

# L'ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES EN ÎLE-DE-FRANCE

1- BILAN ET CONTEXTE DU DISPOSITIF



**AVRIL 2021**

2.19.025

ISBN 978 27371 2231 6



institutparisregion.fr

Région  
îledeFrance

L'INSTITUT  
PARIS  
RÉGION



# L'ACTION PUBLIQUE EN FAVEUR DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES EN ÎLE-DE-FRANCE

BILAN ET CONTEXTE DU DISPOSITIF DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Avril 2021

## **L'INSTITUT PARIS REGION**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
[www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

Directeur général : Fouad Awada  
Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département  
Étude réalisée par Anne-Claire Davy  
Avec la collaboration de Canelle Bourdon  
Cartographie réalisée par Marie Pagezy-Boissier  
N° d'ordonnancement : 2.19.025

*Crédit photo de couverture : J. Sarris / L'Institut Paris Region*

*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / L'Institut Paris Region / année*

### *Remerciements :*

Loïc GANDAIS, Chef du service Habitat privé Conseil Régional Ile-de-France ;

Carine BENSIMON, directrice – Urbanis ; Alexandre BORTOLUS, Administrateur Judiciaire ; Sylvie BERNARDINI, Cheffe du bureau de l'amélioration du parc privé – DRIHL Ile-de-France ; René BRESSON, Consultant ; Louise FAURE, Chargée de mission RNC – Anah ; Nathalie KNIGHT, Chargée de mission copropriété et programme ACV – DRIHL Ile-de-France ; Sylvaine LE GARREC, Sociologue ; Nathalie LE RAI, Chargée de mission Habitat Ancien et Copropriété – ANRU ; Manon LEROY, directrice – L'Echappée des copropriétés ; Pierre ROUSSET, directeur – Coprocoop ; Aurélien SOUCHET, Directeur de la rénovation des copropriétés dégradées – CDC Habitat ; Sébastien WAGNER, Chef de projet copropriétés – Anah.

Nous remercions également toutes les personnes interrogées au sein des sites d'enquêtes dont la liste est mentionnée en fin de rapport ainsi que les représentants des conseils syndicaux qui nous ont ouvert leurs portes.

# Sommaire

<b>I. Agir en faveur des copropriétés en difficulté en Ile-de-France : faire face à une réalité massive</b> .....	4
<b>Une problématique régionale massive et multiforme</b> .....	4
<b>De nouveaux outils pour dévoiler les enjeux immergés</b> .....	5
<b>Les apports du registre des copropriétés, anticiper les enjeux, accompagner le repérage local</b> .....	6
Plus des deux-tiers des copropriétés franciliennes enregistrées en juin 2020.....	7
Des profils de parc très différents selon les départements.....	9
Un paysage de sociétés de gestion très éclaté et disparate.....	13
Cadres de gestion du parc en copropriété, des montages complexes qui se développent...	15
Fragilités des copropriétés franciliennes : les procédures déclarées dans le RNC.....	16
L'administration provisoire, un cadre judiciaire d'intervention, entretien Mr Bortolus.....	20
L'état financier des copropriétés franciliennes, premiers enseignements.....	20
<b>II. Les copropriétés en difficulté : une cible réaffirmée de l'action publique et un dispositif opérationnel renforcé</b> .....	24
<b>Une priorisation nouvelle de la lutte contre la dégradation des copropriétés depuis le début des années 2010</b> .....	24
<b>Le Plan Initiatives copropriétés 2018 : une ambition et des choix opérationnels affirmés</b> .....	25
<b>L'Ile-de-France, une mobilisation phare de l'action publique en faveur des copropriétés</b> .....	26
L'Ile-de-France contribue à 75 % des objectifs nationaux de traitement des copropriétés dégradées.....	27
Un grand nombre de dispositifs engagés par les collectivités franciliennes, dont 70% ciblant des copropriétés.....	28
L'Ile-de-France, de nombreuses copropriétés « sur le fil », inscrites en Orcod-In ou parmi les sites de la rénovation urbaine.....	29
<i>Les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD, ORCOD-IN) en Ile-de-France</i> .....	29
<i>Les copropriétés, une prise en compte forte dans les sites franciliens du NPNRU</i> .....	30
<b>Le traitement des copropriétés dégradées, une priorité francilienne confirmée par le PIC</b> .....	31
Un territoire « démonstrateur » des enjeux des politiques en faveur des copropriétés en difficulté.....	31
L'Ile-de-France : la moitié des sites de suivi national du PIC.....	31
Premiers retours sur la mise en œuvre des innovations du PIC en Ile-de-France.....	33
Les partenaires nationaux du PIC, fortement mobilisés en Ile-de-France.....	34
Les copropriétés paupérisées sous perfusion publique : jusqu'où intervenir ? Entretien avec René Bresson <sup>1</sup> .....	35
<b>III. Un dispositif Régional au cœur de l'expérimentation de politiques à destination des copropriétés paupérisées</b> .....	37
<b>Le dispositif régional mis en place depuis 2011 en faveur des copropriétés</b> .....	37
<b>Quelle articulation de l'aide régionale avec les nouvelles aides publiques ?</b> .....	39
Une complémentarité nécessaire des aides publiques en Ile-de-France, une labellisation articulée avec les enjeux régionaux du PIC.....	39
Le complément travaux, un effet levier renforcé de l'action régionale.....	40

<b>L'action régionale : bilan quantitatif des interventions 2012/2020 .....</b>	<b>42</b>
<b>Coprocoop, une expérimentation vertueuse, soutenue et consolidée par l'aide régionale.....</b>	<b>46</b>
<b>L'auto-réhabilitation: une nouvelle manière d'accompagner les ménages fragiles dans l'amélioration de leur habitat.....</b>	<b>49</b>
<b>IV.Les impacts du dispositif régional, retour d'expériences des opérateurs et des territoires.....</b>	<b>50</b>
<b>Une approche monographique sur une quinzaine de sites .....</b>	<b>50</b>
<b>Présentation des sites d'enquête : tableaux synoptiques .....</b>	<b>51</b>
<b>Des réalités protéiformes, difficiles à traduire en indicateurs statistiques d'évaluation</b>	<b>52</b>
<b>Facteurs de dégradation, conditions de réussite ou de blocage des opérations : quelques constantes observées parmi les sites enquêtés .....</b>	<b>53</b>
<b>L'échappée des copropriétés, incubateur d'innovation en copropriété Entretien avec Manon Leroy.....</b>	<b>56</b>
<b>L'action régionale, retours d'expériences et évaluation qualitative .....</b>	<b>57</b>
<b>Un rôle d'impulsion et de consolidation de la mobilisation des collectivités .....</b>	<b>57</b>
<b>Une aide à la définition de stratégies globales d'intervention .....</b>	<b>57</b>
<b>Un rôle financier indispensable .....</b>	<b>58</b>
<b>Des modalités d'action facilitatrices et près des réalités de terrain .....</b>	<b>58</b>
<b>Un rôle amplificateur de la qualité des travaux.....</b>	<b>59</b>
<b>Un rôle d'aide à l'innovation en faveur de la qualité des opérations .....</b>	<b>59</b>
<b>Conclusion .....</b>	<b>60</b>

## Introduction

### *Après 15 ans de soutien aux copropriétés dégradées, retour sur le dispositif du Conseil Régional d'Ile-de-France et son contexte*

La paupérisation et la grande précarisation de certaines copropriétés sont au cœur des processus de détérioration du parc privé francilien et contribuent à la persistance de poches d'habitat dégradé dans les tissus du cœur de l'agglomération comme dans les centres urbains de périphérie. La question du traitement des copropriétés fragiles et en difficulté est ainsi au cœur des enjeux d'un grand nombre de collectivités franciliennes et ce dans tous les types de territoires : des quartiers populaires du cœur d'agglomération aux centres villes et centres-bourgs de grande couronne. Les grandes copropriétés engagées dans des spirales de précarisation sociale et de dégradation physiques avancées sont un enjeu massif en Ile-de-France dont une partie a été mise à jour par les programmes de la rénovation urbaine et une partie reste plus diffuse et immergée.

Consciente de ces enjeux, la Région Ile-de-France agit en faveur du redressement des copropriétés les plus fragiles depuis 1999 à travers plusieurs types d'interventions : subventions de mesures d'ingénierie (études diagnostic, expertises, suivi-animation, maîtrise d'œuvre ou ingénierie sociale, ...), aides au financement de procédures juridiques ou de surcoûts de gestion ou enfin aides aux travaux dans les parties communes ou privatives des copropriétés.

Après 20 ans d'intervention, le conseil régional Ile-de-France a souhaité disposer d'une évaluation de son dispositif ainsi que d'une vue actualisée sur l'action publique engagée dans la région en faveur des copropriétés. Missionné pour cela, L'Institut a réalisé une étude visant à mieux cerner le rôle des aides régionales dans le dispositif public à destination des copropriétés et au regard des contextes locaux.

Avant de dresser un bilan de l'action régionale en faveur des copropriétés, nous rappellerons la spécificité des problématiques franciliennes du fait de leur caractère massif et de la complexité d'un grand nombre de situations qui rendent la mise en œuvre de l'action publique dans la région particulièrement compliquée. Nous mobiliserons, pour présenter ce contexte, la connaissance récente du parc de copropriété permise par le nouveau registre national afin de dresser les contours des enjeux franciliens, ainsi que le bilan des actions mises en œuvre en Ile-de-France.

Afin de contextualiser l'intervention régionale nous rappellerons également dans cette première partie le cadre général de l'intervention publique à destination des copropriétés et ses évolutions récentes, faisant de plus en plus explicitement de la copropriété une cible de l'intervention publique en tant que telle. Nous présenterons rapidement à cette occasion les politiques publiques à destination des copropriétés mises en œuvre en Ile-de-France. Ce récapitulatif permettant de situer le niveau d'intervention publique sur ce parc permettra de mettre en relief les enjeux d'interactions et de complémentarité entre les différents outils et les aides existantes.

C'est dans une deuxième partie que nous nous concentrerons sur le bilan du dispositif régional et ses impacts. Nous dresserons pour cela un bilan quantitatif des aides distribuées, des types de subventions accordées et de la géographie des copropriétés soutenues par la labellisation régionale.

Puis, dans un deuxième temps, en nous appuyant sur une enquête auprès d'une douzaine de copropriétés soutenues ou labellisées par la région nous analyserons l'impact de l'accompagnement méthodologique et financier offert sur le devenir de ces sites, tant en termes de gestion, de situation sociale que de requalification du bâti. Il s'agit de voir en quoi ce dispositif a pu influencer les processus de dégradations observées dans ces copropriétés comme sur les dynamiques d'intervention locales engagées sur ce parc. Les sites retenus figurent parmi les copropriétés soutenues sur une assez longue période par la Région pour pouvoir avoir un peu de recul historique sur les impacts de l'action publique et de manière à représenter une diversité de contextes locaux.

# I. Agir en faveur des copropriétés en difficulté en Ile-de-France : faire face à une réalité massive

## Une problématique régionale massive et multiforme

L'action de la Région Ile-de-France s'inscrit dans une réalité marquée par le caractère massif, diversifié et complexe des enjeux.

Avec un parc de copropriétés comptant plus de 3 millions de logements (FILOCOM 2015), et au sein duquel le régime de la copropriété devrait continuer à se généraliser, l'Ile-de-France est confrontée à un parc en copropriété massif, englobant une grande disparité de situations, tant par la diversité des bâtis concernés, du fait de leur taille ou de leur époque de construction que des dynamiques socio-territoriales franciliennes.

Si ce statut permet de gérer sans difficulté la majorité du parc privé il s'avère fragilisant dans les contextes de paupérisation et de dévalorisation urbaine. Dans une région en constante croissance démographique, au marché immobilier hyper tendu, où le nombre de demandeurs de logements sociaux ne cesse d'augmenter et les délais d'attente pour y accéder de s'allonger, une part du parc privé, souvent la plus fragile, reste un parc refuge pour un grand nombre de ménages modestes et très modestes, au prix de conditions parfois d'occupation dégradées. Dans ce parc privé à vocation sociale, la complexité et les règles de fonctionnement des copropriétés peuvent conduire à accélérer les effets de la paupérisation de l'occupation de ce parc.

Les acteurs et les territoires observent ainsi divers processus de paupérisation et de dégradation au sein de certaines copropriétés franciliennes précarisées, qui se rencontrent dans des bâtis de toutes époques, y compris dans des programmes de bonne facture technique où des propriétaires occupants modestes, peu au fait des procédures, sont mis en minorité par des bailleurs mauvais payeurs et subissent la détérioration des comptes, déjà très serrés, et les défauts d'entretien de leur copropriété.

Ces copropriétés franciliennes en difficulté ont de multiples visages :

- copropriétés insalubres du parc ancien de faubourgs bien identifiées ;
- copropriétés semi-récentes de taille moyenne, plus dispersées à l'échelle francilienne, victimes d'un effet de ciseaux entre l'obsolescence technique de certains composants nécessitant une remise à niveau coûteuse (ascenseurs, étanchéité des toits...) et un cycle générationnel et social qui voit les anciens propriétaires remplacés par de jeunes ménages lourdement endettés et sans marge de manœuvre pour faire face au coût de remise aux normes. Elles représentent des enjeux souvent encore immergés et difficiles à estimer ;
- copropriétés récentes, victimes de malfaçons ou d'anticipations erronées des factures énergétiques de bâtiments promis pour être économes et déjà en difficulté ;
- grandes copropriétés des années 60 et 70, construites dans les mêmes communes populaires et parfois sur les mêmes modèles architecturaux que les grands ensembles, dont nombre de sites « point durs » sont ciblés dans les projets du PNRU2.

Dans un marché détendu ce parc tomberait en désuétude et serait progressivement délaissé ou à l'inverse serait renouvelé, mais dans un marché de pénurie tel que celui de l'Ile-de-France il trouve toujours preneur, y compris dans des conditions d'occupations très dégradées.

Les processus de dégradation de ces copropriétés et les profils de parcs concernés sont de mieux en mieux identifiés et connus des professionnels, et un grand nombre de sites dégradés sont engagés dans des dispositifs d'intervention publique. Cette partie émergée des enjeux est déjà très importante et va requérir d'importants moyens publics pour remettre ces sites à niveau et les relancer dans le marché local. Pour autant tous s'accordent à dire qu'une part immergée des enjeux échappe encore à la connaissance et doit être détectée avant que ces copropriétés fragiles ne s'engagent dans des processus de dégradation dont l'expérience montre combien il est long et coûteux d'y remédier quand l'intervention est trop tardive.

C'est pourquoi de nombreux efforts ont été faits ces dernières années dans cette recherche d'identification des enjeux des copropriétés franciliennes, point de départ de toute volonté d'intervention. Que ce soit à l'échelle nationale, avec les travaux méthodologiques de l'Anah et la création d'un registre d'immatriculation des copropriétés, ou au niveau régional avec un projet de mise en place par la DRIHL d'un observatoire des copropriétés fragilisés, à destination des collectivités locales.



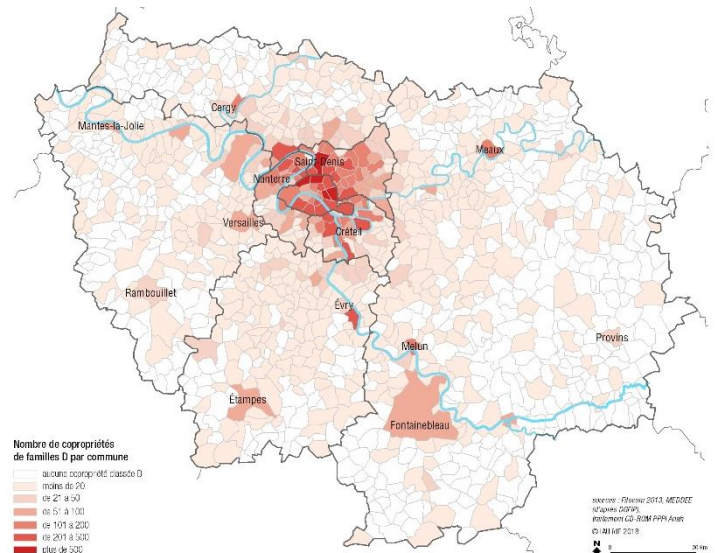
## De nouveaux outils pour dévoiler les enjeux immergés

### Des éléments de connaissance proposés par l'Anah, le fichier « copro » infra-communal

Plusieurs études ont été lancées ces dernières années pour améliorer la connaissance du parc de copropriétés, et notamment une étude menée par le CETE-Nord Picardie pour le compte de la DGALN et de l'Anah en 2012 qui a permis de mettre en évidence les éléments de connaissance des copropriétés présentant des signes de fragilité.

