

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT PARIS REGION N°932



Anne-Claire Davy / Institut Paris Region

SOCIÉTÉ - HABITAT

Février 2022 • www.institutparisregion.fr

L'ÎLE-DE-FRANCE, TERRE D'EXPÉRIMENTATION DANS LE TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

24 000

COPROPRIÉTÉS FRANCILIENNES
JUGÉES FRAGILES PAR L'AGENCE
NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)
EN 2015

56 %

DES LOGEMENTS AIDÉS AU SEIN
DE COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ
AU NIVEAU NATIONAL SONT
FRANCILIENS EN 2020 (75 % EN 2019)

46 %

DES SUBVENTIONS NATIONALES
DÉDIÉES AUX COPROPRIÉTÉS
EN DIFFICULTÉ CONSOMMÉES
PAR L'ÎLE-DE-FRANCE EN 2020
(64 % EN 2019)

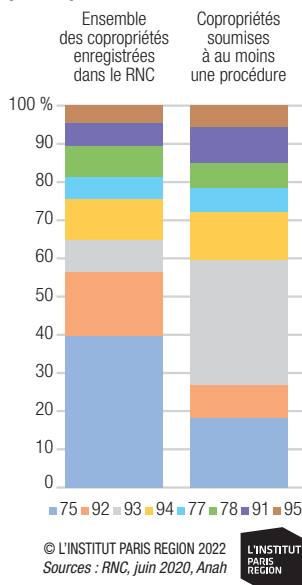
LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ RÉGIT LA MAJORITÉ DU PARC DE LOGEMENT PRIVÉ FRANCILIEN. DANS CERTAINS CONTEXTES PRÉCARISÉS, CE RÉGIME VIENT AJOUTER SA PROPRE COMPLEXITÉ À LA GESTION D'IMMEUBLES SOUMIS À DES PROCESSUS DE PAUPÉRISATION DE LEUR OCCUPATION ET DE DÉGRADATION DE LEUR BÂTI. CES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ SONT AUJOURD'HUI UNE CIBLE PRIORITAIRE DES POLITIQUES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT, PARTICULIÈREMENT EN ÎLE-DE-FRANCE, OÙ LES ENJEUX SONT MASSIFS ET ENGAGENT UN GRAND NOMBRE D'ACTEURS PUBLICS, NATIONAUX, RÉGIONAUX ET LOCAUX. VINGT ANNÉES DE MOBILISATION FINANCIÈRE ET TECHNIQUE PERMETTENT AUJOURD'HUI D'ÉTABLIR UN BILAN DES POLITIQUES D'AIDE AUX COPROPRIÉTÉS.

Le statut de la copropriété régit en Île-de-France plus de trois millions de logements¹, soit les deux tiers du parc privé francilien et 85 % des logements à Paris. Il tend à devenir le statut exclusif du parc privé (disparition des monopropriétés, recul de l'habitat individuel dans la production, etc.) et recouvre une grande variété de situations, tant par la diversité des bâtis concernés, leur taille ou leur ancienneté, que par celle des dynamiques territoriales dans lesquelles il s'inscrit. Au sein d'une région au marché du logement hypertendu, caractérisé par l'engorgement de l'accès au parc social et l'extrême sélectivité du parc locatif privé, une part des ménages les plus modestes trouve à se loger dans des copropriétés fragiles ou déjà en difficulté. Elles ont été rendues vulnérables du fait des déséquilibres de gestion, de la paupérisation de leur occupation, de l'arrivée de bailleurs défaillants et, souvent, de la dévalorisation de leur environnement urbain. Elles sont marquées par un endettement croissant et l'incapacité à faire face à l'entretien, voire à la dégradation de leur bâti, etc.²

