



Copropriétés en difficulté

Enjeux et cadre d'intervention de l'Anah

La copropriété :

■ L'équilibre fragile de la copropriété

□ Les facteurs d'équilibre - endogènes

- ↪ Pilier 1 : fonctionnement du syndicat de copropriété ;
- ↪ Pilier 2 : gestion de la copropriété ;
- ↪ Pilier 3 : état technique des bâtiments ;
- ↪ Pilier 4 : solvabilité des propriétaires ;
- ↪ Pilier 5 : occupation

□ Les facteurs d'équilibre – exogènes

- ↪ perméabilité de la copropriété à son environnement

■ Selon les comptes du logement, 27 M de résidences principales :

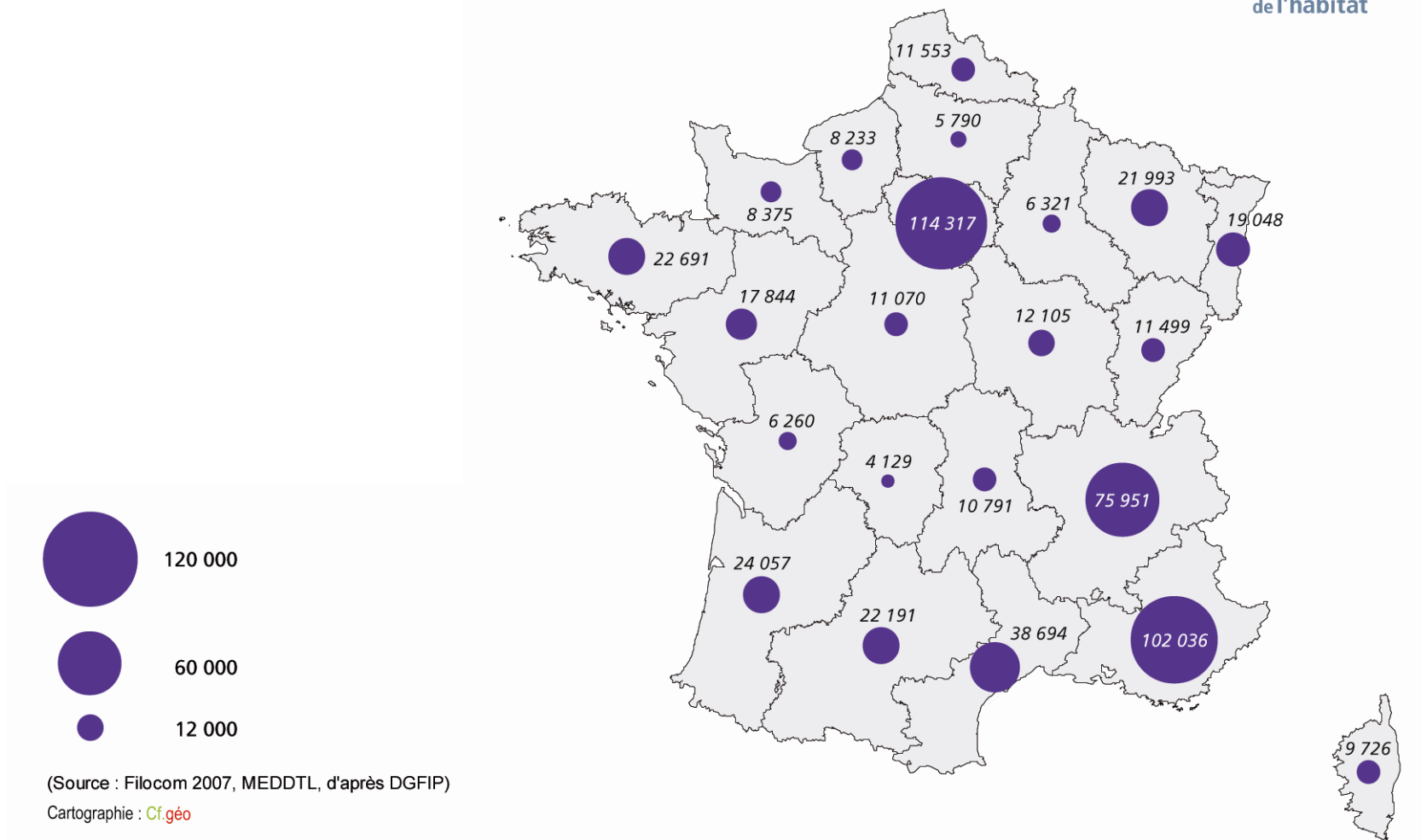
- Dont 15 M de logements Propriétaires Occupants (58% des RP)
- Dont 6.4 M de logements locatifs privés (24% du parc des RP)

■ Les résidences principales en copropriété =

- **560 000 copropriétés**
- **6.2 millions de logements**
- **soit 25% des RP en France**