Le fichier infra-communal, dit fichier « copro », construit dans ce cadre, hiérarchise les copropriétés selon leur degré de fragilité (B, C, ou D). Cet outil permet d'estimer que 23 000 copropriétés présentaient en 2013 des signes de fragilité (classification en famille D) dont près de 28 % situées à Paris, près du quart en Seine-Saint-Denis et 12% dans les Hauts-de-Seine et 13% dans le Val-de-Marne. Près de 18 000 copropriétés seraient classées en situation de vulnérabilité (C) et 35 000 seraient à surveiller (B). Ce fichier a permis d'importantes avancées en tant qu'outil de sensibilisation des acteurs publics. Il reste cependant limité dans sa portée opérationnelle avec des indicateurs fournis à la section cadastrale, ne permettant pas de distinguer une copropriété précise.

Les copropriétés classées D en 2013

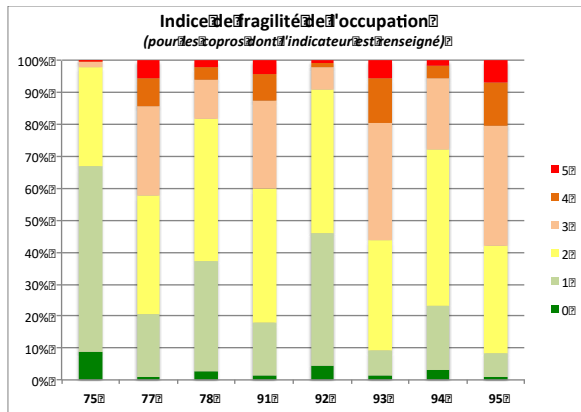


### Un Observatoire régional des copropriétés porté par la DRIHL Ile-de-France

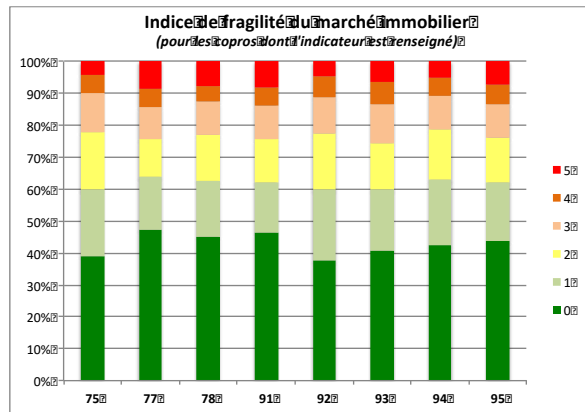
Au vu de ces éléments, et partant du constat qu'une connaissance fine de l'ensemble du parc de copropriétés est un préalable nécessaire à la prévention des processus de dégradation qui peuvent intervenir, la DRIHL a souhaité, en 2015, mettre en place un observatoire régionalisé des copropriétés. L'objectif, pour les services de l'Etat, étant de disposer d'un outil d'aide à la décision, de suivi et de repérage des copropriétés pouvant présenter des signes de fragilité ;

Cet observatoire, dont l'accès a été suspendu en 2019 pour des raisons techniques s'appuie sur des données issues des bases MAJIC 2015 (bases cadastrales et fiscales) ; du fichier de la Direction générale des Finances publiques permettant de connaître les ménages soumis à la totalité de la taxe d'habitation et de la base Bien des notaires sur les prix immobiliers (2010-2014). A partir d'un socle de données il repère les copropriétés fragiles selon deux indicateurs :

- Un indicateur de « marché » pour situer le positionnement de la copropriété dans son marché immobilier et repérer un risque de déqualification des logements ; le calcul de cet indicateur se base sur les mutations réalisées au sein de chaque copropriété au regard du contexte local et en tenant compte d'un prix de référence adapté selon les tailles de logement. Il a pu être calculé sur 63% des copropriétés identifiées (données renseignées dans la base bien et présence de transaction au cours de la période recensées).
- Un indicateur d'« occupation » pour évaluer le risque de concentration de ménages en situation de fragilités économiques ; cet indicateur est calculé à partir des données de la TH (aucun plafonnement, dégrèvement ou exonération). L'indicateur ne peut être calculé que pour 30% des copropriétés (copropriétés renseignées, échappant aux seuils du secret statistique), mais couvre plus de 70% des logements des copropriétés.



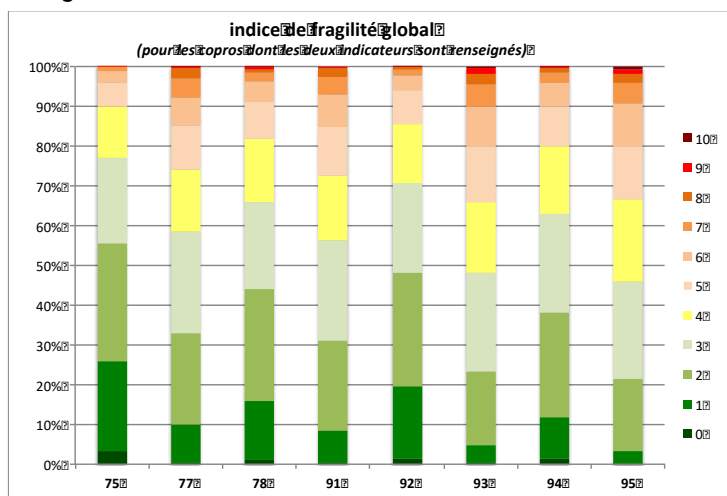
source : Fichier TH (DGI), MAJIC 2015 ; Traitement DRIHL/SOEE



source : PNS Base BIEN 2010-2014, MAJIC 2015 ; Traitement DRIHL/SOEE

Un indice global de fragilité peut ensuite être calculé par l'addition des deux indices obtenus afin de classer la copropriété selon son potentiel de fragilité.

L'objectif est de pouvoir disposer d'éléments de connaissance sur des copropriétés identifiées à l'adresse et de détecter les situations de fragilité. L'indice global ne donnant qu'une orientation de fragilité devant être validée par une analyse de la situation réelle de la copropriété. Seules 36 000 copropriétés renseignées sur les deux indicateurs peuvent être analysées au regard de cet indice global, parmi lesquelles 430 (1,2%) présentent un indice supérieur ou égale à 8.



source : Fichier TH (DGI), PNS Base Bien 2010-2014, MAJIC 2015 ; Traitement DRIHL/SOEE

Pour guider les collectivités dans ce repérage de terrain plus approfondi, la DRIHL avait élaboré un outil web. Il s'agissait de créer un système de connaissance et d'alerte partagé entre acteurs des services de l'Etat et collectivités menant des démarches de VOC ou de POPAC. Testé en 2018, il devait être ouvert aux collectivités en 2019 mais des difficultés techniques ont retardé sa mise à service. Des réflexions sont en cours sur son articulation avec le registre national afin de mettre à disposition les meilleurs outils d'identification du parc à l'échelle locale.

Le registre propose désormais une cartographie interactive et constitue un outil complet sur les caractéristiques du parc. Il ne contient en revanche pas d'informations sur le profil des occupants.



## Les apports du registre des copropriétés, anticiper les enjeux, accompagner le repérage local

Parmi les dispositifs de prévention de la dégradation des copropriétés, la loi ALUR a instauré un nouvel outil d'observation de ce parc : le registre national d'immatriculation des copropriétés, dont l'Anah est chargée de la tenue. Il vient combler un manque longtemps souligné par les acteurs de l'amélioration de l'habitat qui déplorait l'opacité de ce parc et leurs difficultés à en connaître la situation. Une difficulté de repérage qui conduisait souvent les acteurs des territoires à découvrir l'ampleur des problèmes des copropriétés trop tardivement, à un moment trop avancé de leur précarisation.

Entièrement dématérialisé, ce registre a vocation à mieux connaître l'état de santé du parc, des acteurs et conditions de sa gestion et à permettre aux pouvoirs publics d'appréhender en amont les processus de fragilisation des copropriétés afin d'intervenir dès l'apparition des premières difficultés. Il doit aussi permettre aux syndicats de disposer d'une meilleure connaissance des charges, à la fois pour leur gestion quotidienne et pour favoriser une meilleure information des futurs acquéreurs, à propos de laquelle la loi ALUR prévoit de nouvelles obligations. Ce nouveau registre dote aussi les acteurs publics d'une meilleure connaissance du paysage des syndicats en charge de sa gestion, dont la responsabilisation renforcée figure aussi parmi les objectifs de la loi ALUR pour prévenir la fragilisation de ce parc.

Tous les syndicats de copropriétaires ont eu l'obligation légale d'immatriculer leur copropriété, progressivement entre 2016 et 2018 selon la taille de la copropriété. Les copropriétés de plus de 200 lots avaient l'obligation d'être immatriculées avant le 1er décembre 2016, celles comprenant entre 50 et 200 lots avaient jusqu'au 31 décembre 2017, tandis que les copropriétés de moins de 50 lots avaient jusqu'au 31 décembre 2018. Leurs syndicats de copropriétaires ont dû fournir plusieurs éléments d'identification de la copropriété (localisation, taille, âge, composition) et d'informations sur son état (caractéristiques financières de la copropriété, procédures administratives ou judiciaires dont le syndicat fait l'objet...). Chaque copropriété s'est vue attribuer un identifiant unique. A noter que les ASL et les AFUL ne sont pas immatriculées sur le RNC et que le nombre de lots d'habitation n'est pas toujours identique au nombre de logements.

Le registre est accessible aux services de l'Etat en charge de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, aux collectivités territoriales sur leur territoire et aux syndicats en cours de mandat pour les copropriétés dont ils sont les représentants légaux. Les particuliers ont accès à l'annuaire et aux statistiques.

Si les informations qu'il contient restent déclaratives et parfois incomplètes, reflétant aussi la connaissance et la bonne volonté des syndicats et syndics qui représentent les copropriétés, ce registre national a le mérite d'offrir une première base à visée exhaustive portant aussi bien sur leur état financier que sur leurs niveaux de charges et d'entretien (réalisation de travaux).

### Plus des deux-tiers des copropriétés franciliennes enregistrées en juin 2020

En juin 2020, Près de 110 000 copropriétés ont été enregistrées par les syndicats franciliens, représentant plus de 3,2 millions de lots d'habitation. Rapporté au parc de copropriétés connu via les sources fiscales de 2015, cela correspond à un taux de couverture équivalent à 71 % du volume du parc connu en 2015 (un ratio à titre indicatif, mêlant des sources et des millésimes distincts).

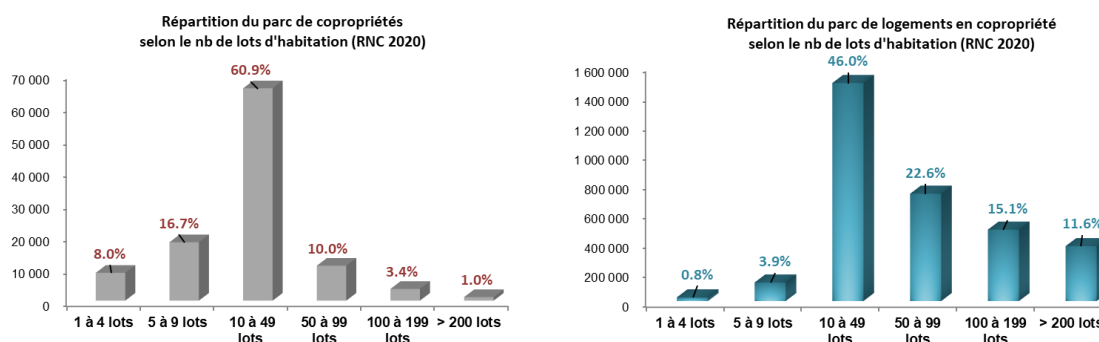
#### Taux de couverture du registre selon les départements

Département	RNC Nombre de copropriétés	RNC Nombre de lots d'habitation	RNC Nombre moyen de lots d'habitation/co propriété	Filocom 2015 Nombre de copropriétés	Filocom 2015 Nombre de logements en copropriété	Filocom 2015 Nombre moyen de logements / copropriété	Taux de couverture du RNC par rapport à FILOCOM 2015 Nombre de copropriétés	Taux de couverture du RNC par rapport à FILOCOM 2015 Nombre de logements
75	42 774	1 241 244	29	44 727	1 048 937	23	96%	118%
77	6 319	171 038	27	10 712	156 793	15	59%	109%
78	8 804	283 600	32	14 399	253 669	18	61%	112%
91	6 206	202 130	33	11 908	195 800	16	52%	103%
92	17 972	552 007	31	23 717	516 803	22	76%	107%
93	9 230	271 893	29	18 568	287 614	15	50%	95%
94	11 496	323 686	28	18 004	320 278	18	64%	101%
95	4 979	179 235	36	9 240	174 369	19	54%	103%
IdF	107 780	3 224 833	30	151 275	2 954 263	20	71%	109%

Ce taux d'immatriculation varie d'un département à l'autre, avec le profil du parc et le poids des grandes copropriétés, immatriculées les premières. C'est de loin à Paris, puis dans une moindre mesure dans les Hauts-de-Seine, que le taux d'immatriculation des copropriétés est le meilleur, avec respectivement 96 % et 76 % du nombre de copropriétés immatriculées en juin 2020. Le Val-de-Marne (64%), les Yvelines (61%) et la Seine-et-Marne (59%) accèdent également à une information sur près de 6 copropriétés sur 10. En revanche, le Val-d'Oise, l'Essonne et surtout la Seine-Saint-Denis ne voient enregistrées qu'autour d'une copropriété sur deux alors qu'il s'agit de départements où l'on sait les enjeux importants.

On observe par ailleurs un écart important entre le nombre de logements des copropriétés enregistrées et celui des bases fiscales. Ainsi les 71% de copropriétés recensées dans le registre comptabilisent un volume de logements représentant 109% des logements des copropriétés connus via les sources fiscales 2015. Cet écart s'explique par le plus faible taux d'enregistrement des petites et très petites copropriétés et à l'inverse par l'immatriculation dans le registre de copropriétés créées après 2015 de plus grande taille. On le vérifie en constatant que si la répartition par département des copropriétés recensées est un peu décalée de celle des sources fiscales, la répartition des logements gérés en copropriété est, elle, très comparable à celle issue de Filocom.

### 110 000 copropriétés et plus de 3 millions de logements sous le régime de la copropriété



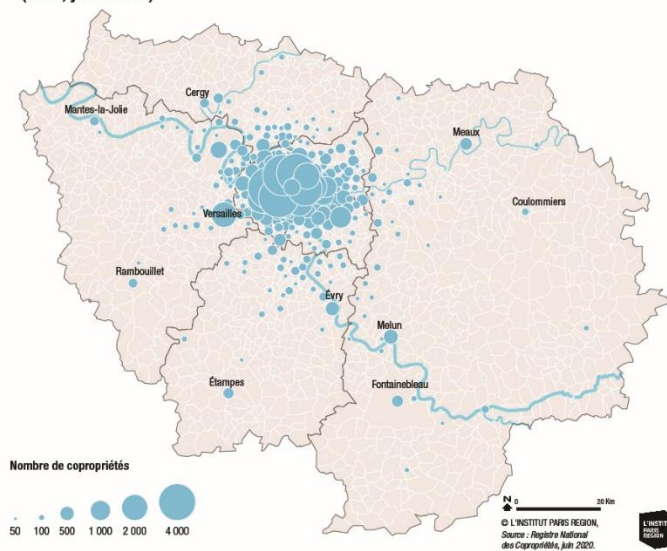
*Une forte majorité de copropriétés de taille moyenne, caractéristiques des centralités et des tissus urbains centraux*

La majorité du parc privé francilien géré sous le statut de la copropriété est constitué de copropriétés de taille moyenne. 66 000 copropriétés de 10 à 49 lots d'habitation représentent 61 % du parc et près d'1,5 million de logements tandis que les 11 000 copropriétés de 50 à 99 lots représentent 10 % du parc et 730 000 lots. Ces copropriétés représentent la majorité du parc parisien et des cœurs urbains.