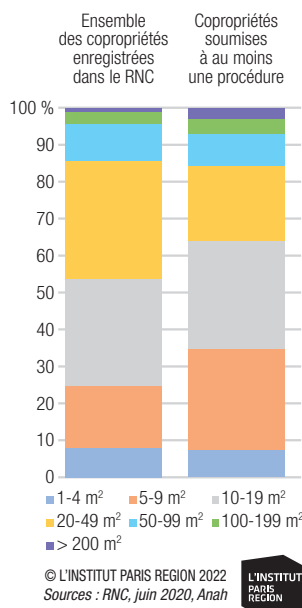
Pour traiter ces copropriétés dégradées, l'action publique s'est progressivement renforcée depuis 2010, notamment avec l'adaptation du cadre législatif d'intervention (lois Alur en 2014 et Élan en

L'INSTITUT
PARIS
REGION

Répartition du parc de copropriétés par département



Répartition du parc de copropriétés par taille



2018³) et la réforme des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). L'Île-de-France, concernée au premier chef, concentre une part majeure de ces subventions nationales, et constitue de fait un terrain d'expérimentation et de capitalisation collective de l'intervention publique en copropriété.

DU REPÉRAGE DES ENJEUX À L'ÉLABORATION DE POLITIQUES PRÉVENTIVES

Au fil des années, le développement des dispositifs opérationnels de l'Anah et, plus récemment, la préfiguration des projets de rénovation urbaine (PRU) ont permis aux collectivités locales d'identifier les copropriétés les plus dégradées nécessitant une intervention. La mise en œuvre par le gouvernement du Plan Initiative Copropriétés (PIC, voir encadré p. 5) en 2018 est venue compléter cet inventaire. Aujourd'hui, les situations les plus « dures » quant à leurs impacts sociaux et urbains semblent ainsi connues des acteurs publics.

Les principales fragilités des copropriétés repérées en Île-de-France

Les sites identifiés font apparaître divers contextes de fragilité : copropriétés insalubres issues d'immeubles de rapport du XIX^e siècle, inscrites dans des marchés dévalorisés, composées en majorité de petits logements locatifs et souvent suroccupés ; copropriétés semi-récents prises dans un effet de ciseaux entre l'obsolescence technique du bâtiment, nécessitant une remise à niveau coûteuse, et l'arrivée de nouveaux propriétaires, plus jeunes et plus endettés, en difficulté pour assumer un niveau de charges mal anticipé ; grandes copropriétés issues de la période d'urbanisation massive des années 1950-1960, mises en lumière par le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), aux normes techniques dépassées générant des coûts de fonctionnement décorrélés de la valeur du bien et des revenus modestes de leurs propriétaires (notamment les immeubles de grande hauteur-IGH, dont les coûts des obligations de mise en sécurité sont difficilement supportables).

L'accompagnement de ces copropriétés a aussi permis de mettre en évidence des facteurs déclencheurs ou accélérateurs récurrents de leurs difficultés⁴ : montages juridiques complexes entraînant des conflits de gestion entre copropriétés interdépendantes (équipements et parties communes trop développés, imbrication des voiries privées et des droits de circulation, etc.) ; charges de fonctionnement devenues trop élevées pour les nouveaux occupants, générant de lourds endettements ; incidents techniques ou financiers (malfaçons originales, mauvais choix de réhabilitation, équipement neuf défectueux, etc.), que les copropriétaires ont été dans l'incapacité de résoudre, économiquement ou juridiquement ; présence de « mauvais payeurs », de bonne ou de mauvaise foi, voire crapuleux, pesant à la fois sur les comptes et la mobilisation de la copropriété, entraînant un désengagement collectif ; carence de gestion d'un syndic pour endiguer le déséquilibre financier et traiter les problèmes liés

à l'entretien, contribuant à démobiler les « bons » payeurs ; intervention publique trop tardive conduisant à des situations aggravées.