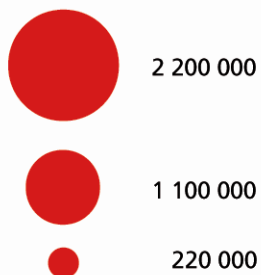
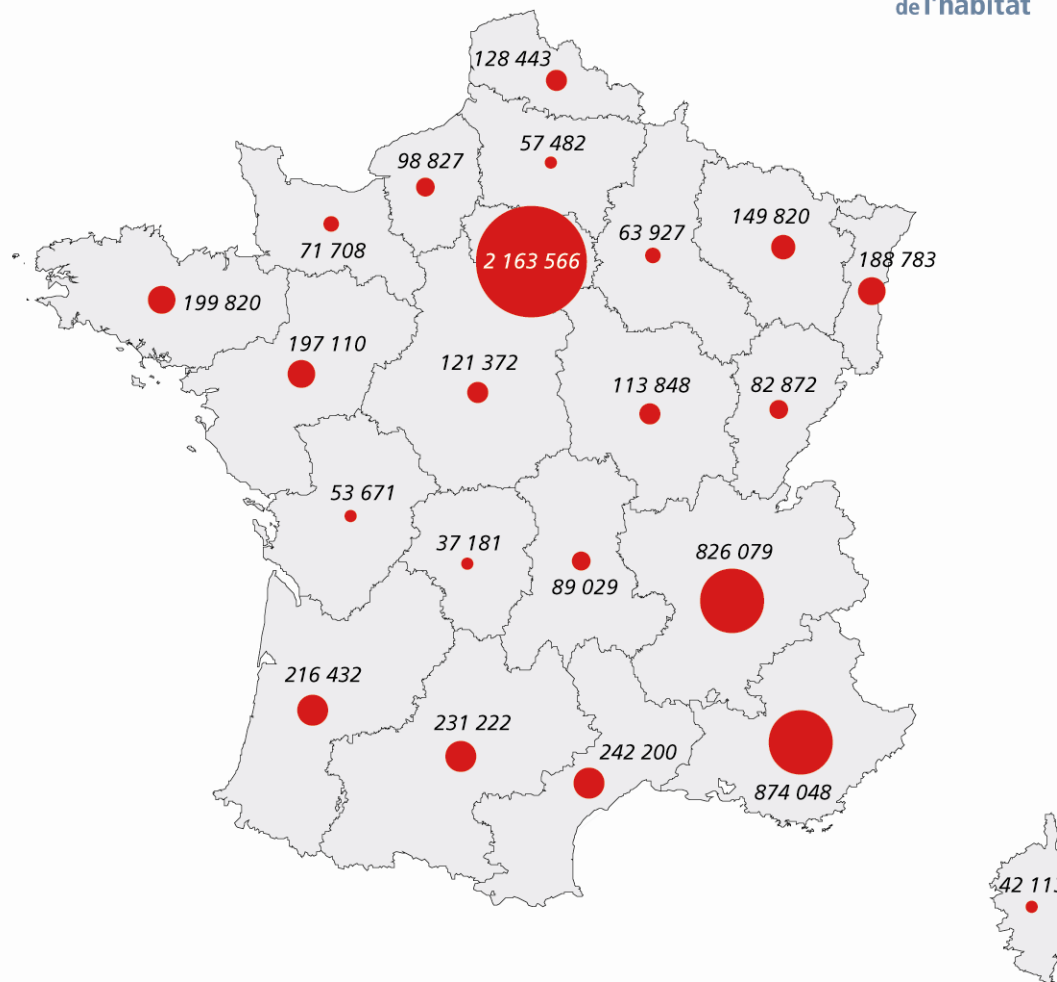
Caractéristiques des copropriétés

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS



Caractéristiques des logements en copropriété

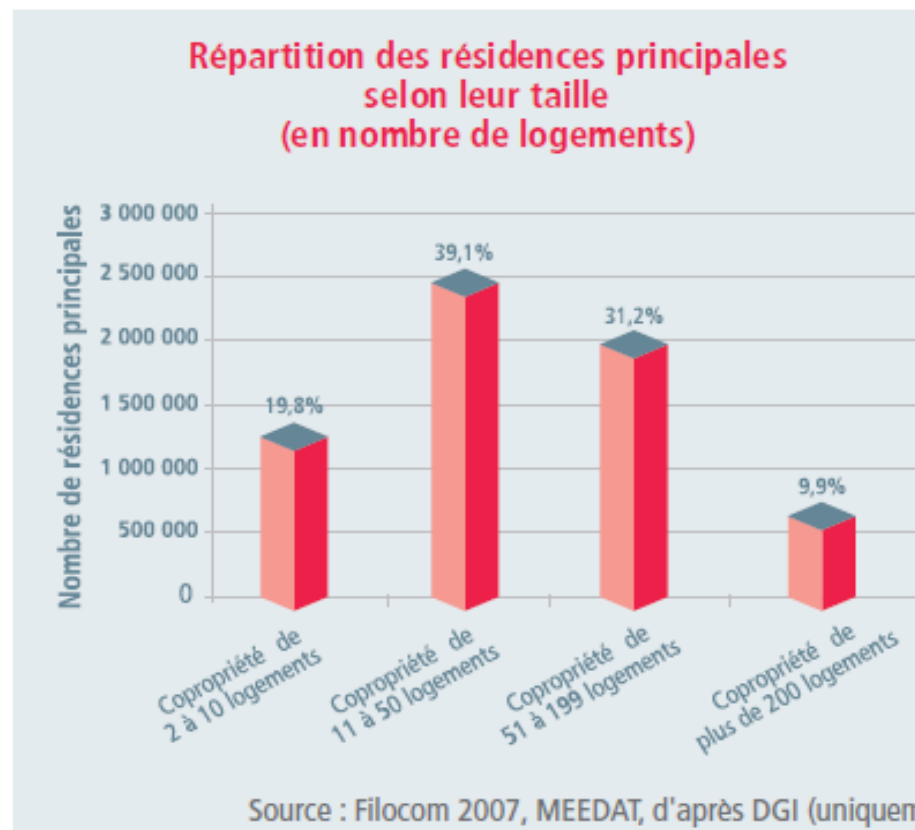
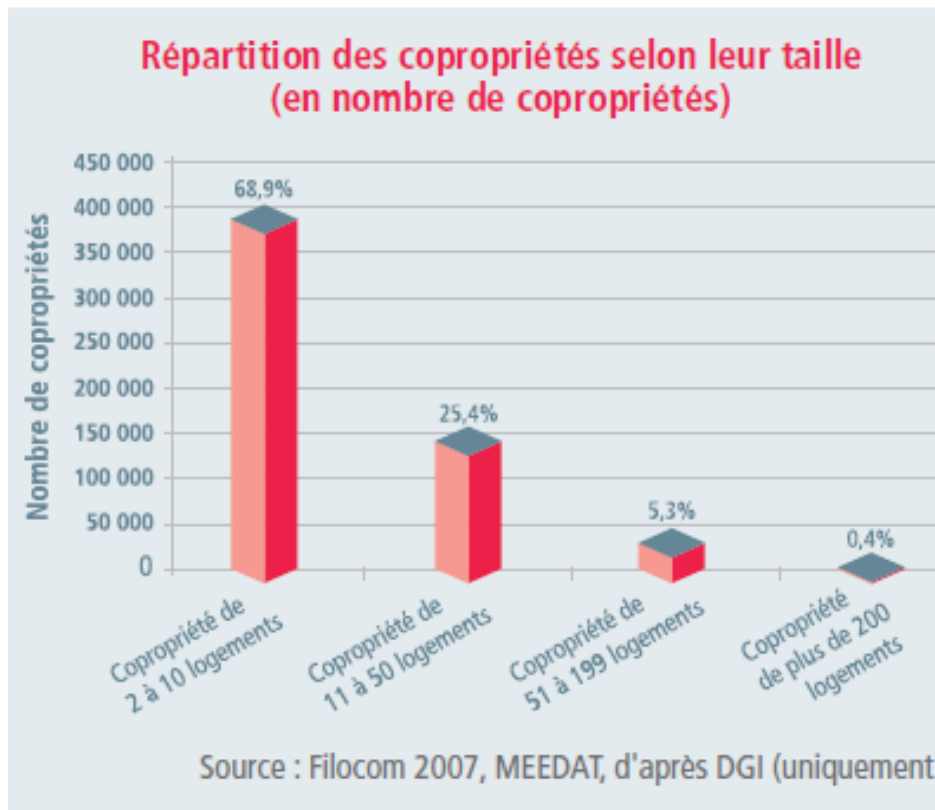
NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES EN COPROPRIÉTÉ