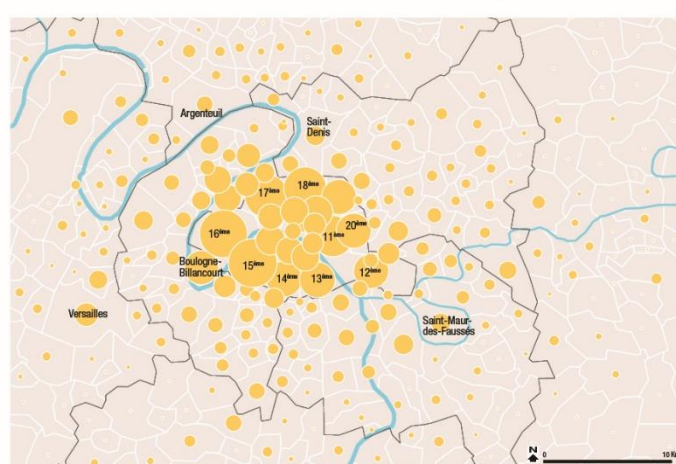
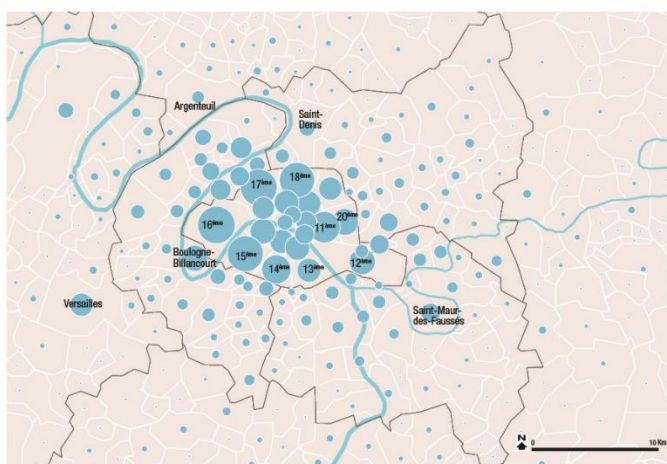
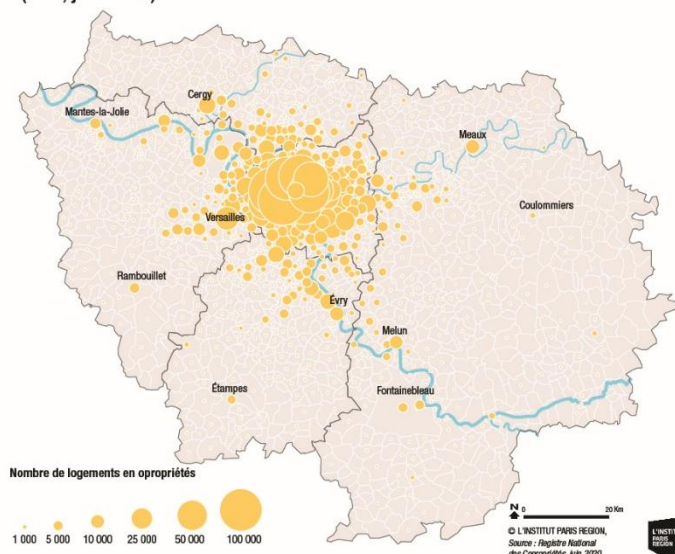
*Un quart de petites et très petites copropriétés, issues parfois de divisions pavillonnaires.* Près de 27 000 copropriétés franciliennes comptent moins de 10 lots d'habitation, représentant environ 150 000 logements, dont 8 600 (8%), qui ne comptent pas plus de 4 lots d'habitation, pour un total de 25 000 logements. Elles relèvent de formes de bâtis très divers, allant du petit immeuble de rapport de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle aux pavillons récemment découpés en lots.

*Un parc minoritaire mais très emblématique de très grandes copropriétés semi-récentes, concentrant les enjeux urgents.* Majoritairement construites pendant la phase d'extension de l'agglomération au cours des années 60 à 80, près de 5000 copropriétés (4,4 %) sont composées d'ensembles immobiliers de plus de 100 lots d'habitation, représentant au total près de 850 000 logements, dont plus de 1 100 (1%) sont inscrits dans des copropriétés de plus de 200 lots comptant 373 000 logements. 94 copropriétés franciliennes sont des ensembles immobiliers de plus de 500 lots, représentant près de 100 000 logements, avec des problématiques très spécifiques. (22 copropriétés de plus de 1000 lots comptent 44 000 logements).

**Nombre de copropriétés par commune  
(RNC, juin 2020)**



**Nombre de logements en copropriété par commune  
(RNC, juin 2020)**



## Des profils de parc très différents selon les départements

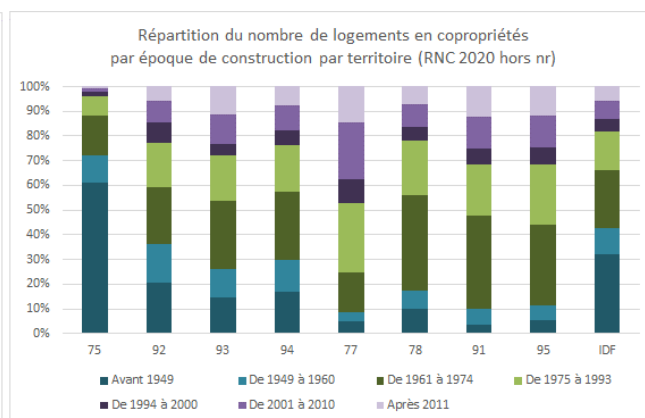
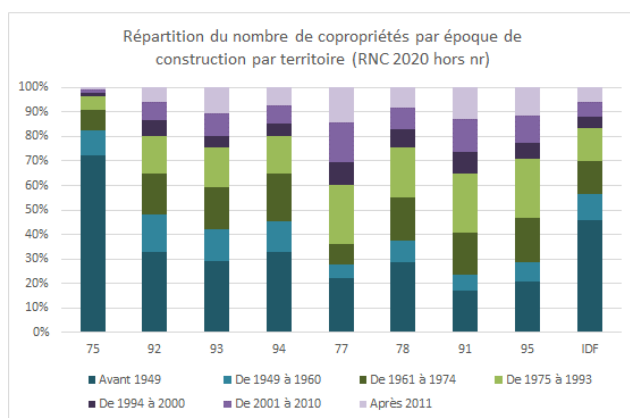
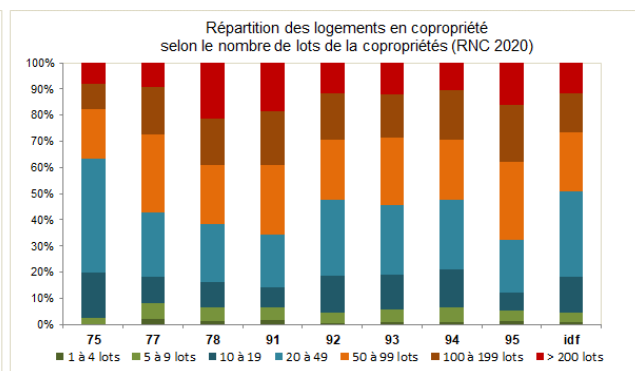
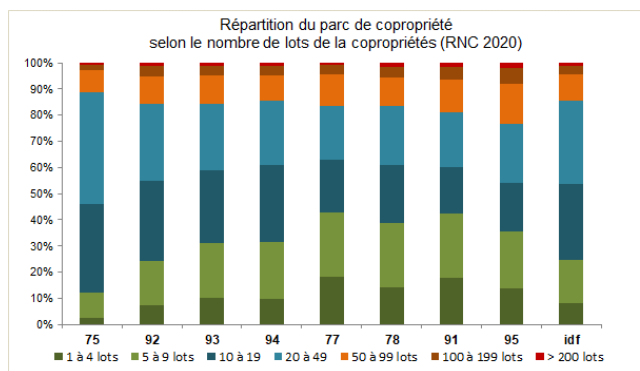
Le profil du parc de copropriétés n'a pas la même configuration selon les départements. Plusieurs particularités peuvent être soulignées qui révèlent des enjeux techniques distincts. Paris se distingue par l'homogénéité de son parc, composé à 70% de copropriétés d'avant 1949, le plus souvent de de taille moyenne (77% ont entre 10 et 50 lots) et par la sous-représentation de ses copropriétés de taille extrême (très petite ou très grande). Malgré tout 8% des logements parisiens sont gérés dans des copropriétés de plus de 200 lots et 17% dans des copropriétés de plus de 100 lots.

Dans les départements de petite couronne le tissu des copropriétés est lui aussi dominé par des copropriétés de taille moyenne, mais avec une diversité beaucoup plus grande de situations. D'une part, ils comptent une part plus importante de très petites copropriétés, probablement inscrites dans un tissu pavillonnaire en voie de densification : 7% des copropriétés des Hauts-de-Seine et 10% de celles de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne sont des copropriétés de moins de 4 lots. Si elles ne représentent qu'une faible part du parc de logements gérés sous ce statut (1%), elles posent des enjeux qui peuvent être marquants localement.

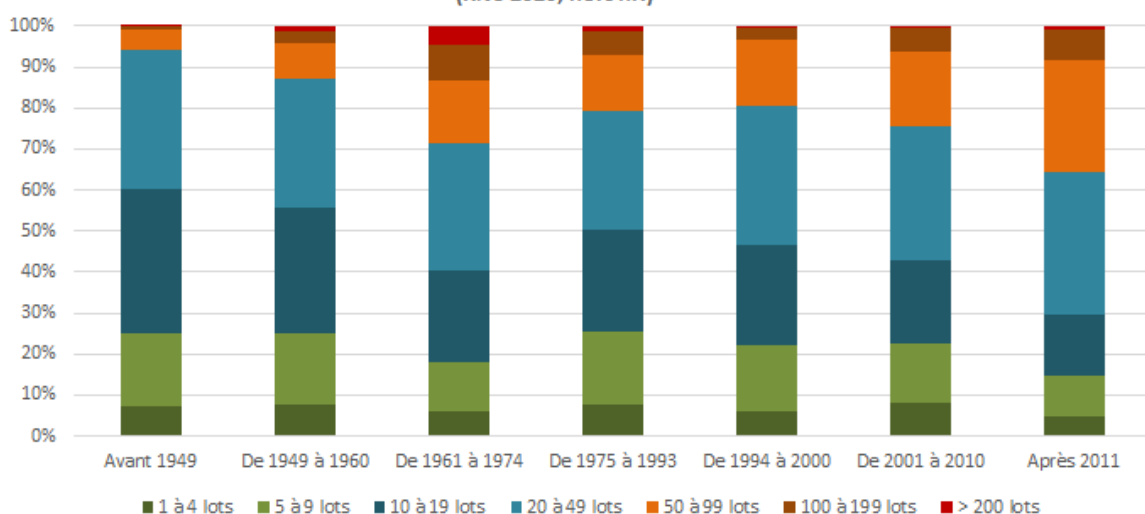
D'autre part le profil des copropriétés y est plus diversifié avec une part plus importante que dans la capitale de copropriétés semi-récentes des années soixante à quatre-vingt-dix et de taille plus importantes (de 50 à 100 lots). Ces départements comptent aussi une part plus élevée de grandes copropriétés, avec de l'ordre de 5% d'ensembles immobiliers réunissant plus de 100 lots d'habitation et totalisant près de 30% des logements relevant de ce statut.

Plus on s'éloigne du cœur de l'agglomération plus le parc de copropriétés est mixte en taille comme en époque de construction. C'est principalement la part des grandes copropriétés qui distingue la grande couronne (à l'exception de la Seine-et-Marne), avec de 6 à 8 % de copropriétés de plus de 100 lots

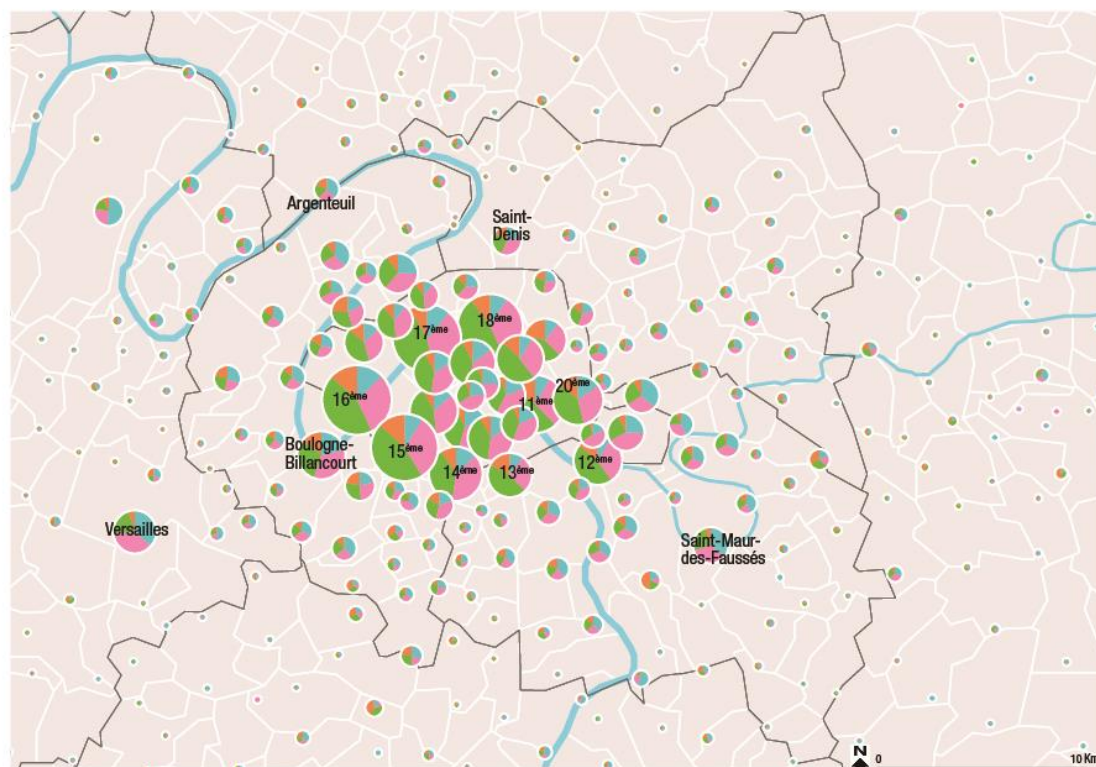
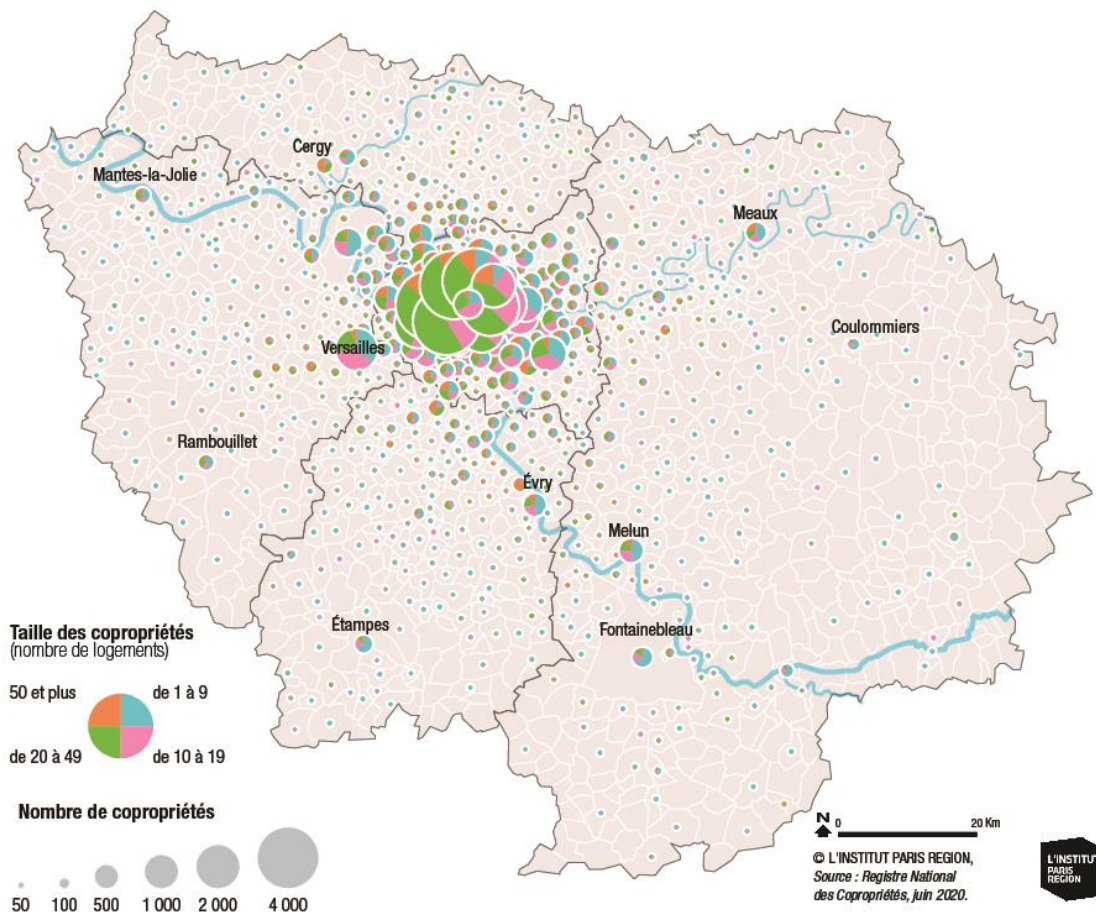
d'habitation représentant près de 40 % du parc de ces départements en copropriété. 21 % du parc de logements des Yvelines et près de 19% de celui de l'Essonne s'inscrivent dans des ensembles de plus de 200 lots. Dans le même temps un parc de micro copropriétés non négligeable se déploie en grande couronne, avec de 14 à 18% de copropriétés comptant moins de 5 logements, ne représentant pas plus de 2% du nombre de logements sous ce statut. C'est aussi dans les départements de grande couronne que la part des copropriétés très récentes, construites après 2000, est la plus importante, en particulier en Seine et Marne (30% des copropriétés et près de 40% des logements en copropriétés) et dans une moindre mesure en Essonne et dans le Val-d'Oise (près du quart des copropriétés).