Les effets cumulés de cette diversité de facteurs peuvent rester longtemps invisibles, ce qui laisse à penser qu'un flux de copropriétés fragilisées, « sur le fil » et difficilement repérables, reste méconnu et peut faire apparaître en continu de nouveaux besoins d'intervention. À cela s'ajoutent de nouvelles formes de copropriétés en difficulté, peu identifiées jusque-là et mal repérées : copropriétés récentes confrontées à des malfaçons ; micro-copropriétés issues de divisions pavillonnaires rencontrant des difficultés d'entretien, des conflits d'usage, etc.

Des outils d'observation et de prévention renforcés

Des outils d'observation ont été développés afin de détecter précocement les signes de précarisation des copropriétés, et de prévenir les dégradations et interventions lourdes. L'Anah a proposé un outil statistique d'identification des risques à l'échelle infracommunale qui a permis de repérer 24 000 copropriétés franciliennes à fort potentiel de fragilité (mise à jour en 2015).

En 2016, la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (Drihl) a de son côté mis en place un observatoire régionalisé des copropriétés fondé sur deux indicateurs : un indicateur de marché permettant de situer la copropriété dans son marché immobilier et de déceler les risques de déqualification ; un indicateur d'occupation évaluant le risque de concentration de ménages économiquement fragiles. En cours de maintenance, cet outil de prérepérage livré aux collectivités devait les inciter à engager des études de détection sur le terrain. Un objectif facilité en 2014 par la loi Alur, avec la création du nouveau Registre national d'immatriculation des copropriétés (RNC), tenu par l'Anah pour le compte du ministère du Logement, qui oblige les représentants légaux des copropriétés (syndics, notaires...) à les immatriculer et à fournir des informations sur leur état d'entretien et leur situation financière. Malgré quelques limites (données déclaratives non corrigées), le RNC constitue une première étape vers un suivi plus régulier du parc, et devrait faciliter le repérage et l'estimation du volume de copropriétés en difficulté par les collectivités. En juin 2020, sur 110 000 copropriétés enregistrées, plus de 16 % affichaient des taux d'impayés jugés fragilisants par l'Anah⁵ au moment de leur recensement – et 28 % des copropriétés enregistrées en Seine-Saint-Denis. Près de 500 d'entre elles, représentant 19 000 lots, se déclaraient sous le coup d'au moins une procédure de police de l'habitat (administration provisoire, etc.).

Pour encourager les collectivités à élaborer leurs propres indicateurs et observatoires locaux, l'Anah a également créé un dispositif de soutien à la veille et à l'observation des copropriétés (VOC), permettant d'enrichir les connaissances par des statistiques de terrain. Six VOC ont ainsi été initiées, à Torcy (77), aux Mureaux (78), à Saint-Quentin-en-Yvelines (78), à Vitry-sur-Seine (94), à Cergy-Pontoise (95) et sur le

FOCUS



Résidence Espace : une copropriété stratégique pour redéfinir un cœur de ville (Le Mée-sur-Seine, 77)

Fruit d'une urbanisation très rapide à la fin des années 1980, la commune de Le Mée-sur-Seine souffre d'une absence de centralité, de l'enclavement de ses commerces et du manque de liaisons entre quartiers, de la dévalorisation de son marché immobilier et de la paupérisation de sa population. La résidence Espace (5 bâtiments, 108 lots), située en son centre, à proximité de la gare RER D, a pâti de ce contexte : paupérisation des occupants, hausse des impayés (99 % en 2016) et installation de trafic en pied d'immeubles.

Plusieurs dispositifs publics correctifs ont été engagés : à l'échelle du quartier, un projet de rénovation urbaine visant à en restaurer la centralité a été mis en place en 2007, en lien avec le plan de restructuration du pôle gare ; à l'échelle de la copropriété, se sont succédé une opération programmée d'amélioration de l'habitat de 2011

à 2016, un placement sous administration judiciaire depuis 2013 et un plan de sauvegarde depuis 2018.