(Source : Filocom 2007, MEDDTL, d'après DGFIP)

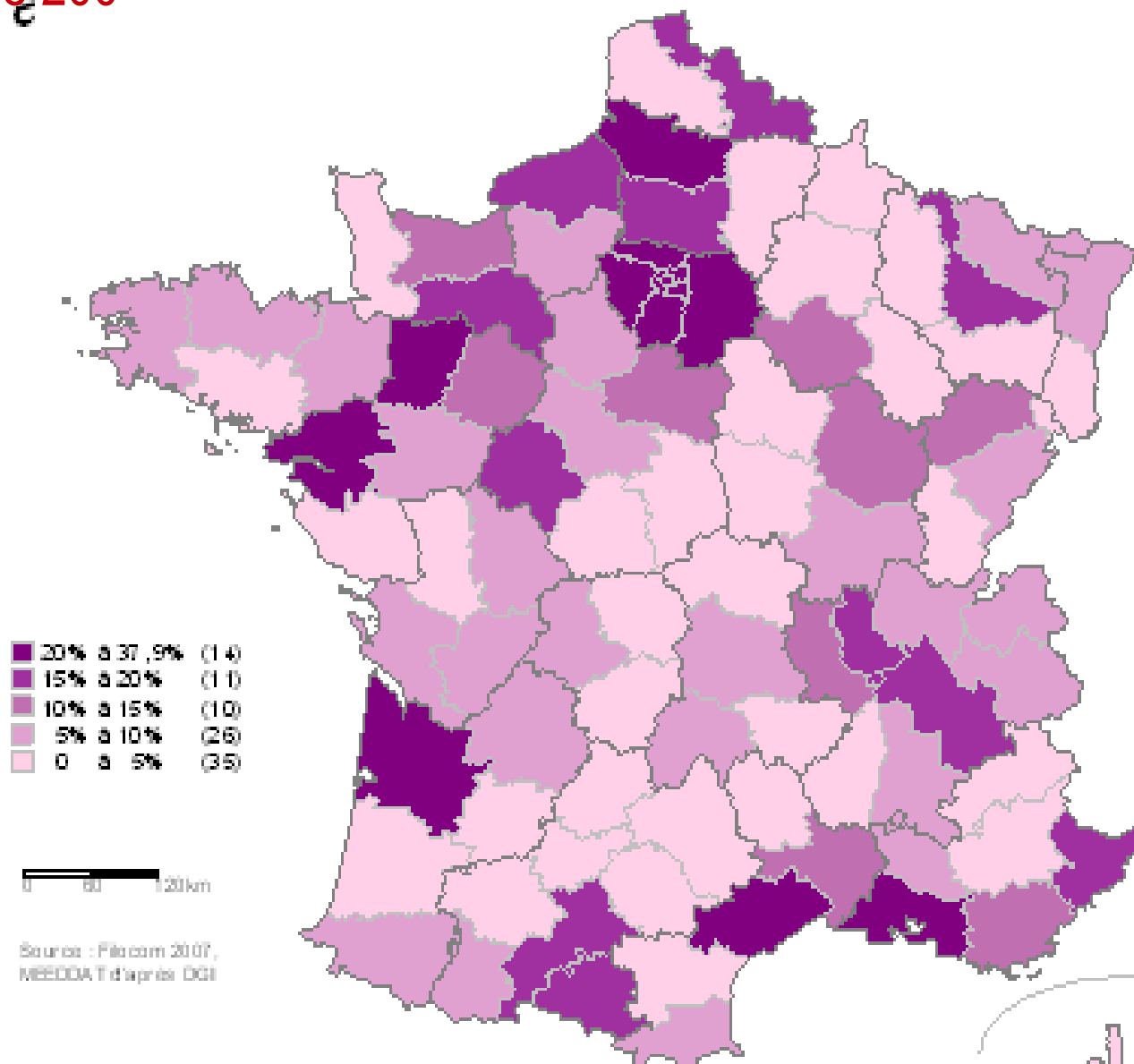
Cartographie : Cf.géo

Caractéristiques des logements en copropriété



Les copropriétés de plus de 200 logements

Les années 60-74 ont vu le développement des grandes copropriétés dans les grandes agglomérations



Poids des résidences principales en copropriétés de plus de 200 logements dans l'ensemble du parc 50-80

■ Depuis quelques années :

- Certaines copropriétés jouent le rôle de parc de relégation pour les familles les plus modestes et pour les ménages exclus du logement social
- Situations sociales difficiles concentrées dans l'habitat privé au sein des copropriétés en difficulté (en quartiers anciens et récents)