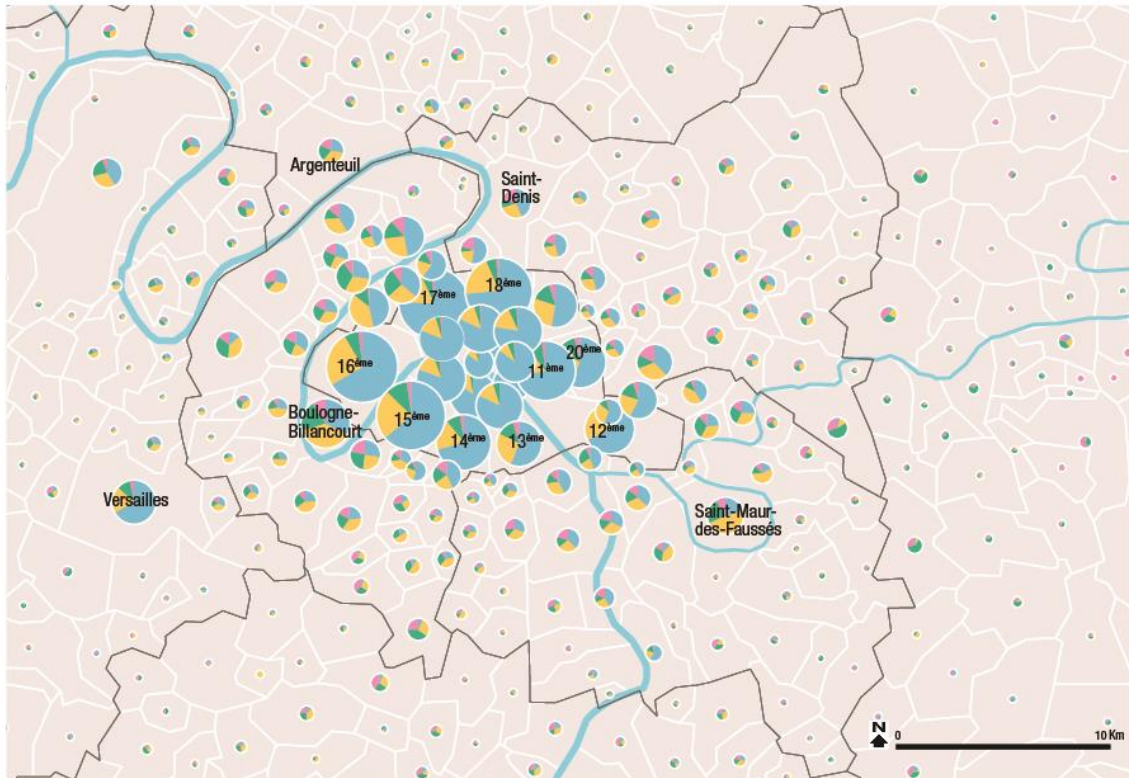
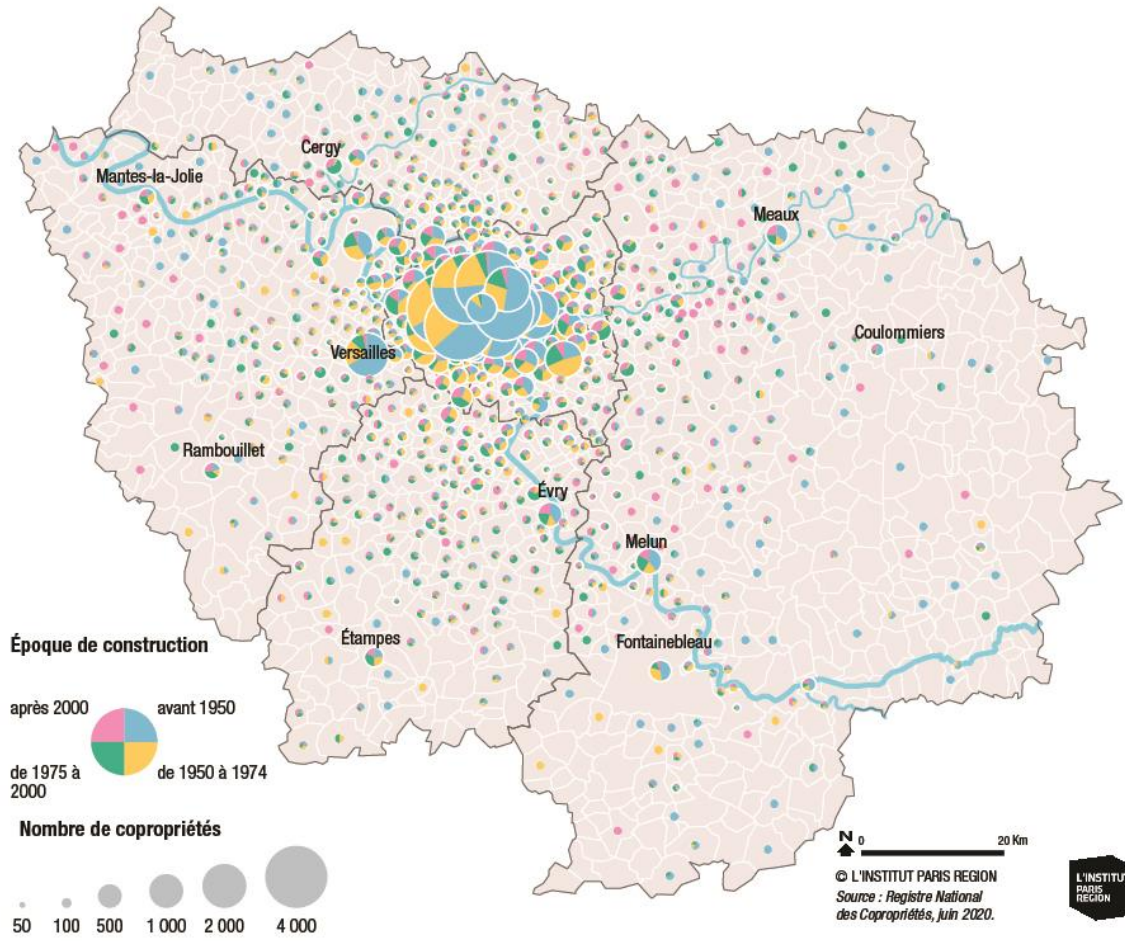
### Répartition du nombre de copropriétés par taille et époque de construction (RNC 2020, hors nr.)



# Taille des copropriétés (RNC, juin 2020)



# Période de construction des copropriétés





## Un paysage de sociétés de gestion très éclaté et disparate

71% des copropriétés franciliennes enregistrées sont gérées par un syndic professionnel, 5% par un syndic bénévole ou coopératif et 24% n'ont pas de syndic connu.

Logiquement, la part des copropriétés gérées par un syndic professionnel augmente avec la taille de celles-ci : seules 34% des copropriétés de moins de 5 lots sont déclarées gérées par un professionnel quand 81% de celles de plus de 200 lots le sont. Notons néanmoins qu'une soixantaine de copropriétés de plus de 100 lots déclarent être gérées par un syndic bénévole.

Ce sont cependant essentiellement les petites copropriétés, avec de moindres niveaux de complexité, qui sont gérées par des syndics bénévoles : 21% des copropriétés de moins de 5 lots, 13% de celles de 5 à 9 lots et 4% de celles de 10 à 19 lots.

La part des petites copropriétés sans syndic connu est également plus élevée, avec 46% des copropriétés de moins de 5 lots ne déclarant aucun syndic, 26% de celles de 5 à 9 lots contre de 17 % à 20% dans les copropriétés de plus grandes tailles. Une problématique de micro copropriétés sans statut, notamment issues de division spontanée de pavillons se pose ainsi dans certaines communes franciliennes, avec pour les collectivités des impacts sur les espaces publics (absence de gestion des espaces partagés, d'entretien des espaces extérieurs ...) et la difficulté à trouver des interlocuteurs.

Type de syndic selon la taille de la copropriété (en nombre de copropriété)				
Taille de copropriété	bénévole	professionnel	non connu	Total
1 à 4	1769	2920	3918	8607
5 à 9	2258	11009	4780	18047
10 à 19	1180	23311	6728	31219
20 à 49	478	26600	7301	34379
50 à 99	97	8573	2127	10797
100 à 199	43	2871	709	3623
> 200	13	901	193	1107
Total	5838	76185	25756	107779

Type de syndic selon la taille de la copropriété (en nombre de logements)				
Taille de copropriété	bénévole	professionnel	non connu	Total
1 à 4	5578	9138	10722	25438
5 à 9	14935	78512	32912	126359
10 à 19	15346	331478	94669	441493
20 à 49	13859	806035	221988	1041882
50 à 99	6836	578637	144945	730418
100 à 199	5834	385427	94366	485627
> 200	5419	295201	72996	373616
Total	67807	2484428	672598	3224833

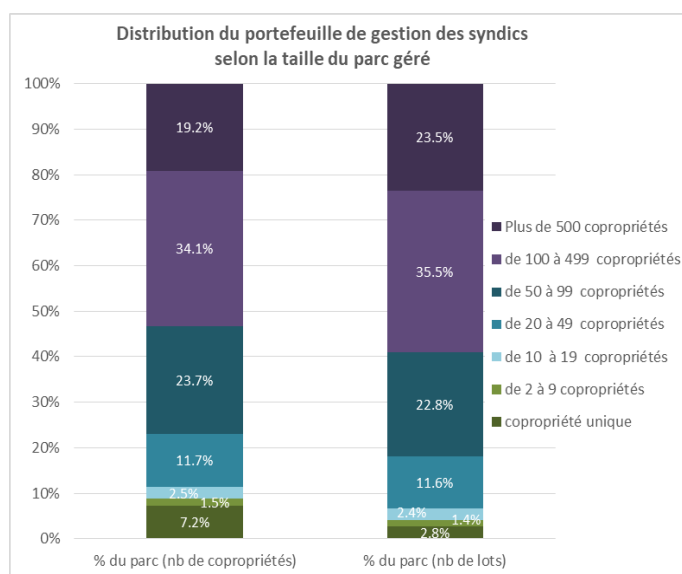
Type de syndic selon la taille de la copropriété (en % du nombre de copropriété)				
Taille de copropriété	bénévole	professionnel	non connu	Total
1 à 4	21%	34%	46%	100%
5 à 9	13%	61%	26%	100%
10 à 19	4%	75%	22%	100%
20 à 49	1%	77%	21%	100%
50 à 99	1%	79%	20%	100%
100 à 199	1%	79%	20%	100%
> 200	1%	81%	17%	100%
Total	5%	71%	24%	100%

Type de syndic selon la taille de la copropriété (en % du nombre de logements)				
Taille de copropriété	bénévole	professionnel	non connu	Total
1 à 4	22%	36%	42%	100%
5 à 9	12%	62%	26%	100%
10 à 19	3%	75%	21%	100%
20 à 49	1%	77%	21%	100%
50 à 99	1%	79%	20%	100%
100 à 199	1%	79%	19%	100%
> 200	1%	79%	20%	100%
Total	2%	77%	21%	100%

Une des difficultés de l'action en copropriété soulignée par les acteurs publics et les collectivités est la grande dispersion des acteurs impliqués dans sa gestion. Le nombre et la diversité des syndics recensés en Ile-de-France en témoignent. Plus de 7000 désignations de syndics différentes sont recensées dans le RNC, dont 5940 n'apparaissent qu'une seule fois, représentant environ 70 000 logements.

La taille des portefeuilles de gestion des sociétés se déclarant gestionnaires de plusieurs copropriétés varie considérablement. 6% de syndics gèrent un portefeuille de moins de 20 copropriétés, 4% un portefeuille de 20 à 50 copropriétés et 6 % se déclarent en charge de plus de 50 copropriétés.

Ces grosses sociétés de gestion sont responsables de l'essentiel du parc en nombre de lots concernés. Ainsi les 6% de gestionnaires déclarant un portefeuille de plus de 50 copropriétés s'occupent de près de 77% des copropriétés et de 80% des logements sous ce régime. Les dix plus grosses sociétés de gestion et d'administration franciliennes (Foncia, Nexity-Lamy, Cabinet Jean Charpentier, Cabinet Loiselet et Daigremont, Citya, Sergim, Craunot, Syndic One et Immo de France) sont ainsi en charge de près de 20% des copropriétés et du quart des logements en copropriété de la région.

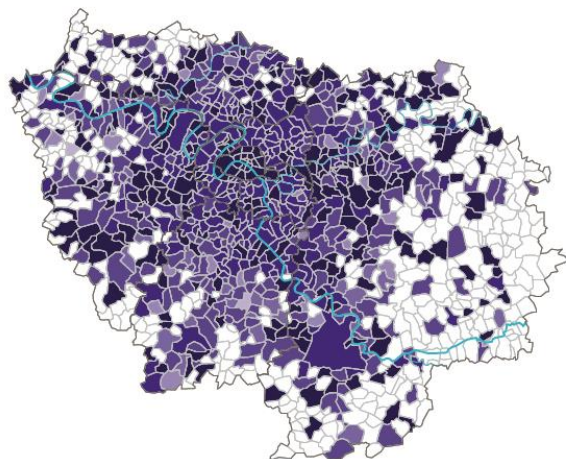


Part du parc de copropriété gérés par des syndic selon leur poids en Ile-de-France

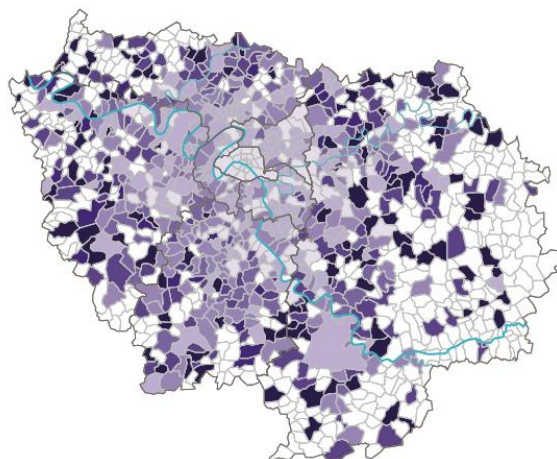
	copropriété unique	de 2 à 9 copropriétés	de 10 à 19 copropriétés	de 20 à 49 copropriétés	de 50 à 99 copropriétés	de 100 à 499 copropriétés	Plus de 500 copropriétés	total
nb de syndic	5 937	267	151	283	271	174	10	7 093
Nb de copropriétés gérées	5 937	1 267	2 087	9 614	19 415	27 952	15 751	82 023
% du parc (nb de copropriétés)	7.2%	1.5%	2.5%	11.7%	23.7%	34.1%	19.2%	100.0%
Nb de lots gérés	70 757	34 795	62 296	296 157	582 002	907 307	598 921	2 552 235
% du parc (nb de lots)	2.8%	1.4%	2.4%	11.6%	22.8%	35.5%	23.5%	100.0%

## Type de syndic déclaré par les copropriétés (RNC, juin 2020)

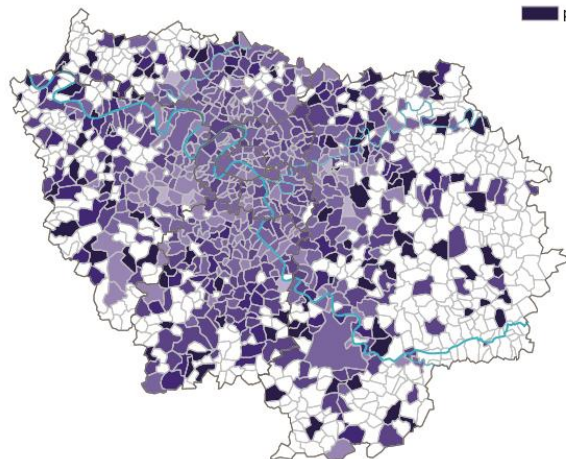
Syndic professionnel



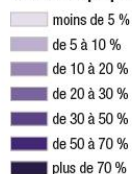
Syndic bénévole



Syndic inconnu



Part des copropriétés



N 0 20 Km

© L'INSTITUT PARIS REGION,  
Source : Registre National  
des Copropriétés, juin 2020.