La résidence a amorcé un fragile redressement financier. Une partie de son conseil syndical s'est remobilisée et a pu voter un programme de travaux ambitieux de rénovation thermique grâce à un tour de table financier réunissant l'Anah, la Ville, le conseil régional, le Fonds européen de développement régional (Feder), etc. Les subventions importantes ont permis de réduire les restes à charge dus par les copropriétaires, et de financer à la fois l'accompagnement technique et financier, ainsi que la réalisation des travaux. La déstigmatisation de la copropriété reste fragile. L'accompagnement public devra poursuivre encore les actions de redressement financier, ainsi que veiller au maintien de la mobilisation des occupants, afin de préparer la sortie de l'administration provisoire.



Tour Neptune : un immeuble emblématique de la centralité du Val-Fourré (Mantes-la-Jolie, 78)

Le Val-Fourré est un quartier très enclavé de Mantes-la-Jolie, particulièrement dévalorisé depuis les années 1990. Il accueille 6 100 logements et près de 25 000 habitants, avec des taux de pauvreté pouvant atteindre 60 %. De nombreux dispositifs de rénovation ont été mis en œuvre depuis les années 2000 : programme d'intérêt général (PIG) copropriétés, plan de sauvegarde, plan de rénovation urbaine (PRU et NPNRU), notamment, relayés depuis janvier 2020 par une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (Orcod-IN), qui est en cours de conventionnement. La tour Neptune (17 étages, 72 lots) surplombe une dalle centrale, qui est le cœur économique du quartier. Cet immeuble de grande hauteur est emblématique des difficultés liées à la rénovation et à l'exploitation de ce type de bâti : menuiseries vétustes, structure béton éclatée en partie,

dispositif de sécurité incendie inexistant... À cela s'ajoute une situation financière sinistrée, avec un taux d'impayés et une dette fournisseur massive : le niveau de charges (3 480 € par lot/an) est désormais totalement décorrélé des ressources des habitants. La complémentarité des financements publics (aides de la Région Île-de-France et de la collectivité) a constitué le levier essentiel pour remobiliser les copropriétaires et renforcer l'ambition des travaux de rénovation thermique. La dette des charges a été réduite et la sortie de la copropriété du statut privé n'est plus envisagée aujourd'hui. L'inscription en Orcod-IN permet de poursuivre la rénovation de la tour, articulée au projet de requalification de la dalle, de ses commerces et de ses services, prévu dans le Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU).



Le parc de la Noue : un grand ensemble entièrement restructuré (Villepinte, 93)

La résidence du parc de la Noue a été construite sur le modèle des grands ensembles (1 tour, 14 barres de 4 et 8 étages) au début des années 1960 pour y développer un logement de type familial. Elle s'étend sur une parcelle de 10,5 ha et représente 6 % du parc de logements de la commune.

Bâtie par une société privée, elle est mise en copropriété en 1986. Sans travaux notables réalisés depuis cette date, la résidence est entrée dans le cycle des dégradations : vétusté du bâti, humidité en façade et dans les logements, descellement des balcons... Reconnu quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV), le parc de la Noue a bénéficié d'un programme de réhabilitation d'ampleur compte tenu de son volume. Le Plan Initiative Copropriétés (PIC) et le plan de sauvegarde 2019-2024 ont prévu des interventions lourdes sur le bâti (réfection, mais aussi démolition de la tour et de certains

commerces), le foncier, l'environnement (aménagement d'un parc urbain) et le maillage viarie (création d'une rue), afin de désenclaver le quartier. Les labellisations successives de la Région depuis 2006 et sa subvention de plus de 2 millions d'euros ont permis de lancer la phase 1 des travaux d'urgence (sécurité électrique, conformité incendie, façades, balcons et loggias dégradés...), répondant ainsi à l'arrêté de péril signifié en 2018. L'État, la commune et l'Établissement public foncier d'Île-de-France (Epfi) ont signé en septembre 2021 la convention pour la mise en œuvre d'une Orcod-IN. Des financements exceptionnels vont permettre d'assurer le redressement et la requalification de la copropriété, en liaison avec la phase 2 du plan de sauvegarde lancée dès octobre et un programme de rénovation urbaine très ambitieux qui se prolongera en 2022.