Enjeu des copropriétés construites entre 1950 et 1959

- Après-guerre, reconstruction des centres ville, éradication des taudis, logique d'extension urbaine
- Début de la standardisation
- Absence ou obsolescence des équipements, faible durée de vie des composants, importance des charges (pas de réglementation thermique avant 1975)



Enjeux des copropriétés construites entre 1960 et 1974

- Production de masse de logements « confortables » et grands ensembles à l'extérieur des villes
- Médiocrité des prestations de base, enclavement des sites, déqualification des quartiers, paupérisation des occupants
- Cas des IGH (Immeubles de Grande Hauteur) : contraintes ascenseurs, sécurité incendie
- Organisations juridiques et urbaines complexes (urbanisme de dalle par exemple)
- Accueil de locataires modestes
- Propriétaires occupants « d'origine » remplacés par des accédants modestes



Enjeux des copropriétés construites entre 1975 et 1984

- Crise : choc pétrolier et échec des Grands Ensembles : réduction de la taille des opérations
- Matériaux et équipements de qualité moindre (dont amiante)
- Complexité des systèmes constructifs et du fonctionnement juridique des copropriétés



Enjeux des copropriétés postérieures à 1949 - dysfonctionnements

- **Fonctionnement et gestion** : défaillance du syndic, incompréhension des mécanismes de la copropriété par les propriétaires, propriétaires bailleurs peu investis, blocage dans les prises de décision, inadaptation du règlement de copropriété
- **Juridique** : copropriétés de taille trop importante, complexité juridique, mixité des espaces publics/ privés
- **Financiers** : niveau élevé des impayés de charges, absence de trésorerie pour le paiement des travaux

Enjeux des copropriétés postérieures à 1949 – dysfonctionnements (suite)

- **Urbain** : enclavement des immeubles, déqualification des sites
- **Techniques** : parc vétuste, obsolescence des équipements par manque d'entretien, fin de cycle technique nécessitant des investissements lourds, risque santé/ sécurité

Estimation du coût de réhabilitation des copros 50-80 : entre 40 à 70Mds d'euros – Etude Anah

- **Sociaux** : départ des propriétaires de classe moyenne et des propriétaires « d'origine », accueil des accédants et locataires pauvres, propriétaires modestes insolvables (non paiement des charges, incapacité de financer les travaux) – demande de HLM

- **Pré-difficulté ou fragilité** : premiers signes de déqualification (impayés naissants, travaux d'entretien régulier non réalisés, faible investissement des copropriétaires dans la copro)

- **Copropriétés en difficulté** : difficulté de gestion et d'administration plus lourdes. Certaines prestations sont arrêtées, la population la plus solvable fuit la copropriété. Problèmes techniques non traités. Nécessité d'intervention des pouvoirs publics (dispositifs incitatifs type OPAH, Plan de sauvegarde).

- **Le stade ultime** est atteint lorsque la gravité est telle que les dispositifs incitatifs ne sont plus suffisants et que le coercitif s'impose. Nécessité de portage, acquisition des lots par des bailleurs sociaux, voire démolition

Le traitement des copropriétés en difficulté

- La réflexion sur les copropriétés doit s'inscrire dans la réflexion globale des politiques de développement de l'offre de logement
 - Certaines copropriétés sont devenues un parc de relégation, ce qui renvoie à la question de l'offre disponible pour des ménages en difficulté ou atypiques

- Un parc en copropriété en développement constant

- 300 000 à 1 000 000 de résidences principales dans des copropriétés « fragiles » (5 à 15% du parc), selon les approches

- Une perspective de développement du phénomène des copropriétés en difficulté liée à l'état du parc, à son occupation et aux caractéristiques des nouveaux propriétaires

- Des « types » recouvrant des enjeux distincts
 - Quartiers anciens
 - Copropriétés de périphéries urbaines

Le traitement des copropriétés en difficulté

- Quelques dizaines de copropriétés en très grande difficulté, quelques centaines intégrées à des dispositifs
 - Environ 1 000 copropriétés (représentant 50 à 60 000 logements) identifiées/suivies/en cours de traitement

- Une intervention généralement jugée trop tardive

- D'où la nécessité d'un plan national global intégrant largement l'approche préventive

Rapport Braye – « Prévenir et guérir des difficultés des copropriétés »

■ 144 propositions

■ Proposer un plan efficace d'action pour lutter contre les risques de fragilisation des copropriétés et traiter les copropriétés en difficulté, c'est :

- Optimiser le cadre juridique, technique et financier des copropriétés
- Proposer un dispositif d'actions publiques à la hauteur de l'enjeu national
 - ↪ Améliorer la connaissance des copropriétés et assurer un meilleur suivi
 - ↪ Développer des outils de soutien aux premières fragilités, pour éviter le basculement en situation de dégradation
 - ↪ Renforcer les stratégies d'actions à destination des copropriétés dont les difficultés sont avérées, voire très avancées
 - ↪ Prévoir certains dispositifs pour traiter les cas les plus graves, le cas échéant en combinant action sur les copropriétés et interventions à visée urbaine, améliorer les outils de sortie du régime de la copropriété

Améliorer l'action publique sur le thème des copropriétés fragiles et en difficulté

- Mettre en place un cadre d'action à la hauteur de l'enjeu national
- Développer l'observation locale et les outils opérationnels de prévention
- Améliorer le pilotage, l'ingénierie et les cadres opérationnels d'intervention sur les copropriétés en difficulté
- Renforcer les outils mobilisables pour le redressement de la copropriété, ou sa sortie du régime de copropriété

Mettre en place un cadre d'actions à la hauteur de l'enjeu national

- Nécessité d'intervenir à différents niveaux :
 - Observation, connaissance
 - Préventif
 - Curatif, en lien avec des projets locaux
 - Evaluation
 - Animation

- L'intérêt d'un pôle national de connaissance, d'appui opérationnel et de financement des dispositifs