## Cadres de gestion du parc en copropriété, des montages complexes qui se développent

Signe de complexité de leur cadre juridique de gestion, 3,8% des copropriétés sont rattachées à au moins une ASL, Une AFUL ou une union de syndicat.

Cette imbrication de statuts concerne majoritairement les plus grandes copropriétés. Autour de 7% des copropriétés de plus de 100 et 200 lots, 6% des copropriétés de 50 à 100 lots sont dans ce cas contre de 2 à 1% des types de copropriétés plus petites.

Souvent très utilisées dans des formes d'urbanismes spécifiques (grands secteurs d'aménagement complexes, chauffage urbain, parking, dalles...), **ces multiples appartenances juridiques sont de plus en plus fréquentes** : Cela concerne en effet moins de 2% des copropriétés construites avant 1960, plus de 4% des copropriétés construites entre 1960 et 1975, plus de 7 % des copropriétés des années 80, 9% des copropriétés des années 1990 et 200 et plus de 14% des copropriétés les plus récentes.

Les experts de la requalification des copropriétés dégradées alertent sur le développement des montages juridiques complexes, en lien avec la recherche de mixité, d'innovation et d'équilibre économique des opérations dans un contexte tendu. Ils constatent en effet que les effets de ces montages, pensés pour la construction des opérations sans tenir compte suffisamment de la vie des immeubles et de leur gestion quotidienne peuvent parfois être des facteurs aggravant des difficultés de gestion lorsque l'occupation d'une copropriété se fragilise et se précarise. (Cf. entretien R. Bresson)

La part des copropriétés ainsi rattachées à plusieurs entités juridiques varie selon les départements, essentiellement en lien avec le profil et l'âge de leur parc. Elle est plus importante dans le parc de grande couronne où le parc de copropriété est le plus récent.

Taille de la copropriété	Nb de copropriétés rattachées >= 1 ASL	Nb de copropriétés rattachées >= 1 AFUL	Nb de copropriétés rattachée >= 1 union de syndicat
1 à 4 lots	190	47	22
5 à 9 lots	280	66	30
10 à 19 lots	380	94	72
20 à 49 lots	788	362	51
50 à 99 lots	635	352	134
100 à 199 lots	239	115	44
> 200 lots	79	26	98
<b>Ensemble</b>	<b>2591</b>	<b>1062</b>	<b>451</b>

Département	Nb de copropriétés rattachées >= 1 ASL	Nb de copropriétés rattachées >= 1 AFUL	Nb de copropriétés rattachée >= 1 union de syndicat
75	381	129	120
92	372	325	62
93	197	80	24
94	231	100	43
77	327	124	25
78	333	129	83
91	367	104	50
95	<b>383</b>	<b>71</b>	<b>44</b>
<b>Ensemble</b>	<b>2591</b>	<b>1062</b>	<b>451</b>

Département	Nb de copropriétés rattachées >= 1 ASL	Nb de copropriétés rattachées >= 1 AFUL	Nb de copropriétés rattachée >= 1 union de syndicat
Avant 1949	312	66	83
De 1949 à 1960	117	20	40
De 1961 à 1974	355	67	127
De 1975 à 1993	598	203	134
De 1994 à 2000	229	173	10
De 2001 à 2010	297	204	21
Après 2011	483	247	8
NR	200	82	28
<b>Ensemble</b>	<b>2591</b>	<b>1062</b>	<b>451</b>

## Fragilités des copropriétés franciliennes : les procédures déclarées dans le RNC

Le registre permettait jusqu'en 2020 de distinguer les procédures rencontrées dans les copropriétés enregistrées et d'en distinguer la nature<sup>1</sup>. Près de 500 copropriétés franciliennes enregistrées en juin 2020 déclaraient être sous le coup de plusieurs procédures de police de l'habitat (arrêtés différents ou administration provisoire, cf. encadré p20), rassemblant près de 19 000 lots, dont 65 cumulant plusieurs procédures de natures différentes et totalisant plus de 4000 lots.

Sans surprise c'est dans le département de Seine-Saint-Denis que le nombre de copropriétés cumulant des procédures est le plus élevé, avec 164 copropriétés comptant au moins une procédure, représentant près de 7 000 lots d'habitation et 42 en cumulant plusieurs, pour près de 3 000 lots. Ce sont ensuite Paris et le Val-de-Marne qui compte le plus de copropriétés déclarant des procédures en cours avec respectivement 92 et 64 copropriétés concernées (3000 et 1600 lots).

Le nombre de copropriétés sous le coup de procédures est le plus important parmi les copropriétés de taille moyennes et anciennes, en lien avec le poids du parc ancien dégradé dans le tissu francilien. Plus des deux tiers datent d'avant 1974.

Notons enfin le poids des 15 grandes copropriétés de plus de 200 lots qui ne représentant que 3% des copropriétés avec une procédure ou sous administration provisoire concentrent cependant 36% des lots concernés (2300 lots). De même, 20 copropriétés de 100 à 199 lots représentent 4 % des copropriétés engagées dans des procédures mais près de 15% des lots concernés. A l'inverse on observe un volume non négligeable de procédures concernant des petites copropriétés de moins de 10 lots, avec près de 180 copropriétés et un millier de lots concernés.

### Procédures en cours dans les copropriétés franciliennes enregistrées

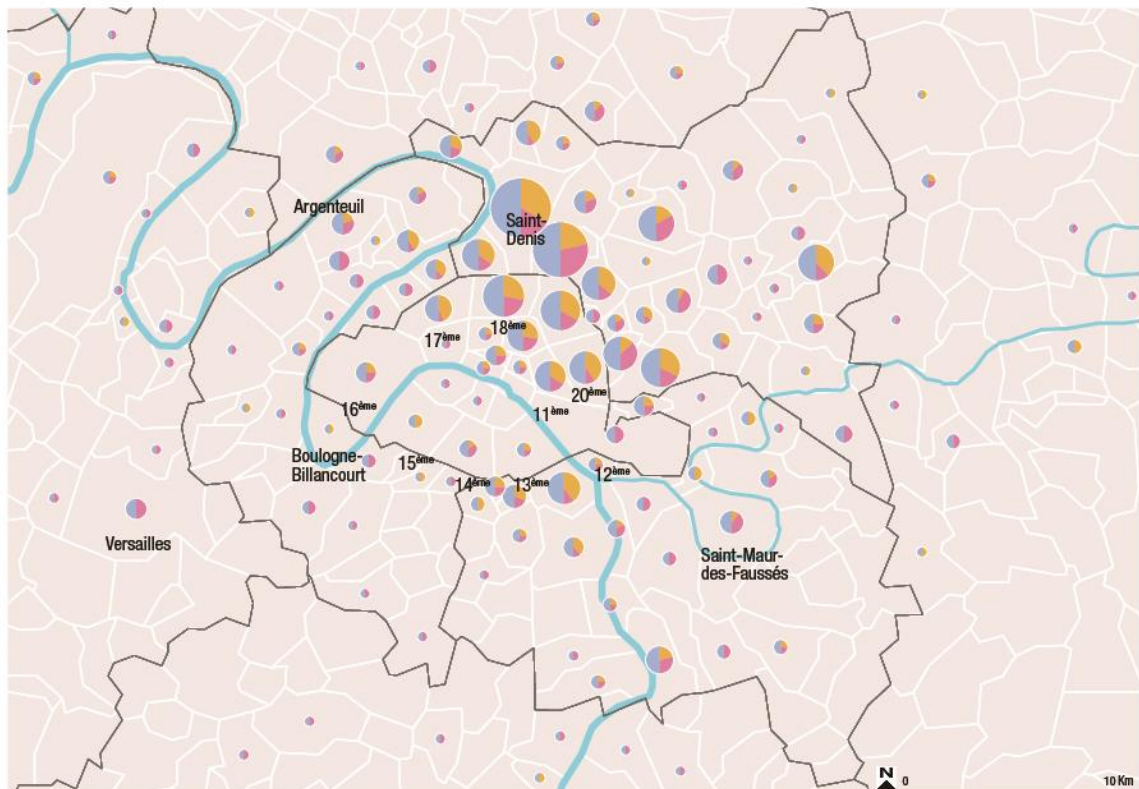
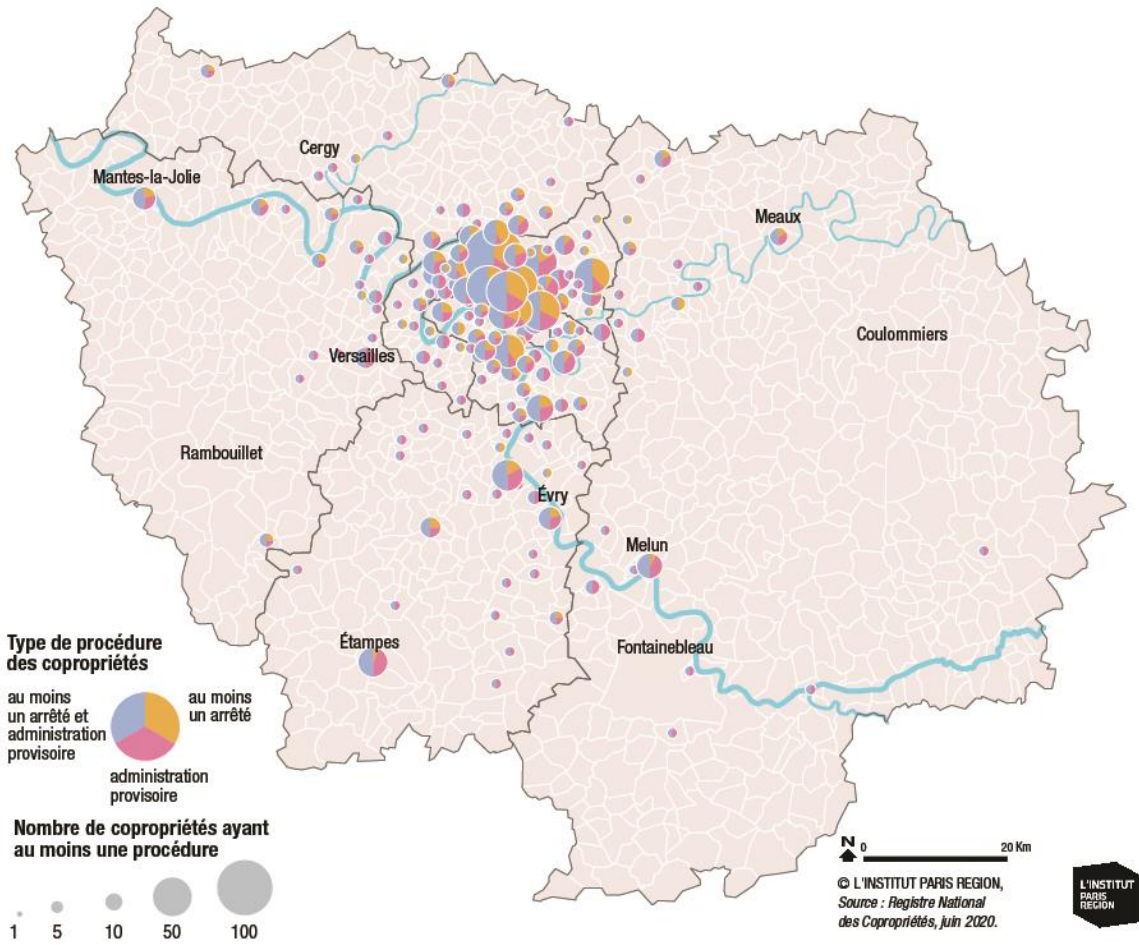
	Copropriétés avec au moins un arrêté au titre du code de la santé publique en cours	Copropriétés avec au moins un arrêté de péril sur les parties communes	Copropriétés avec au moins un arrêté sur les équipements communs	Copropriétés sous ordonnance de carence	Copropriétés sous administration provisoire	Copropriétés avec au moins une procédure	%	nb de lots dans des copropriétés au moins 1 procédure	%	Copropriétés cumulant plusieurs procédures	nb de lots dans des copropriétés cumulant des difficultés
1 à 4	3	5	0		31	38	8%	114	1%	1	3
5 à 9	11	49	1		94	138	27%	958	5%	17	133
10 à 19	13	61	20	1	75	146	29%	2 005	11%	19	263
20 à 49	19	38	6		58	103	20%	3 008	16%	16	456
50 à 99	5	8	3	1	30	44	9%	3 126	17%	3	178
100 à 199	2	6	7		11	20	4%	2 736	15%	5	704
> 200	3	3	3	1	10	15	3%	6 581	36%	4	2 300
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>170</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>309</b>	<b>504</b>	<b>100%</b>	<b>18 528</b>	<b>100%</b>	<b>65</b>	<b>4 037</b>

	Copropriétés faisant l'objet d'au moins un arrêté au titre du code de la santé publique en cours	Copropriétés faisant l'objet d'au moins un arrêté de péril sur les parties communes	Copropriétés faisant l'objet d'au moins un arrêté sur les équipements communs	Copropriétés ayant fait l'objet d'une ordonnance de carence	Copropriétés sous administration provisoire	Ensemble des copropriétés avec au moins une procédure	%	nb de lots dans des copropriétés au moins 1 procédure	%	Copropriétés cumulant plusieurs procédures	nb de lots dans des copropriétés cumulant des difficultés
75	18	24	13	1	38	92	18%	2 946	16%	2	33
92	3	10	3		30	44	9%	874	5%	2	26
93	25	78	17		94	164	33%	6 932	37%	42	2 923
94	4	31	3		37	64	13%	1 559	8%	10	115
77	0	7	1		25	32	6%	1 076	6%	1	3
78	3	6	0		26	32	6%	414	2%	3	23
91	3	6	3		40	48	10%	3 294	18%	4	894
95	0	8	0	2	19	28	6%	1 433	8%	1	20
<b>Ensemble</b>	<b>56</b>	<b>170</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>309</b>	<b>504</b>	<b>100%</b>	<b>18 528</b>	<b>100%</b>	<b>65</b>	<b>4 037</b>

	Copropriétés faisant l'objet d'au moins un arrêté au titre du code de la santé publique en cours	Copropriétés faisant l'objet d'au moins un arrêté de péril sur les parties communes	Copropriétés faisant l'objet d'au moins un arrêté sur les équipements communs	Copropriétés ayant fait l'objet d'une ordonnance de carence	Copropriétés sous administration provisoire	Ensemble des copropriétés avec au moins une procédure	%	nb de lots dans des copropriétés au moins 1 procédure	%	Copropriétés cumulant plusieurs procédures	nb de lots dans des copropriétés cumulant des difficultés
Avant 1949	32	83	13	0	100	193	38%	3 819	21%	30	648
De 1949 à 1960	8	15	3	0	38	59	12%	2 367	13%	5	220
De 1961 à 1974	7	21	12	1	39	69	14%	8 314	45%	9	2 832
De 1975 à 1993	1	14	3	0	22	38	8%	817	4%	2	28
De 1994 à 2000	0	3	2	1	9	14	3%	297	2%	1	9
De 2001 à 2010	0	5	1	1	11	14	3%	467	3%	2	19
Après 2011	0	2	1	0	16	18	4%	740	4%	1	8
NR	8	27	5	1	74	99	20%	1 707	9%	15	273
<b>Ensemble</b>	<b>56</b>	<b>170</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>309</b>	<b>504</b>	<b>100%</b>	<b>18 528</b>	<b>100%</b>	<b>65</b>	<b>4 037</b>

<sup>1</sup> Attention : L'ordonnance LHI d'octobre 2020 ayant modifié la manière de décompter les arrêtés sur les copropriétés en difficultés, une lecture aussi différenciée des différentes procédures ne sera plus possible à l'avenir.

# Procédures engagées dans les copropriétés (arrêté ou administration provisoire)(RNC, juin 2020)



## **L'administration provisoire, un cadre judiciaire de traitement des copropriétés<sup>1</sup>**

### **Qu'est-ce que l'administration provisoire et l'administration provisoire renforcée ?**

L'administration provisoire implique une diversité de missions allant du palliatif de l'absence de syndic (défini par art. 47, décret 17.03.1967) au traitement d'une copropriété en difficulté (définie par art. 29.1, loi de 1965, revue et corrigée par les lois du 21/07/1994, 13/07/2000 dite SRU et ALUR 2014).