Résidence Rouget-de-Lisle : une revalorisation complète et une veille attentive (Vitry-sur-Seine, 94)

La commune de Vitry-sur-Seine se caractérise par un vaste parc de logements privé (60 %). Au début des années 2000, elle a déployé divers dispositifs pour traiter ses copropriétés « points durs » : convention d'éradication de l'habitat indigne État/Ville, plans de sauvegarde, opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah), etc.

La résidence Rouget-de-Lisle a été un terrain majeur d'intervention. Constituée d'une barre de 150 m sur 9 étages, reliée à deux coursives sur 4 étages, elle cumulait toutes les difficultés : financières (bailleur unique détenteur de dizaines de lots et ne réalisant pas les travaux d'entretien, et impayés de charges de 106 % du budget), sociales (92 % de ménages très modestes, squat et insécurité), judiciaires (administration judiciaire entre 2006 et 2010) et techniques (forte dégradation du bâti). Les deux plans de sauvegarde

(2002-2007 et 2008-2013) ont permis de réaliser les travaux d'urgence et de réhabilitation, ainsi que d'engager le redressement financier, les mesures d'accompagnement social, etc. Ces mesures ont été renforcées par un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac de 2014-2016). Des points de vigilance demeurent : l'élargissement nécessaire du conseil syndical et son organisation autour d'un plan d'action pluriannuel, notamment. Sa forte mobilisation a permis un retour au droit commun. La résidence fait l'objet d'une veille et observation des copropriétés (VOC) mise en place par la Ville en 2018 sur 170 adresses.

territoire de Paris Terres d'envol (93). Les territoires qui mettent en place cette veille développent souvent une approche plus systémique, à visée prophylactique : animation d'un club communal de copropriétaires pour favoriser la montée collective en compétences, financement de formations pour les conseils syndicaux... La consolidation, le partage et l'harmonisation de l'ensemble de ces outils de veille à l'échelle intercommunale devraient contribuer à la connaissance renforcée de ce parc et à un meilleur ciblage des besoins d'intervention.

UN TERRITOIRE PILOTE DES NOUVEAUX DISPOSITIFS D'AIDE

Les copropriétés paupérisées sont devenues une cible prioritaire des politiques publiques, et notamment de l'action de l'Anah et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru). De nouvelles mesures ont été adoptées dès 2010 pour renforcer les modalités de leurs interventions grâce à un corpus juridique étayé et à l'adaptation des dispositifs opérationnels aux situations les plus dégradées.

Une multiplicité d'interventions

Cette politique a pris notamment de l'ampleur à partir de 2015 avec le recentrage de l'Anah sur une mission sociale et sa montée en puissance budgétaire, ainsi qu'avec la prise en compte renforcée des copropriétés dans les opérations en PRU, et enfin avec la création d'opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod, voir encadré ci-contre) ; une palette d'outils et un cadre de coordination des interventions renforcés en 2018 avec la mise en œuvre du PIC, piloté par l'Anah.