- Un développement des actions déjà menées par l'Anah

Développer l'observation locale et les outils opérationnels avec un appui de l'Anah

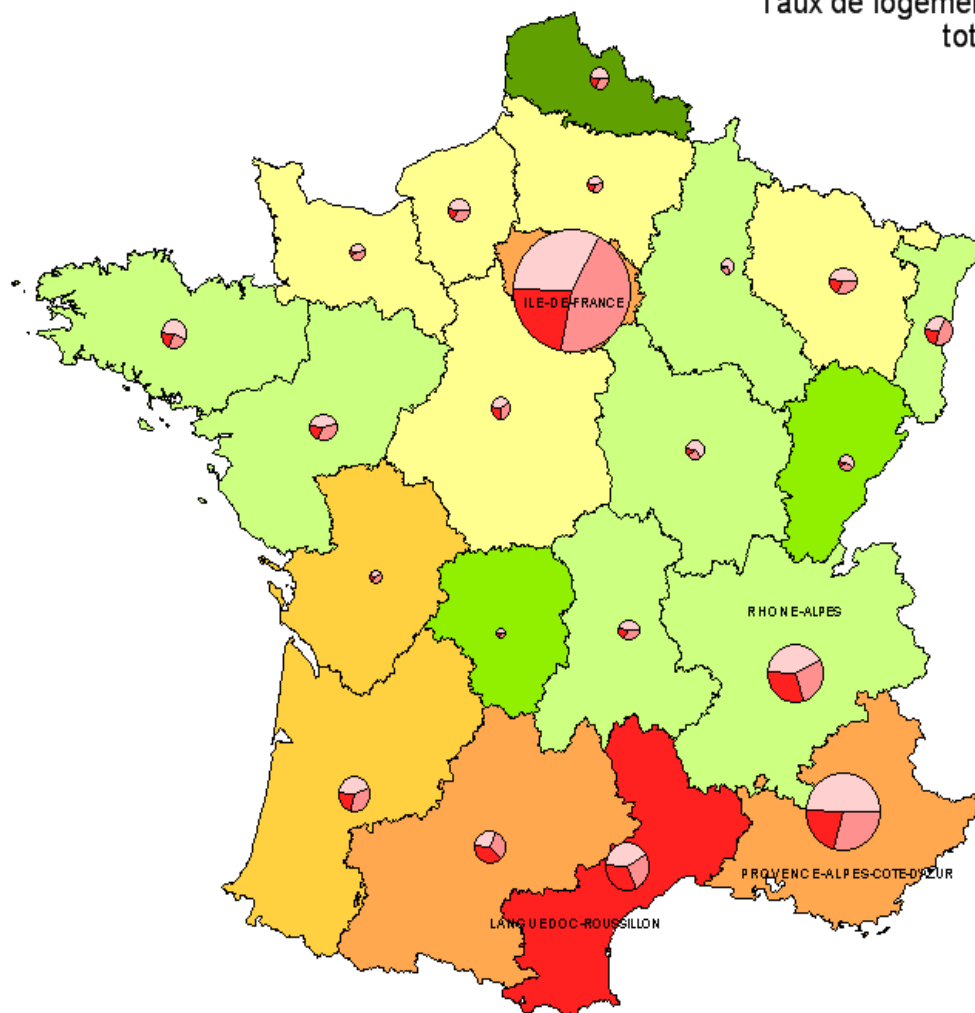
- Une observation nationale au service de l'observation locale
 - Amélioration des outils statistiques, développement d'outils de pré-repérage
- Susciter des démarches locales avec un appui méthodologique et financier de l'Anah
 - Création de dispositifs locaux de veille et d'observation
 - Création de dispositifs programmés tournés vers la prévention des difficultés des copropriétés
- Promouvoir la qualité de l'ingénierie et du pilotage
- Apporter des adaptations aux cadres contractuels et opérationnels existants

Graduation de l'action : appui de l'Anah à la mise en œuvre des politiques locales

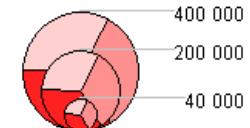
- L'observation locale
- Le dispositif opérationnel préventif
- La connaissance des dysfonctionnements : Etudes/ études préalables/étude préopérationnelle
- Le dispositif de redressement (plan de sauvegarde/OPAH Copro/ OPAH à volet Copro
- Pour les copropriétés non redressables : le recyclage immobilier

Le pré-repérage des copropriétés fragiles

Taux de logements en copropriété de famille D
total 2009 sans RS



Ventilation selon la taille des copropriétés



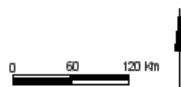
- < 20 logements (moyenne nationale 42,25%)
- >= 20 à =100 logements (moyenne nationale 34,06%)
- = 100 logements (moyenne nationale 23,69%)

Taux de logements en copropriété de famille D

- > 20 %
- > 16,3 à <= 20%
- > 14 à <= 16,3%
- > 13 à <= 14%
- > 10,5 à <= 13%
- > 9,7 à <= 10,5%
- <= 9,7 %