Cette dernière mesure s'inspire des dispositions du livre VI du code de commerce relatif au traitement des entreprises en difficulté. Elle est généralement confiée à un administrateur judiciaire, mandataire de justice dont le statut est régi par l'article L.811-1 du code de commerce, personne « chargée par décision de justice d'administrer les biens d'autrui », spécialiste de la gestion en période de « crise ».

Elle intervient lorsque les copropriétés rencontrent des déséquilibres financiers importants (taux d'impayés supérieur aux seuils de 25% ou 15% du budget quand il y a plus de 200 lots), des difficultés à maintenir un fonctionnement normal ou qu'il y a nécessité de liquider des dettes en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat.

Cette procédure permet à un juge (saisi par un syndic, 15% minimum des copropriétaires, le procureur de la République, le maire, un représentant de l'EPCI compétent, un représentant de l'Etat dans le département ou un créancier non réglé depuis au moins 6 mois) de confier à un administrateur provisoire la mission de redresser la situation du syndicat des copropriétaires et de se substituer pour cela pendant au moins 1 an au syndic. Il peut lui être également confié les pouvoirs de l'Assemblée Générale, voire du conseil syndical dont il reprend toutes les prérogatives et pouvoirs.

L'ordonnance ouvrant l'administration provisoire gèle le passif pour une année (renouvelable une fois) et impose à l'administrateur de présenter au juge un cadre précis de traitement de la dette à travers un plan d'apurement et une évaluation des irrécouvrables de la copropriété. Le respect des échéances et des objectifs de ce plan permet la suspension de l'exigibilité des créances ; l'abandon de créances à hauteur des irrécouvrables (sur décision du juge), ou encore la possibilité de résilier ou d'ordonner la poursuite de contrats de prestataires (assurances, entretiens, fourniture d'eau...).

L'administrateur est ainsi doté d'outils et de pouvoirs exceptionnels visant à faciliter l'apurement des dettes de la copropriété. Avec l'accord du juge, il peut être autorisé à vendre des biens appartenant au syndicat (avec avis du CS si maintenu) ; à modifier le règlement et l'état descriptif en conséquence ; à céder des biens à titre gracieux si leur entretien pèse sur l'équilibre du syndicat. Dans le cadre de la procédure de recouvrement des impayés Il peut aussi décider de l'utilisation de fonds travaux pour d'autres usages afin de permettre un regain de trésorerie, montrer le retour d'un cadre de gestion, d'un pilotage de la copropriété et endiguer le non-paiement des charges. Les décisions de l'administrateur sont inscrites dans des relevés de décision après consultation des copropriétaires ou du conseil syndical.

En vertu du décret du 17/08/2015 la rémunération des administrateurs provisoires est calculée en fonction de droits fixes (nb de lots, créances, actes, plan d'apurement...) ; de droits proportionnels (% sur le montant des dépenses courante, travaux, actifs SDC cédés, etc...) et parfois de la prise en compte d'actes supplémentaires « incontournables au redressement » des copropriétés (sans forfait indiqué).

### **La procédure d'administration provisoire renforcée dans les copropriétés très dégradées**

«Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée» (Loi ALUR).

L'administration provisoire renforcée peut être mise en place par le juge sur la demande de l'administrateur en place, du maire ou du président d'EPCI (art.62-30 et suivants du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n°2015-999 du 17 août 2015). Cette procédure intervient lorsque l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis et que le syndicat est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants. Elle permet depuis 2015 à l'administrateur provisoire de confier à un opérateur public financé par l'Etat, via une convention, toutes les missions concourant au redressement de la copropriété et notamment l'AMO d'un programme de travaux ou la mise au point d'un plan de financement (décret du 17.8.15 art.24) sans surcoût pour la copropriété (2015).

Dans des contextes de dégradation importante, la copropriété est souvent engagée dans un dispositif de redressement incitatif ou réglementaire (ORCOD, OPAH, Plan de Sauvegarde...). L'administrateur provisoire doit agir alors en coordination avec l'opérateur missionné, notamment via les « commissions trimestrielles de suivi des impayés ». L'opérateur est alors en charge de l'accompagnement social, notamment des propriétaires occupants et du suivi du programme de travaux (intermédiation avec les autres financeurs, recherche de subventions,...).

Selon le témoignage de Mr Bortolus, administrateur judiciaire, « Déchargée de cet accompagnement, l'administration provisoire peut alors se concentrer sur la gestion quotidienne, la comptabilité et la gouvernance de la copropriété ». « Administrateur et opérateur peuvent ainsi jouer des rôles complémentaires. L'opérateur a une bonne connaissance des aides et des circuits de préfinancement, la capacité à rechercher des solutions originales ... Il peut jouer un rôle complémentaire par rapport à l'administrateur vis-à-vis des copropriétaires (sur le modèle « good cop » « bad cop »), l'un étant dans une posture d'accompagnement, tandis que l'autre incarne la limite et la sanction possible, avec la menace de la mise en demeure. »

## Forces et faiblesses de cette procédure

La loi ALUR a fait de l'administration provisoire un outil très puissant pour traiter des copropriétés à bout de souffle et surendettées. Les prérogatives de l'administrateur le mettent en position de prendre toutes les décisions jugées « nécessaires » dans l'intérêt de la copropriété y compris les plus impopulaires. Elles lui permettent de lever les obstacles de gouvernance afin de reprendre le contrôle (face à des marchands de sommeil notamment). Elles lui offrent de larges possibilités de restructuration et un rôle de liquidateur qui peut être très utile dans les projets de rénovation urbaine.

Elle reste cependant une procédure très intrusive qui peut être mal acceptée et ne pas rencontrer l'adhésion des syndicats, au risque de crispier des situations déjà tendues. Elle ne peut, de plus, en rien régler les problèmes urbains et sociaux qui conditionnent la réussite du redressement d'une copropriété et doit de plus en plus être accompagnée de dispositifs opérationnels permettant une intervention transversale et systémique sur les difficultés d'un site (OPAH, PDS, ORCOD, PNRU), avec des enjeux de coordination essentiels.

Enfin, si les améliorations progressives apportées à cette procédure en font un outil efficient dans les très grandes copropriétés, elle reste selon Mr Bortolus peu adaptée aux petites copropriétés (moins de 5 lots), à la limite du péril, et où il n'y a plus de modèle économique soutenable de réinvestissement (cf. valeur insuffisante du bien). Une situation rare en Ile-de-France où les valeurs restent élevées mais fréquente ailleurs.

Facteurs de réussite	Conditions défavorables
<ul style="list-style-type: none"><li>• Situation non irrémédiablement compromise lors de la désignation de l'AP (trésorerie exsangue, travaux excédant les capacités financières des copropriétaires, immeuble impropre à l'occupation ou totalement squatté, valeur des lots quasi nulle, etc....)</li><li>• Conseil syndical motivé et collaboratif, apte à comprendre le fonctionnement juridique et financier du syndicat</li><li>• Une majorité de copropriétaires solvables permettant de reconstituer un fonds de roulement</li><li>• Des procédures de recouvrement engagées et avancées</li><li>• Une comptabilité conforme et à jour</li><li>• Des archives bien tenues</li><li>• L'appui de dispositifs (OPAH ou plan de sauvegarde), avec une AMO pour le montage financier et le suivi des travaux</li><li>• Des relations apaisées et constructives entre partenaires publics et administrateur provisoire et avec les copropriétaires</li><li>• Un accès à des subventions ou un préfinancement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Absence de gestion, d'archives, de documents comptables lors de la désignation</li><li>• Présence d'un marchand de sommeil fortement débiteur et procédurier, avec une emprise sur les copropriétaires</li><li>• Désintérêt des acteurs publics pour l'immeuble</li><li>• Absence de trésorerie</li><li>• Ensemble immobilier complexe ou inorganisé (présence de structures imbriquées type ASL, AFUL, bâtiments publics, HLM, syndicats, ou absence de règlement de copropriété)</li><li>• Absence de représentation légale de certains copropriétaires (successions litigieuses ou vacantes, indivisions sans représentants, etc....)</li><li>• Présence de délinquance, squats, trafic, etc....</li><li>• Procédures contentieuses en cours relatives à la répartition des charges, à l'annulation de travaux, etc...</li></ul>

Source : Forum de l'habitat privé, atelier copropriété novembre 2015, Anah.

## Une procédure renforcée, une convergence avec l'action publique qui se construit lentement

La mise en œuvre de l'administration provisoire dans les copropriétés en difficulté, initiée dans les années 1990, avait mis en évidence certaines limites, dont beaucoup ont été atténuées par la loi ALUR qui a fortement renforcé cette procédure : meilleure association des collectivités à l'engagement, le suivi et la sortie de la procédure; prérogatives exceptionnelles accordées à l'administrateur; possibilités de nommer des professionnels qualifiés de la copropriété (au-delà de la liste nationale des AJ) ; fixation d'un barème de tarification ; ....

Pour l'ARC, il manque cependant encore des leviers en termes de traitement des impayés pour accélérer le recouvrement des charges et surtout pour réduire la durée, souvent longue, de ces missions, via des procédures judiciaires simplifiées. Durée des procédures de justices, contentieux, lenteur du redressement économique, conduisent souvent en effet les procédures d'AP à s'étaler sur de longues périodes, avec un coût non négligeable pour la copropriété.

Mr Bortolus constatant l'impact positif du portage cible sur le désendettement des copropriétés évoque pour améliorer son efficacité : « la nécessité d'un portage ciblé plus systématique, avec des outils plus contraignants facilitant l'expropriation des plus gros débiteurs d'une copropriété (exemple de l'occupant d'un bien en indivision qui ne paie plus ses charges depuis des années et représente un passif de 100 000€, soit plus de la moitié de la dette de sa copropriété). »

Sources :

- Entretien avec Mr Bortolus et Mme Savard, cabinet Cardon et Bortholus,
- [https://www.anah.fr/fileadmin/forumhabitat/documents/78-20151121-Atelier\\_Redressement\\_judiciaire\\_des\\_coproprietes\\_Diaporama\\_20\\_novembre\\_2015-Support\\_de\\_presentation.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/forumhabitat/documents/78-20151121-Atelier_Redressement_judiciaire_des_coproprietes_Diaporama_20_novembre_2015-Support_de_presentation.pdf)
- [www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)

## L'état financier des copropriétés franciliennes, premiers enseignements

Le RNC fournit des éléments sur les budgets des copropriétés. Les syndicats sont ainsi contraints de déclarer, à la suite de l'assemblée générale de validation des comptes annuels, les charges courantes et exceptionnelles des copropriétés ainsi que les montants restant dus par les copropriétaires.

Si ces données restent déclaratives, avec une qualité d'information et de précisions des éléments renseignés inégale et très dépendante du soin que les représentants des copropriétés mettent à les remplir, elles restent une des rares sources permettant d'approcher les enjeux financiers de l'entretien et des coûts de fonctionnement de ce parc.

### Des coûts de fonctionnement inégaux, des masses financières considérables

Une rapide analyse des seules masses financières déclarées permet toutefois de donner à voir l'importance « économique » de ce parc qui génère chaque année des dépenses de charges courantes très conséquentes. **Les montants déclarés par les copropriétés franciliennes représentent ainsi plus de 6 milliards d'euros chaque année en Ile-de-France.**

Ils recouvrent cependant des réalités et des niveaux de charges très disparates. Le quart des copropriétés déclarant le moins de charges courantes s'acquittent d'à peine plus de 700 € par an et par lot principal tandis que le quart des copropriétés les plus chères en fonctionnement peuvent coûter près de 4000 €/an/lot principal à leurs propriétaires.

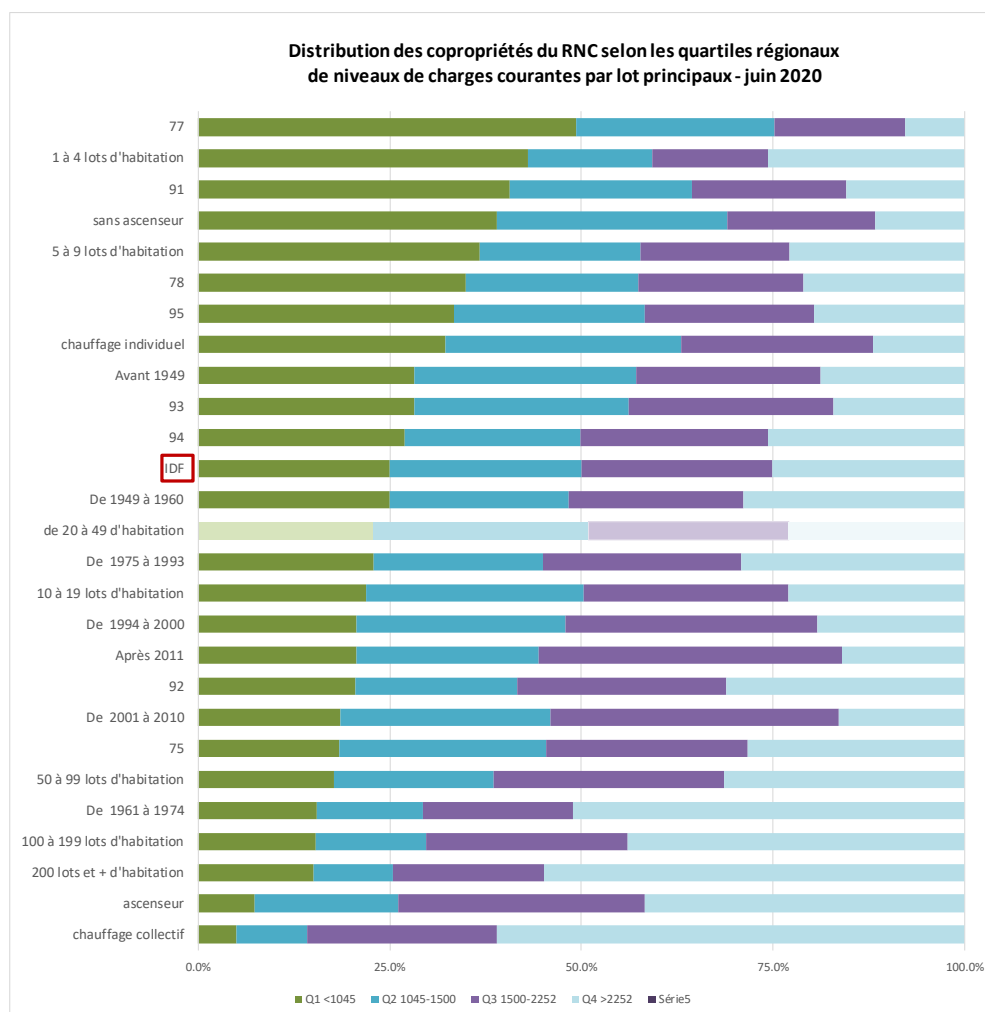
Ces données sont difficiles à analyser à une échelle régionale tant les caractéristiques des copropriétés et de leurs contextes font varier leurs coûts de fonctionnement et relèverait en réalité d'une analyse au cas par cas. Nous avons toutefois tenté d'identifier quelques spécificités territoriales ou relevant des caractéristiques des copropriétés qui permettent une lecture comparée des coûts supportés :

Ce graphique compare la distribution de différents types de copropriétés au regard des quartiles régionaux en termes de charges courantes par lot principal.

Plus un critère est haut dans le graphique, plus il caractérise des copropriétés payant le moins de charges : localisation en grande couronne, petite taille, sans ascenseur...

A l'inverse plus il est bas, plus il décrit des copropriétés avec des charges élevées : grandes et très grandes copropriétés, parc des années 1960 et 1970, et bien-sûr copropriétés avec chauffage collectif et ascenseurs...

Notons que Paris et les Hauts-de-Seine comptent le plus de copropriétés appartenant aux groupes payant le plus de charges courantes.