L'Île-de-France s'est trouvée au cœur de la mise en œuvre de ces dispositifs, comme en témoignent : son poids dans les subventions accordées par l'Anah (46 % des enveloppes nationales en 2020, 64 % en 2019, une contribution à hauteur de 56 % des objectifs nationaux de traitement et nombre de logements aidés en 2020, 75 % en 2019) ; le nombre élevé des dispositifs de soutien engagés par les collectivités⁶, avec 63 communes couvertes et 23 programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac) en vigueur fin 2020 ; le nombre de copropriétés « à bout de souffle » relevant d'un projet de recyclage ou d'une transformation urbaine importante, inscrites en Orcod-IN (voir encadré ci-contre) – quatre Orcod-IN sont ainsi engagées à Clichy-sous-Bois, à Grigny 2, au Val-Fourré et au parc de la Noue, à Villepinte, tandis que 39 PRU d'intérêt national et 13 sites PRU d'intérêt régional sont identifiés comme porteurs d'enjeux majeurs en matière de copropriétés ; le nombre de sites franciliens du PIC, avec 7 sites d'intérêt national et 22 d'intérêt régional, représentant en 2021 respectivement près de 50 et 130 copropriétés. Les sites nationaux, suivis par l'Anah centrale et le ministère du Logement, ont été retenus pour leur cumul de difficultés engageant des opérations de recyclage exceptionnelles (soit les 4 Orcod-IN, ainsi que les sites emblématiques des Pyramides à Évry, de la tour Oberursel à Épinay-sur-Seine et des Beaudottes à Sevran).

Des acteurs publics engagés, un territoire d'innovation opérationnelle

L'expérience acquise par ces acteurs publics font de l'Île-de-France un territoire « démonstrateur » des enjeux des politiques de soutien des copropriétés privées.

En 2015, l'État a engagé une déclinaison francilienne du Plan national de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté, qui fixe trois objectifs : renforcer la veille et le repérage ; expérimenter de nouvelles approches opérationnelles (Orcod, portage immobilier, etc.) ; renforcer la coopération avec les acteurs territoriaux.

De son côté, depuis 2005, via son dispositif de labellisation de « copropriété dégradée soutenue par la Région » (CDSR), le conseil régional d'Île-de-France a accompagné un grand nombre de collectivités et de conseils syndicaux : 150 labels ont été accordés depuis la création du CDSR à des sites inscrits en opération de requalification urbaine ou engagés dans des actions de redressement et de restructuration de la gouvernance. La Région leur propose un vaste éventail d'aides allant du financement des études pré-opérationnelles jusqu'à la mise en œuvre des dispositifs de redressement. Elle soutient tout particulièrement le financement de programmes ambitieux de rénovation thermique (via un dispositif dédié, qui a été fondu dans celui de la labellisation), avec le souci d'obtenir une baisse durable des quittances des locataires. L'expertise acquise sur un grand nombre de sites franciliens et ses aides financières en font un partenaire attendu des collectivités et lui permettent de contribuer à la diffusion dans les territoires de pratiques et d'outils innovants (portage immobilier avec la coopérative Coprocoop, ateliers d'autoréparation avec l'association des Compagnons bâtisseurs, etc.). La Région favorise aussi l'acculturation des acteurs de la copropriété aux méthodes de l'économie circulaire et de l'éducation populaire à travers le soutien des actions de formation en faveur des copropriétaires.

La diversité des interventions publiques engagées en Île-de-France donne à voir une sorte d'inventaire des conditions de réussite de l'accompagnement des copropriétés : portage politique local tout au long des opérations (mobilisation des copropriétaires, coordination des services, sécurisation des partenaires et mise en œuvre des actions coercitives de sécurité des bâtiments...) ; complémentarité des aides publiques et tours de table financiers réalistes pour atteindre des restes à charge supportables pour les occupants et engager des programmes de travaux aux impacts durables ; précocité de l'intervention et pertinence du choix du dispositif opérationnel au regard de la situation ; mobilisation des copropriétaires et du conseil syndical ; qualité technique et sociale des opérateurs ; inscription dans un projet de requalification de l'environnement urbain...