moyenne nationale: 15,18%

Sources : © IGN-BD Cartho
FILO COM 2009
cartographie RDT/CC

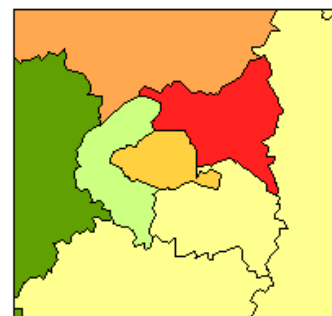
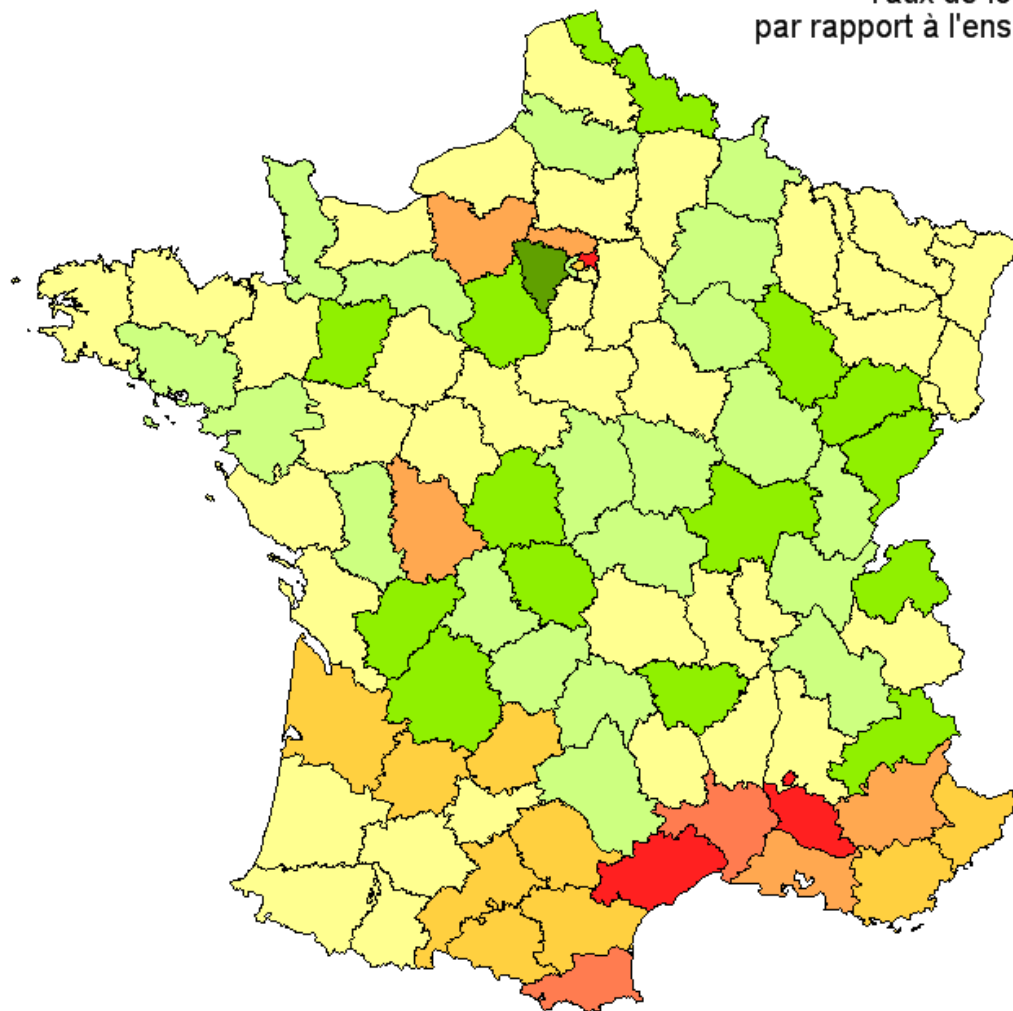


ANAH DGALM  Centre d'études techniques de l'équipement Nord Picardie



Le pré-repérage des copropriétés fragiles

Taux de logements en copropriété de famille D par rapport à l'ensemble des logements en copropriété étudiés total 2009 sans RS



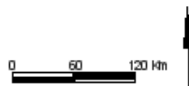
Taux de logements en copropriété de famille D

- > 25%
- >22 à <=25%
- >18 à <=22%
- >15,5 à <=18%
- >11,35 à <=15,5%
- >9,7 à <=11,35%
- >6 à <=9,7%
- >5 à <=6%

moyenne nationale : 15,18%



Sources : © IGN-BD Carthage
FID COM 2009
cartographie RDT/ACC



ANAH DGALM CeTe Centre d'étude techniques de l'équipement Nord Picardie

Les outils opérationnels d'observation

■ Dispositifs d'observation locale (à titre expérimental)

Anticipation, d'élaboration et d'évaluation de la politique publique :

une politique nationale a besoin de supports de connaissance et de mesures

Améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété

Développer des fonctions de veille continue (indicateurs à suivre)

Détecter à temps les évolutions négatives et de repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée.

En continu

■ Dispositifs préventifs (à titre expérimental)

actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée (par exemple : au bénéfice des nouveaux acquéreurs d'un secteur donné), formation des acteurs de la copropriété (copropriétaires, conseils syndicaux, syndics) ;

réalisation de diagnostics de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles : fonctionnement ; gestion ; aspects juridique, financier, technique, énergétique ; identification d'actions permettant la maîtrise des charges ; occupation ; facteurs environnants ;

aide à la résolution des premières difficultés : aide à la gestion, mise en place d'un règlement de copropriété ; aide à la mise en place de procédures, aux démarches de recouvrement des premiers impayés ; soutien à la démarche du « syndicat social » ;

accompagnement social des ménages fragiles ; signalement des situations sociales ou techniques difficiles ;

accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ;

mission de veille ;

aide à l'alimentation de l'observatoire local ;

■ OPAH « copro »

■ Le plan de sauvegarde

■ Principes :

- Dispositifs incitatifs portés par la collectivité (et l'Etat) avec appui de l'Anah
- Nécessité d'une connaissance précise du type et de l'ampleur des difficultés (qualité du diagnostic multi-critères)
- Etablissement d'une stratégie – actions hiérarchisées - pour traiter l'ensemble des dysfonctionnements
- Accompagnement du syndic et des copropriétaires en vue du redressement (outils incitatifs et coercitifs)

Les outils opérationnels de traitement des copropriétés en difficultés

■ Stabiliser le fonctionnement avant d'engager des travaux

■ Actions à mener préalablement à la réalisation des travaux (hors travaux d'urgence) :