CHARGES COURANTES	Q1	Q2	Q3	Q4	Moyenne IDF
moyenne charges courantes totales	8 813	23 947	44 837	178 543	<b>63 060</b>
moyenne charges courantes /lot principal	706	1 267	1 825	3 983	<b>1 945</b>

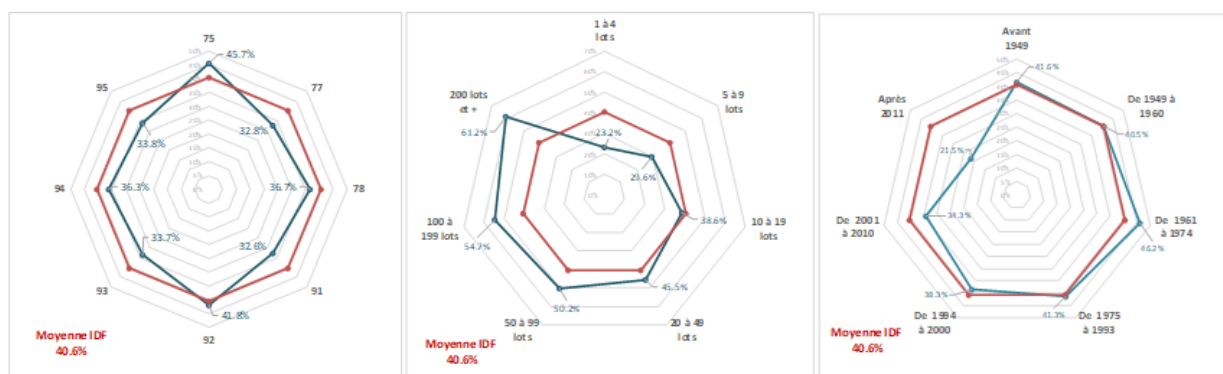


## Des rythmes et des montants de charges de travaux, variant selon la taille, l'époque et le contexte de marché des copropriétés

Plus de 40 000 copropriétés avaient déclarées des montants de charges exceptionnelles ou de travaux lors de leur dernière année comptable (le plus souvent 2018), pour un montant total de près de 1,4 milliards. On voit là encore le poids économique de ce parc privé. L'analyse de la part des copropriétés ayant déclaré des montants de charges exceptionnelles pour travaux par grands profils des copropriétés permet également de repérer quelques spécificités. Si près de 41% des copropriétés franciliennes déclarent des charges exceptionnelles ou de travaux, on observe :

- Une part légèrement plus fréquente de copropriétés parisiennes (46%) et dans une moindre mesure des Hauts-de-Seine (42%) déclarent des montants de travaux, ce qui peut s'expliquer à la fois par des besoins de remises aux normes dus à l'ancienneté du parc de copropriétés de ces départements et par un processus de valorisation du bâti porté par un marché dynamique. Il reflète peut-être aussi la prégnance du parc collectif dans ces départements et un positionnement de ce parc dans le haut de l'offre résidentielle, induisant une occupation plus aisée de ce parc et facilitant le vote de travaux d'entretiens voire d'embellissements.
- Une part de copropriétés déclarant des montants travaux qui augmente avec la taille des copropriétés, en lien avec des besoins d'entretien générés par des volumes de bâtis importants, et avec une part importante, dans ces grands gabarits de copropriétés, d'ensembles construits dans les années 1960 et nécessitant des remises aux normes.
- On note en effet que les copropriétés des années 1960 tendent à faire plus souvent des travaux que le reste des copropriétés : elles sont en effet arrivées au moment de renouveler un grand nombre de leurs composants dont on sait qu'ils doivent être remplacés après 40 ou 50 ans d'usages : ascenseurs, toitures terrasses, huisseries et gardes corps...

### Copropriétés ayant déclarés des charges exceptionnelles ou de travaux



### Montants de charges des copropriétés par département (données renseignées)

	Charges travaux				
	Nb de copropriétés ayant déclaré des charges travaux (>100 €)	% parc renseigné	% copropriétés ayant déclaré des charges exceptionnelles ou de travaux (>100€)	Montant moyens de charges courantes par lots	Montant total de charges travaux (en Millions)
Paris	19 270	98.6%	45.7%	1 571	768
Seine-et-Marne	1 651	79.8%	32.8%	703	35
Yvelines	2 815	87.1%	36.7%	1 038	89
Essonne	1 649	81.4%	32.6%	731	51
Hauts-de-Seine	7 054	93.8%	41.8%	1 222	259
Seine-Saint-Denis	2 722	87.6%	33.7%	970	79
Val-de-Marne	3 816	91.4%	36.3%	1 131	112
Val-d'Oise	1 398	83.0%	33.8%	768	40
1 à 4 lots d'habitation	1 264	63.4%	23.2%	3 534	20
5 à 9 lots d'habitation	4 775	89.4%	29.6%	1 964	81
10 à 19 lots d'habitation	11 604	96.4%	38.6%	1 460	271
de 20 à 49 d'habitation	15 146	96.8%	45.5%	1 081	529
50 à 99 lots d'habitation	5 068	93.6%	50.2%	671	237
100 à 199 lots d'habitation	1 855	93.6%	54.7%	697	179
200 lots et + d'habitation	663	97.8%	61.2%	537	116
Avant 1949	762	94.7%	41.6%	1 505	558
De 1949 à 1960	16 728	95.9%	40.5%	1 392	147
De 1961 à 1974	3 904	95.8%	46.2%	1 173	289
De 1975 à 1993	5 528	95.5%	41.3%	1 050	173
De 1994 à 2000	4 872	95.3%	38.3%	816	41
De 2001 à 2010	1 594	94.4%	34.3%	554	34
Après 2011	1 885	90.9%	21.5%	300	8
NR	5 102				
IDF	40 375	92.4%	40.6%	1 293	1 433

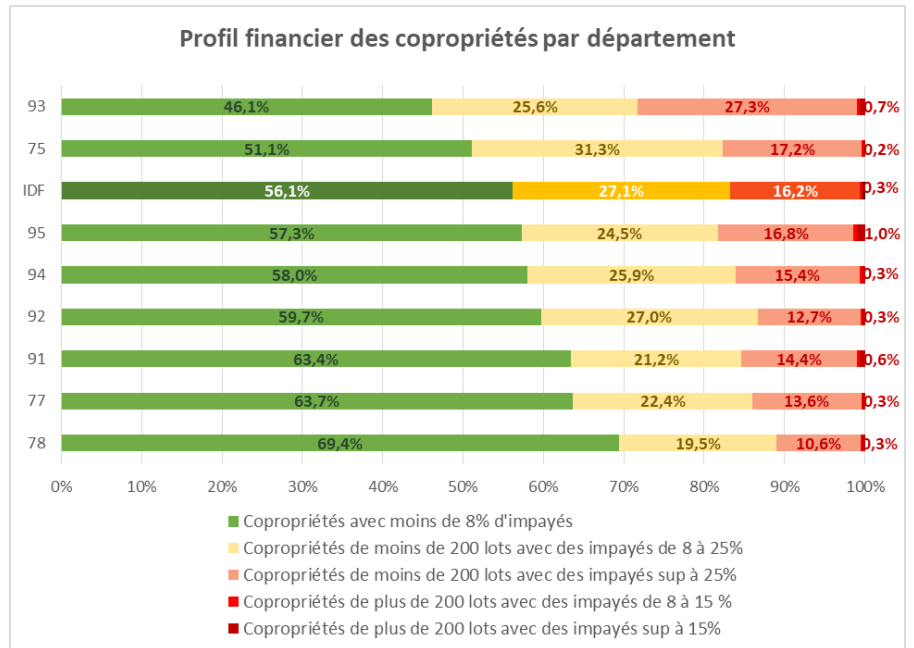
## Montants d'impayés et copropriétés fragiles

Le registre permet de connaître les taux d'impayés de charges de chaque copropriété disposant d'un exercice comptable annuel et d'observer le poids des copropriétés en retard de paiement de charges courantes. L'extraction réalisée en juin 2020 repose en grande partie sur des données relevant des exercices comptables de 2018, compte tenu du retard pris dans l'organisation d'un grand nombre d'Assemblées générales en 2019. Attention, **ces informations témoignent sans distinction aussi bien de volumes d'impayés structurels que de simples retards de paiement.** La « photo » en un instant T de la situation peut ainsi varier d'une année sur l'autre et selon la date de l'AG.

Selon les données déclarées par les gestionnaires dans le RNC, 56% de l'ensemble des copropriétés enregistrées déclaraient moins de 8 % d'impayés ou de retards de paiement de charges en 2018.

Une part qui varie cependant sensiblement au sein des départements franciliens, allant de 46% des copropriétés de Seine-Saint-Denis (seul département où plus de la moitié des copropriétés enregistrent un taux d'impayés supérieur à 8%) à 69% des copropriétés des Yvelines.

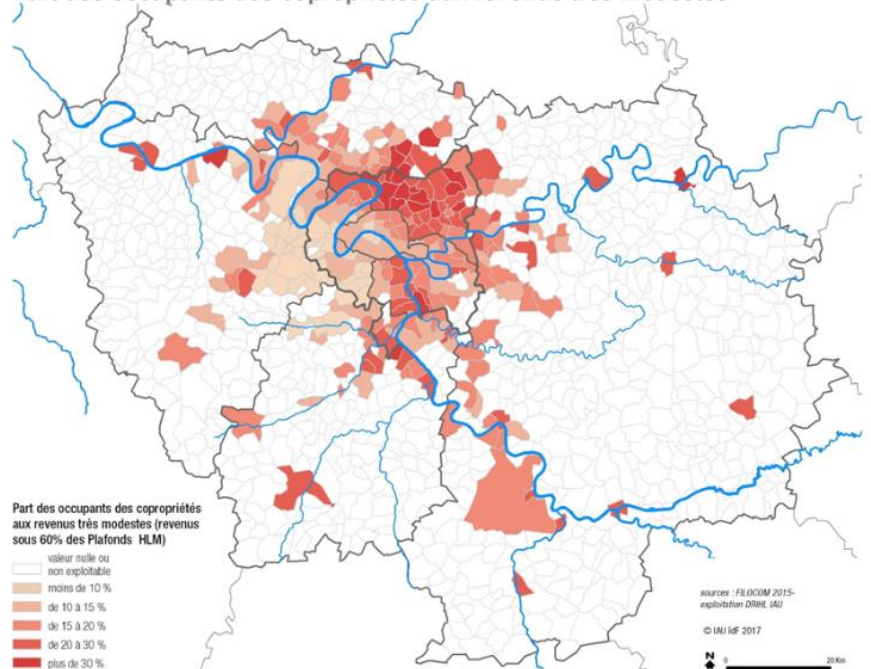
C'est donc en Seine-Saint-Denis que la part des copropriétés avec un important niveau d'impayé est le plus élevé : 27% du parc de copropriétés y est ainsi composé d'ensembles de moins de 200 lots présentant un impayé de plus de 25% de leur budget et de près de 1% de grosses copropriétés de plus de 200 lots enregistrant un impayé de plus de 15%. Au sein des autres départements la part des copropriétés avec un impayé important (> à 25% ou 15% selon leur taille) varie de 11 à 18%.



Ces masses d'impayés sont importantes et montrent la fragilité structurelle d'une partie du parc sous le régime de la copropriété.

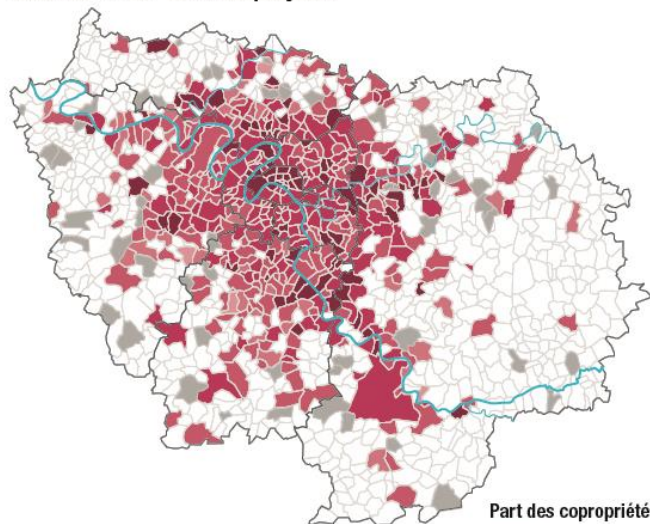
Une part d'entre elles supportent en effet des coûts de fonctionnement trop élevés pour les ressources de leurs occupants. Parmi elles, notons la problématique particulière, importante en Ile-de-France, des immeubles de grande hauteur dont les coûts de sécurité et de fonctionnement quotidiens sont incompatibles avec une occupation modeste. Un type de bâti (tour et barre de plus de 50 m de hauteur) que l'on retrouve dans de nombreux sites dégradés du NPNRU.

## Part des occupants des copropriétés aux revenus très modestes

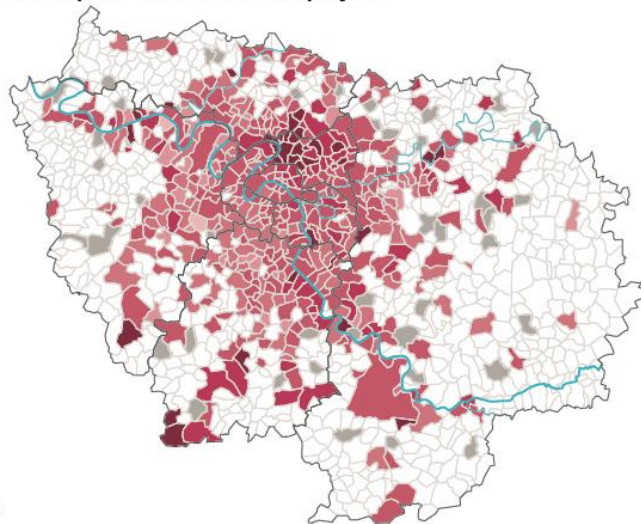


# La part des copropriétés en situation d'impayé (RNC, juin 2020)

Copropriétés de moins de 200 lots  
avec 8 à 25 % d'impayés



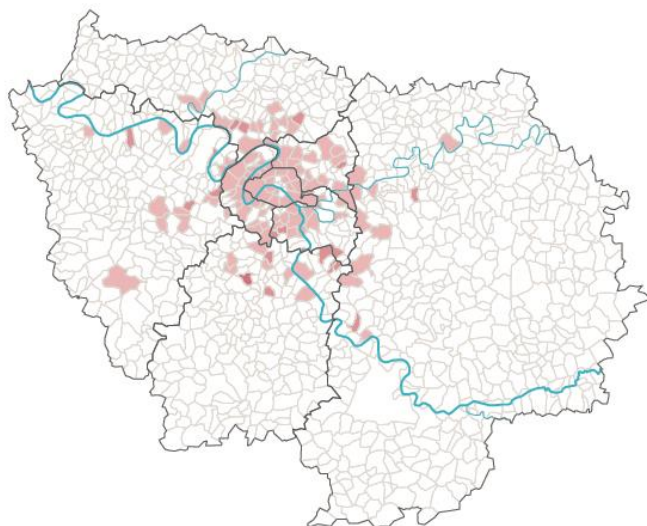
Copropriétés de moins de 200 lots  
avec plus de 25 % d'impayés



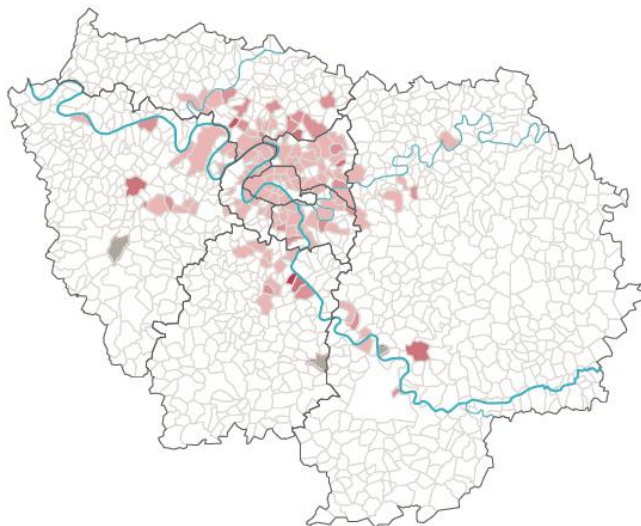
Part des copropriétés



Copropriétés de plus de 200 lots  
avec 8 à 15 % d'impayés



Copropriétés de plus de 200 lots  
avec plus de 15 % d'impayés



## II. Les copropriétés en difficulté : une cible réaffirmée de l'action publique et un dispositif opérationnel renforcé

Une priorisation nouvelle de la lutte contre la dégradation des copropriétés depuis le début des années 2010

Depuis la fin des années 1990, le corpus juridique et la boîte à outils de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ont été profondément remaniés et enrichis, confortant progressivement les copropriétés dégradées et en difficulté comme une cible spécifique de l'intervention publique sur le parc privé.

La question des copropriétés paupérisées et fragilisées est en effet montée en puissance et a été mise en avant de plus en plus explicitement dans les dispositifs et, au cours des années 2010, les dispositifs d'amélioration et de requalification du parc privé ont été réformés afin de s'adapter à cet objet complexe, difficile à traiter et couvrant des situations très variées tant en termes de formes urbaines que de processus de dégradation.

