

ACTUALITÉ(S)

Lancement du Plan Initiative Copropriétés, stratégie nationale d'intervention sur les copropriétés

Le 10/10/2018

Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la Cohésion des territoires, a présenté le 10 octobre le plan "Initiative Copropriétés" (1), et installé le comité de pilotage en présence des élus des villes concernées prioritairement par ce plan et des partenaires : ANAH, ANRU, CDC-Banque des Territoires, Action Logement, et Proquivis. Le plan s'adresse à l'ensemble des territoires touchés par la problématique des copropriétés dégradées quel que soit le niveau d'intensité et de complexité des difficultés. Il proposera une nouvelle méthode consistant à mobiliser tous les acteurs locaux pour **identifier précisément les territoires et les copropriétés concernées**, puis l'État accompagnera 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, il ambitionne de mettre en place une véritable stratégie pour assurer une cohérence entre les politiques nationales, régionales et locales.

Une fois les copropriétés identifiées en fragilité ou en difficulté, chaque collectivité pourra mettre en œuvre des outils selon ses besoins opérationnels. Les outils actuels, dispositifs et financements seront 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 à chaque cas. Enfin, les agences de l'État, notamment l'ANAH et l'ANRU, accompagneront les territoires grâce à des dispositifs renforcés et leur ingénierie.

Le plan s'appuie sur certaines mesures incluses dans le projet de loi "ELAN" (2) : simplification et amélioration de la procédure d'ORCOD (Opération de requalification de copropriétés dégradées) d'intérêt national, priorisation du relogement des ménages dans les opérations d'ORCOD de droit commun, et mise en place d'outils opérationnels et de financement pour accompagner les collectivités (article 59 dans la numérotation provisoire).

684 copropriétés (56.000 logements) sont identifiées comme à traiter d'urgence, dont 14 sites de priorité nationale qui représentent 128 copropriétés (23.330 logements). L'État souhaite mobiliser 2,740 milliards sur 10 ans, 2 milliards via l'ANAH, 500 millions via l'ANRU et 240 millions via les SACICAP (réseau Proquivis).

Un partenariat inédit avec la CDC-Banque des territoires et Action Logement doit permettre de réaliser entièrement des opérations de "recyclage" dans les situations les plus dégradées, ou de redressement : portage (acquisition) de logements, gestion de la copropriété, financement des travaux...

Les 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 elles prévoient et assument financièrement le relogement des occupants et l'expropriation des marchands de sommeil. Dans une opération de **redressement**, 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.

Bien entendu, le plan prévoit la mobilisation des dispositifs et outils d'observation existants 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 (OPAH), dédiée aux copropriétés et l'aide aux travaux de rénovation énergétique "Habiter Mieux copropriété", ainsi que le financement, par l'ANAH, des travaux de mise en sécurité des habitants jusqu'à 100% de leur montant sous certaines conditions.

L'ANRU, Action Logement, CDC-Banque des territoires et le réseau Proquivis apporteront chacun, pour certains leur potentiel de relogement, d'autres la capacité d'assurer du portage immobilier à grande échelle (une société sera créée à cet effet par la Banque des territoires), la gestion des logements acquis, la maîtrise d'ouvrage déléguée de travaux, ainsi que tous les financements nécessaires ...

Enfin, pour les copropriétés qui n'en sont pas à ce stade mais qui présentent des **fragilités avérées**, le plan prévoit de mettre en place des **actions de prévention** afin de leur éviter d'entrer dans d'éventuels processus de dégradation. Il est mentionné dans la ventilation des 2 milliards à consacrer par l'ANAH sur 10 ans une part pour financer les actions prévues dans ce segment. Ces financements devraient être prioritairement alloués aux copropriétés gérées par des **syndics certifiés QualiSR** (notre ressource du 05/10/2018 «[QualiSR une certification attendue des pouvoirs publics et des professionnels](#)»).

Les programmes d'action doivent être mis en œuvre dès le 1er janvier 2019.

(1) [Plan Initiative Copropriétés – 10 octobre 2018](#)

(2) [Projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – texte élaboré par la commission mixte paritaire](#)