Ce retour d'expériences franciliennes a ainsi inspiré certaines des innovations du PIC : des modalités d'intervention « à la carte » et des approches territorialisées et planifiées inscrites dans des projets urbains. À l'heure où la rénovation énergétique du

L'ORCOD-IN

En 2014, la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) prend acte des limites de la palette d'outils de traitement des copropriétés en difficulté et en fait une cible politique en soi, détachée du volet de l'habitat indigne. Elle crée ainsi le dispositif des opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod). En 2017, la loi égalité et citoyenneté (LEC) prend appui sur l'Orcod pour traiter la dégradation de ce parc à plus large échelle, dans le cadre d'un projet urbain et social. Certaines Orcod peuvent être déclarées d'intérêt national (Orcod-IN), avec une conduite des opérations par l'Établissement public foncier d'Île-de-France (Epfi). Ce dispositif se déploie sur cinq axes : le portage massif ; l'accompagnement social renforcé et le relogement facilité ; la mobilisation des outils de lutte contre l'habitat indigne, en liaison avec les services locaux, et de ceux de l'Anah pour le redressement de la copropriété ou la gestion de la phase de prédémolition ; la mobilisation des outils de l'aménagement pour la requalification d'un secteur par l'Établissement public foncier (zone d'aménagement concerté-ZAC, etc.).

LE PLAN NATIONAL D'INTERVENTION POUR LES COPROPRIÉTÉS

Depuis 2018, l'Anah pilote le Plan Initiative Copropriétés (PIC), qui vient renforcer les outils existants. Le PIC coordonne les acteurs nationaux (Anru, Banque des territoires, Caisse des dépôts, Union sociale pour l'habitat - USH...) et locaux (Région, Département, établissement public de coopération intercommunale - EPCI, commune), en réunissant leurs compétences autour de trois objectifs : l'observation (VOC) et la politique préventive grâce au programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac) ; le redressement des copropriétés (portage par des opérateurs publics, financement des travaux d'urgence, et assainissement de la gestion et du fonctionnement de la copropriété) ; recyclage de copropriétés (relogement et acquisition par un opérateur afin d'écarter les marchands de sommeil), transformation ou démolition.

parc est jugée prioritaire et dotée de fonds publics exceptionnels, cette expertise des acteurs franciliens pourra contribuer à consolider des partenariats efficaces autour de ces enjeux et à engager des programmes ambitieux dans les copropriétés dégradées, de nature à les remettre sur des rails plus durables.

QUELLES LEÇONS POUR L'AVENIR ?

Les copropriétés dégradées apparaissent comme le produit d'une chaîne d'exclusion des ménages à faibles ressources d'autres segments du logement, et en particulier du logement social. Possédées par des bailleurs négligents, parfois frauduleux, ou par des propriétaires occupants trop modestes pour supporter les coûts ordinaires de maintenance, nombre de ces copropriétés soutenues restent fragiles à l'issue de leur accompagnement. Les plus précaires ne peuvent parfois plus demeurer dans le statut privé et finissent recyclées en parc social, voire démolies, au prix de drames humains pour les propriétaires contraints de renoncer à un patrimoine dont la valeur a pu être fantasmée. Jusqu'où la puissance publique peut-elle alors accompagner un parc privé dont les équilibres de gestion sont parfois structurellement déficitaires ? Quels leviers peut-elle mobiliser pour assainir ces situations ? Peut-on imaginer des montages innovants de démembrement et de refinancement du foncier pour remettre durablement ces copropriétés sur les rails, tout en réservant aux acteurs publics une place dans leur gouvernance ?

Et comment éviter que de telles situations ne se reproduisent ? En développant l'offre de logements ouverte aux ménages modestes, en locatif comme en accession, afin d'éviter les reports vers un parc privé « refuge » déjà fragile. L'objectif est essentiel et connu des acteurs franciliens.