- Information/ sensibilisation du syndic/ des copropriétaires/ conseil syndical/ occupants => mobilisation des acteurs // AG
- Rétablissement des instances de gouvernance viables, aide au changement de syndic, désignation d'un administrateur provisoire, scissions...
- Clarifier la situation juridique, refonte du règlement de copro
- Assainissement de la situation financière, recherche de l'origine et ampleur de la dette, évaluations sociales, plans d'apurement, négociation des contrats, traitement des fuites....
- Situation technique PC et PP, identification des risques, signalements, procédures, mesures coercitives le cas échéant
-
- Travaux : nécessité d'une hiérarchisation, en lien avec les capacités financières des copropriétaires/ solvabilisation
- En articulation avec le projet / requalification urbaine

■ OPAH « copro »

Un outil souple qui s'adapte aux problématiques des copropriétés en difficulté

- Une **étude préalable** pour identifier les dysfonctionnements, les enjeux, et calibrer les moyens à mettre en oeuvre
- Un **périmètre** (sur 1 ou plusieurs copropriétés d'un même quartier)
- Un **pilotage** Collectivité
- Une **durée** (3 à 5 ans) – durée souvent trop courte
- Une **convention (Etat, Anah, collectivité)** comprenant des objectifs, des moyens, des interventions définies
- Une **équipe d'animation pluridisciplinaire**
- Les **incitations au redressement** des instances
- Les **incitations aux travaux** peuvent (et doivent...) s'articuler avec de nombreuses autres actions – exemple : volet insalubrité, actions coercitives, action foncière, interventions sur espace public
- Un **partenariat** d'acteurs locaux

■ Le plan de sauvegarde

- Une **étude préalable** pour identifier les dysfonctionnements, les enjeux, et calibrer les moyens à mettre en oeuvre
- Un **périmètre** (celui de la copropriété)
- Un **pilotage** Préfet
- Une **durée** (5 ans) – durée souvent trop courte
- Pas de **convention**
- Une **équipe d'animation pluridisciplinaire + coordonnateur**
- Les **incitations au redressement** des instances
- Les **incitations aux travaux** peuvent (et doivent...) s'articuler avec de nombreuses autres actions – exemple : volet insalubrité, actions coercitives, action foncière, interventions sur espace public
- Un **partenariat** d'acteurs locaux

■ Aides de l'Anah mobilisables dans le cadre de l'OPAH Copro/ OPAH à volet copro et plan de sauvegarde

- Aide à l'accompagnement et à la mise en œuvre de la stratégie
 - ↪ Aide ingénierie (social, technique, juridique,)
- Aide au fonctionnement
 - ↪ Aide au redressement de la gestion
- Aide à la réalisation des travaux dans l'immeuble
 - ↪ Par les copropriétaires
 - Aides au syndicat
 - Aides individuelles PO et PB
 - Aides au portage « ciblé »
 - ↪ Par la collectivité
 - Aide aux travaux d'office
 - Aide à la substitution aux copropriétaires défailants
- Aide à la réalisation des travaux à l'extérieur de l'immeuble (résidentialisation / scission)
 - ↪ Aide au syndicat
- Enjeu majeur pour l'Anah = 50 M d'€ / an

Les outils opérationnels de traitement des copropriétés en difficultés

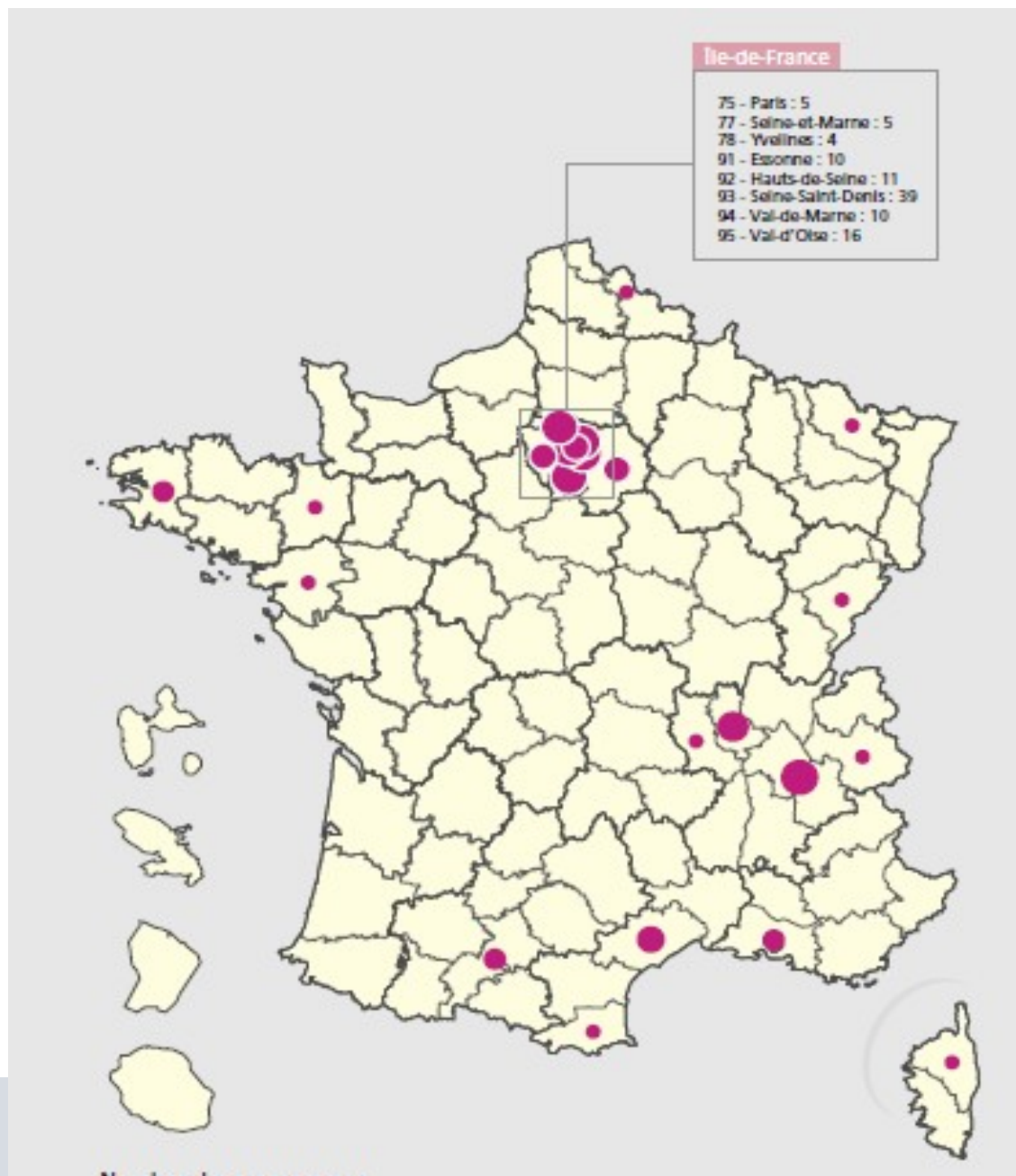
- Aides de l'Anah mobilisables dans le cadre de la sortie du régime de la copropriété (financement déficit RHI / THIRORI)
 - Aide études
 - Aides accompagnement social et relogement
 - Financement du déficit (Dépenses / recettes)

