet de nombreux dispositifs de l'Anah
4. **Améliorer le dispositif de Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)**, principalement orienté vers la prévention et la détection, en renforçant son volet travaux, afin d'en faire un outil permettant de mobiliser des crédits d'intervention et d'éviter la spirale de dégradation
5. **Allonger la durée d'indemnisation du Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)** sur dérogation des Préfets
6. Réaffirmer le rôle et la **mobilisation des établissements publics fonciers (EPF)**, tant dans le traitement des copropriétés dégradées que dans la lutte contre l'habitat indigne
7. **Adopter une nouvelle circulaire interministérielle relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne**, élaborée par le ministère du logement en lien avec ceux de la santé, de la justice, et des outre-mer, pour améliorer le fonctionnement et le rôle des pôles départementaux (PDLHI)
8. **Déployer et urbaniser les outils numériques de la LHI**, dont certains en commun avec le ministère de la Santé pour assurer un pilotage optimum de cette politique

➤ 6 décrets en Conseil d'Etat :

- Fixer la durée du prêt collectif
- Ouvrir la possibilité pour les ASL de souscrire un emprunt collectif au nom du syndicat pour le financement des travaux
- Faciliter les constructions de nouveaux logements à Mayotte et en Guyane, sans exigence d'un permis de construire
- Fixer la procédure de sanction administrative en cas de manquement aux dispositions de l'autorisation préalable de mise en location
- Définir les possibilités ouvertes pour une commune de définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet d'un diagnostic structurel du bâtiment
- Permettre la prise de possession anticipée

➤ 4 décrets simples :

- Définir les principales données qui doivent figurer au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires (RNIC)
- Définir les conditions de délivrance de l'agrément pour les syndicats d'intérêt collectif
- Fixer les conditions dans lesquelles les propriétaires soumis à une obligation de travaux peuvent conclure, avec un organisme intéressé, un bail à réhabilitation
- Pour le contrat de prêt collectif, fixer les conditions de transmission des documents demandés par l'établissement prêteur dans le but d'apprécier la capacité du syndicat à remplir ses obligations

5. QUESTIONS / REPONSES

TOUR DE TABLE

6. CONCLUSION