Moins souvent mise en avant, l'expérience de ces copropriétés en difficulté rappelle aussi l'impératif de tenir compte, dès la conception des projets urbains, de leurs coûts et modalités de fonctionnement tout au long de leur vie. Une leçon particulièrement utile à l'heure de l'aménagement de quartiers « durables » aux nombreux espaces partagés, aux montages urbains très sophistiqués qui recréent des copropriétés massives et hypercomplexes ; de l'émergence croissante de copropriétés mixtes issues des ventes HLM ; et, bientôt, des sorties de dispositifs de logement locatif intermédiaire (LLI), ou encore des nombreuses commercialisations privées en zones TVA réduite et en périmètre de rénovation urbaine. ■

Anne-Claire Davy et Isabelle Barazza, chargées d'études département Société et habitat (*Martin Omhová, directeur*)

GLOSSAIRE

- Anah** : Agence nationale de l'habitat
- Anru** : Agence nationale pour la rénovation urbaine
- CDSR** : label régional « copropriété dégradée soutenue par la Région »
- EPCI** : établissement public de coopération intercommunale
- Epfif** : Établissement public foncier d'Île-de-France
- NPNRU** : Nouveau Programme national de rénovation urbaine
- Orcod-IN** : opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national
- PES** : dispositif régional « précarité énergétique et sociale »
- PIC** : Plan Initiative Copropriétés
- PIG** : programme d'intérêt général
- Popac** : programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés
- PRU** : plan de rénovation urbaine
- RNC** : Registre national d'immatriculation des copropriétés
- VOC** : veille et observation des copropriétés
- ZAC** : zone d'aménagement concerté

1. Filocom, 2015.
 2. Davy Anne-Claire, « Les multiples visages de l'habitat indigne en Île-de-France », *Note rapide*, n° 817, IAU ÎdF, septembre 2019.
 3. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ; loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
 4. Davy Anne-Claire, *L'action régionale en faveur des copropriétés dégradées en Île-de-France*, L'Institut Paris Region, avril 2021.
 5. De plus de 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots et de plus de 25 % pour celles de moins de 200 lots.
 6. Bilan des aides publiques à destination des copropriétés en 2019, issu du rapport de suivi du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), juillet 2020.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
 Fouad Awada
DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION
 Sophie Roquette
RÉDACTION EN CHEF
 Laurène Champalle
MAQUETTE
 Jean-Eudes Tilloy

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE
 Inès Le Meledo, Julie Sarris
FABRICATION
 Sylvie Coulomb
RELATIONS PRESSE
 Sandrine Kocki
 33 (0)1 77 49 75 78

L'Institut Paris Region
 15, rue Falguière
 75740 Paris cedex 15
 33 (0)1 77 49 77 49
 ISSN 2724-928X
 ISSN ressource en ligne
 2725-6839

www
 institutparisregion.fr



RESSOURCES

- Anah, Plan Initiative Copropriétés. Des dispositifs pour accompagner les interventions locales, janvier 2021.
- Canpolat Cécile, Fayman Sonia, Troche Jean-Pierre, Jablon Samuel (Ville et Habitat, ACT Consultants), Le maintien et l'accession à la propriété des ménages très modestes. Conditions de réussite et propositions pour le maintien et l'accession à la propriété durable des ménages très modestes et en situation d'exclusion, Fondation de France, octobre 2008.
- Davy Anne-Claire, L'action régionale en faveur des copropriétés dégradées en Île-de-France. 1. Bilan et contexte du dispositif. 2. Annexes : monographies de sites soutenus par la Région, L'Institut Paris Region, avril 2021.



- Davy Anne-Claire, L'habitat indigne et dégradé en Île-de-France. État des lieux des enjeux et des politiques, L'Institut Paris Region, novembre 2018.
- Fondation de France, Le maintien et l'accession à la propriété des ménages très modestes, 2008.
- Gonthier Mélanie, Une innovation de l'accession sociale à la propriété pérenne. L'OFS Métropolitain Grenoblois, mémoire de master 2 « Urbanisme et projet urbain » soutenu le 4 juillet 2018, Institut d'urbanisme de l'université Grenoble Alpes.
- Guillolet Jean-Jacques, Pauquet Philippe, L'accession à la propriété, de plus en plus réservée aux ménages aisés. 40 ans d'acquisition en Île-de-France, L'Institut Paris Region, janvier 2020.