L'action de l'Anah

121 OPAH copro
et plans de sauvegarde



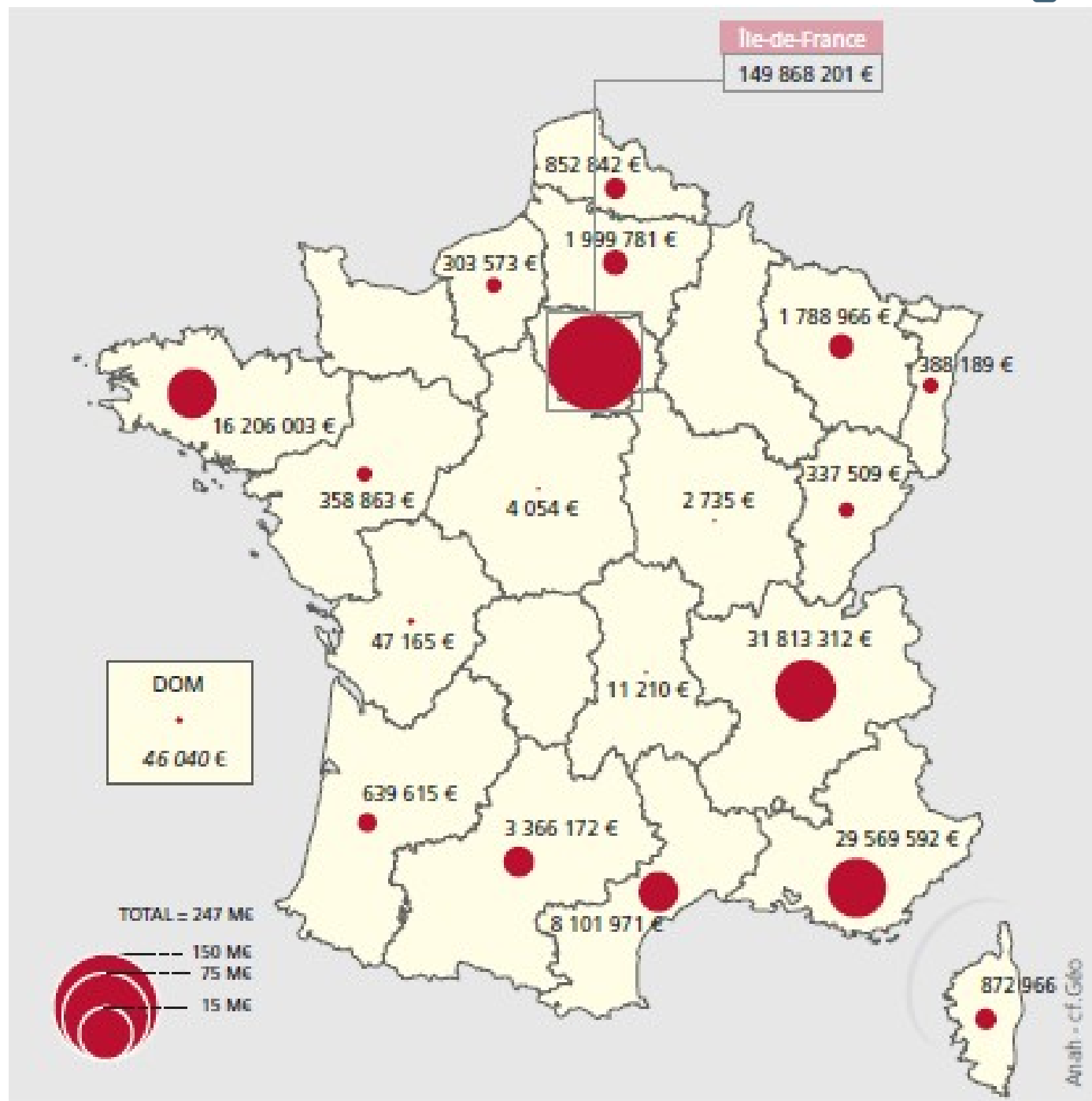
Source : Anah, 2010



L'action de l'Anah

2006 à 2010

Montant des aides
au syndicat



- En appui aux collectivités et services de l'état, l'Anah élabore des outils méthodologiques pour le traitement des copropriétés en difficulté

■ www.coproprietes.org

■ www.anah.fr

■ www.lesopah.fr



- Guide méthodologique pour la mise en place d'un observatoire « copro »
- Grille de lecture d'une copropriété en difficulté (à venir)

Suites rapport Braye - actions à caractère général

- Groupes de travail interministériel Logement – Justice pour approfondir les mesures législatives et réglementaires
- Poursuite d'études
- Poursuite des réflexions et échanges avec les acteurs de terrain dans le cadre du Forum des politiques de l'habitat privé
- Initiatives en matière d'information des copropriétaires
 - Conventions en préparation entre l'Anah et l'ANIL, l'Anah et la CLCV
 - Poursuite du travail avec les professionnels de l'immobilier