Cette affirmation des copropriétés « en difficulté » comme objet explicite d'une politique publique se joue d'abord au sein des interventions de l'Anah qui les a au fil du temps de plus en plus ciblées directement, en lien avec le recentrage, à partir de la réforme de 2011, de son action sur des missions sociales (au profit des propriétaires occupants modestes et des seuls bailleurs du parc indigne, très dégradé ou conventionné). Les copropriétés sont ainsi apparues de plus en plus comme un objectif prioritaire, à la fois dans le régime des aides individuelles de l'Anah et dans le déploiement de dispositifs d'accompagnement des collectivités (OPAH volet copropriétés).

**Au fil des années les critères de distribution des aides ont progressivement évolué au profit d'une adaptation au contexte particulier de la copropriété** : aides ouvertes aux syndicats de copropriétés « fragiles » pour les travaux d'accessibilité ou de rénovation énergétique ; cumul des aides de l'Anah avec le Prêt à Taux Zéro ou la vente de logements sociaux, appui aux opérations de portage ciblées de lots de copropriétés, aide aux porteurs en cas de carence partielle, extension du programme habiter mieux en faveur des copropriétés fragiles pour soutenir leur rénovation énergétique...

De nouveaux programmes à destination des collectivités ont également été créés, venant ajouter aux OPAH et plans de sauvegarde des dispositifs complémentaires visant à repérer, prévenir et pérenniser les interventions en faveur des copropriétés fragiles ou en difficultés : les dispositifs Veille et Observation des Copropriétés (VOC) et Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC).

Au-delà de l'amélioration et du renforcement progressif des aides de l'Anah sur la question des copropriétés, la mise en avant des copropriétés en difficulté comme un enjeu en soi, indépendant de ceux de l'insalubrité physique des bâtiments, s'accroît au cours des années 2010. Devant la paupérisation croissante d'une partie du parc privé et la mise en évidence des difficultés persistantes des copropriétés dans de nombreux sites du premier programme de la rénovation urbaine, de nombreux acteurs alertent à partir du milieu des années 2010 sur l'enjeu de ce parc privé en voie de précarisation.

**Le rapport en 2012 de Dominique Braye** pointant la nécessité de prévenir ces spirales de dévalorisation et d'agir sur tous les points de fragilisation d'une copropriété fera notamment date et initiera un mouvement législatif visant à réformer ce statut et à en réduire les scories et les blocages d'origine réglementaires. Il sera suivi par une succession de lois visant à renforcer le cadre légal et administratif de traitement des copropriétés en difficulté.

**En 2014, la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** inscrit le traitement des copropriétés en difficulté comme une priorité en tant que telle, détachée du volet de la lutte contre l'habitat indigne. Elle crée de nouveaux outils pour repérer et prévenir la dégradation des copropriétés fragiles (mise en œuvre d'un registre des copropriétés, obligation d'information des acquéreurs de lots de copropriétés, contrôle renforcé du rôle des syndics et de la comptabilité des copropriétés...) et redresser les copropriétés en difficulté (procédure d'alerte, administration provisoire renforcée<sup>2</sup>, renforcement des aides Anah et outils opérationnels de traitement des copropriétés, création des Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées, dite ORCOD ou de la procédure d'état de carence...);

---

<sup>2</sup> Cf encadré

**En 2017, la loi Égalité et citoyenneté (LEC)** contient plusieurs dispositions venant conforter les partis pris de la loi Alur dans la lutte contre les marchands de sommeil et le renforcement des polices de l'habitat. Dans le champ de l'action à destination des copropriétés, elle prévoit surtout la création d'un nouvel outil de requalification urbaine des quartiers dégradés (ORCOD) afin de traiter la dégradation du parc à une échelle urbaine dans le cadre d'un projet urbain et social concerté et la mobilisation de moyens exceptionnels.

**En 2018, la loi Elan (Évolution du Logement et Aménagement numérique)** s'inscrit dans la même ligne que les textes récents, avec des mesures en faveur du renforcement des sanctions à l'encontre des marchands de sommeil (astreintes administratives en cas de non-exécution de travaux prescrits, confiscation des indemnités d'expropriation du bien immobilier, confiscation des biens ou interdiction d'acquisition de nouveaux biens immobiliers pour une durée pouvant aller jusqu'à 10 ans, ...), ou de l'amélioration de la gouvernance des copropriétés. Le texte de loi prolonge la volonté des textes précédents d'harmoniser et de simplifier les polices administratives spéciales afin de mieux les articuler et de renforcer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne et de prévenir les contentieux en matière de copropriété. Il autorise pour cela le gouvernement à légiférer par ordonnance pour redéfinir le champ d'application du régime de la copropriété et adapter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de leur taille.

**En octobre 2019, une ordonnance « portant réforme du droit de la copropriété et des immeubles bâtis »** est ainsi prise, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020. Celle-ci confirme en premier lieu le rôle essentiel du conseil syndical comme acteur de gestion déléguée et lui accorde de nouvelles prérogatives notamment en matière de contrôle de l'action du syndic. Les sanctions des syndics ne respectant pas les règles contractuelles fixées par la loi ALUR (décret mars 2015) sont également renforcées (jusqu'à 15000€ d'amende). Plusieurs points des ordonnances visent également à corriger les insuffisances de la loi de 1965, constatés par la jurisprudence : meilleur encadrement des obligations de mise en concurrence, obligation de transmission des documents, nouvelles modalités de participation et de décision des AG ou encore adoption de mesures dérogatoires plus adaptées pour les petites copropriétés.

Les associations d'aide aux copropriétés ont salué les avancées de cette ordonnance, tout en déplorant quelques manques : recul sur une mesure attendue d'obligation de fonds travaux dans les copropriétés, absence d'obligation de mettre en œuvre une politique de maîtrise des charges ou encore possibilité pour les syndics de proposer des prestations parallèle à celles du contrat de mandat qui ouvre la porte à une dispersion des priorités et des moyens des copropriétés à l'heure ou la rénovation, notamment thermique, du parc devrait être une priorité.

Tous ces textes successifs, ont consolidé la cible politique des « copropriétés en difficulté » et les leviers des interventions publiques mobilisables. Confirmant cette évolution, l'engagement d'un plan national volontaire et ambitieux est venu, en 2018, concrétiser cette priorité donnée à la lutte contre les dégradations des copropriétés et tenter de renforcer et d'articuler toutes les modalités d'intervention déployées.<sup>3</sup>

## Le Plan Initiatives copropriétés 2018 : une ambition et des choix opérationnels affirmés

Le Plan « Initiative Copropriétés », annoncé en octobre 2018 est inspiré de constats franciliens. Le ministre du logement Julien de Normandie ayant été sensibilisé aux enjeux des copropriétés les plus dures, enkystées dans des difficultés malgré plus de 20 ans d'intervention publique, par une visite en 2017 des sites de Clichy, Epinay, Grigny et Villiers le Bel a commandé une enquête auprès d'une trentaine de collectivités, de services de l'Etat, d'opérateurs de l'amélioration de l'habitat et du portage foncier pour mettre à plat les enjeux et blocages des interventions sur les copropriétés.

Le plan national Initiative Copropriété élaboré à la suite des résultats de cette enquête représente à la fois un changement de méthode et d'ambition, notamment en ce qui concerne les copropriétés de suivi national qui nécessitent d'être recyclées. Ce plan entend mobiliser l'ingénierie de l'Etat et des acteurs d'envergure nationale sur le traitement des copropriétés les plus dégradées : Anah, Anru, Banque des territoires, CDC, USH tout en accompagnant les territoires avec la plus grande flexibilité possible, par

---

<sup>3</sup> Pour une description complète et actuelle de la boîte à outil de l'action publique en faveur des copropriétés, se référer au guide méthodologique de l'Anah : [https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_guides\\_methologiques/Recueil-outils-plan-Initiative-Coproprietes\\_WEB.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/Recueil-outils-plan-Initiative-Coproprietes_WEB.pdf)

des actions « à la carte » répondant aux spécificités et aux besoins des communes et EPCI maîtres d'ouvrage. Il renforce les outils existants et instaure de nouvelles modalités d'action consistant à mobiliser et coordonner les acteurs locaux et nationaux afin de répondre à la priorité du traitement des copropriétés en difficulté, selon trois axes d'intervention :

- **Mettre en place des actions d'observation et de prévention des copropriétés avec des fragilités avérées**, afin de leur éviter d'entrer dans d'éventuels processus de dégradation :
  - o développement des dispositifs d'observation (VOC, POPAC),
  - o achèvement de la collecte du registre national d'immatriculation des copropriétés,
  - o création de nouveaux outils d'appui à la connaissance des collectivités de ce parc...
- **Redresser les copropriétés en difficulté** qui le nécessitent en facilitant l'acquisition provisoire de logements par des opérateurs publics et en réalisant des travaux de rénovation y compris énergétique, en assainissant la gestion et le fonctionnement de la copropriété :
  - o aide à la mise en place d'une Gestion urbaine de Proximité du parc privé (GUP parc privé),
  - o « prime copropriété » qui bonifie les aides aux travaux proposées par la collectivité (complément travaux dit « x+x » qui permet à l'Anah d'abonder les aides apportées par les collectivités),
  - o financement jusqu'à 100% HT des travaux d'urgence,
  - o aides aux travaux,
  - o aide de gestion accordée aux syndicats avec un forfait par bâtiment et par lot.
- **Transformer les copropriétés « en bout de course » dans le cadre de projets urbains** visant à les démolir si nécessaire et à reconstituer une offre nouvelle de logements :
  - o financement du déficit du recyclage de certaines copropriétés à hauteur de 80% (DUP Aménagement ANRU, arrêtés d'insalubrité irrémédiable, DUP des copropriétés déclarées en carence par le Tribunal de Grande Instance).

Ce plan sur-mesure prend en compte la spécificité de chaque situation : les copropriétés sont identifiées « en fonction de leur état, ce qui permet une intervention effective en fonction de la stratégie élaborée et partagée avec les élus locaux ». Ce nouveau mode de faire renforce le lien entre l'Etat et les collectivités pour traiter les ensembles immobiliers privés, les questions sociales, sanitaires et d'ordre public.

Par plusieurs aspects le dispositif mis en place en Ile-de-France peut être considéré comme précurseur des évolutions dans le mode d'action en faveur des copropriétés et de certains des axes du Plan Initiatives copropriétés. Compte-tenu de l'importance des enjeux dans son parc, l'Ile-de-France est au cœur de ce mouvement de renforcement de l'action publique à destination des copropriétés en difficulté, dont elle consomme une part importante des enveloppes et mobilise toute la palette d'outils.

## L'Ile-de-France, une mobilisation phare de l'action publique en faveur des copropriétés<sup>4</sup>

Face à un parc en copropriété massif, diversifié et parfois fragilisé, comme on l'a vu, l'action en faveur des copropriétés en difficulté est une priorité des politiques publiques franciliennes d'amélioration de l'habitat, aux côtés des enjeux de la rénovation énergétique. Une priorité qui se lit à travers tous les axes d'intervention publics, qu'il s'agisse de la distribution des aides financières de l'Anah, de la mobilisation des différents dispositifs d'intervention opérationnels par les collectivités ou de la mise en œuvre des aides récentes du Plan Initiative Copropriété. Cette spécificité est aussi liée au grand nombre de copropriétés situées dans les périmètres d'intervention de l'Anru avec des enjeux d'intégration des copropriétés dans les opérations d'aménagement.

Une situation qui s'est traduite en 2015 par la mise en œuvre d'un plan triennal d'action (2015-2018), qui a fondé les bases d'une stratégie régionale en 3 axes : repérer les situations, prévenir les fragilités des copropriétés et traiter les copropriétés les plus en difficultés. Et dont le bilan a inspiré certaines des orientations méthodologiques du PIC national en tirant la leçon de ce qui avait été fait en IDF, des problématiques rencontrées, des besoins d'amélioration des dispositifs, etc.

---

<sup>4</sup> 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, juillet 2020

Autant d'éléments sur lesquels le Ministère s'est appuyé dans sa réflexion sur l'évolution des outils, sur la manière de renforcer les interventions, de permettre que plus de copropriétés engagent les travaux. Ce plan a également conduit à donner une plus grande importance aux outils de recyclage et à accompagner la structuration par les acteurs d'une nouvelle filière de portage immobilier, notamment avec la création d'une filière régionale de portage par CDC Habitat.

Cette forte mobilisation, qui s'observe sur tous les pans des politiques à destination des copropriétés, est ancienne et fait de la région Ile-de-France un territoire précurseur au cœur de l'expérimentation et de l'évolution des modalités d'intervention sur les copropriétés en difficulté.

### **L'Ile-de-France contribue à 75% des objectifs nationaux de traitement des copropriétés dégradées**

Les aides de l'Anah à l'amélioration du parc privé, distribuées en Ile-de-France, ont représenté près de 119 M€ en 2019, soit une enveloppe en augmentation de 33 % par rapport à l'année précédente.

106 M€ ont été consacrés au financement de travaux (+ 30%) et 25 592 logements ont été aidés en 2019, à un titre ou un autre :

- 77,4 M€ au titre du traitement de la précarité énergétique ; près de 11 000 logements aidés et 157 M€ de travaux de rénovation énergétiques effectués;
- 12,5 M€ au titre du traitement de l'habitat indigne et très dégradé ; près de 3230 logements aidés ;
- 2,8 M€ au titre de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, 743 logements aidés ;
- 1,6 M€ au titre du développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé, 128 logements aidés.

Le montant des subventions Anah au titre de l'ingénierie s'est élevé en 2019 à 13 M€ (+ 58 % par rapport à 2018). Cette augmentation s'explique notamment par les effets des nouveaux dispositifs d'ingénierie ou de leur amélioration introduits par le plan « Initiative copropriétés » (PIC) en janvier 2019 et par une évolution haussière sur les autres dispositifs et expertises. On observe une augmentation de 84 % et de 127 % sur les études diverses et diagnostics. Les nouveaux dispositifs d'ingénierie, tels que la GUP ou le portage de lot mobilisent un total de 2M€.

Toutes ces aides peuvent intervenir dans le contexte d'une copropriété. Au total, les interventions en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté ont ainsi représenté en 2019 près de 49,4 M€ et concerné près de 15 300 logements. L'essentiel de ces aides ont été accordées au sein de copropriétés en difficulté (94% des montants distribués et plus de 95% des logements aidés).

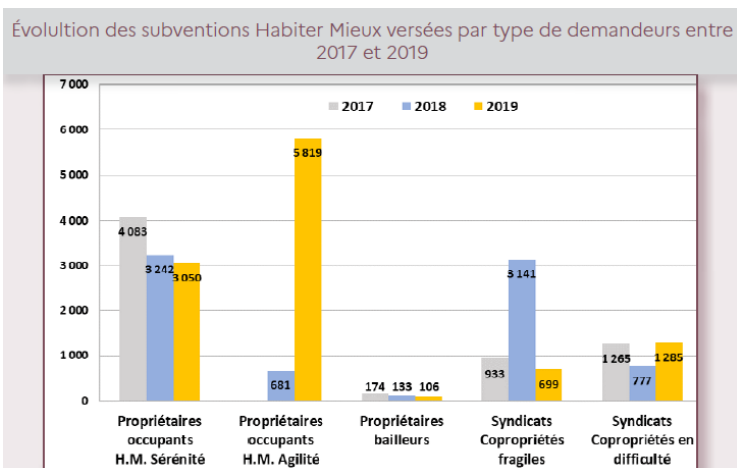
L'Ile-de-France concentre ainsi une forte part des aides nationales à destination des copropriétés dégradées : en 2019, elle a contribué à hauteur de 75% (en nb de logements aidés) au traitement des logements en copropriétés dégradées à l'échelle nationale et à hauteur de 26% à l'accompagnement des copropriétés fragiles (contre 16% sur l'ensemble des aides à l'amélioration du parc). La région a représenté 64 % des subventions aux copropriétés en difficulté au niveau national.

#### **Nombre de logement ayant bénéficié d'une aide aux syndicats de copropriétaires de la part de l'Anah<sup>5</sup>**

	Copropriétés fragiles		Copropriétés dégradées		Aides aux travaux	
	NB logements	Montants de l'aide	NB logements	Montants de l'aide	NB logements	Montants de l'aide
2016			10 906	30 484 765 €	10 906	30 484 765 €
2017	933	1 517 835 €	8 724	23 333 477 €	9 657	24 851 312 €
2018	3 069	9 553 874 €	8 412	27 175 023 €	11 481	36 728 897 €
2019	699	2 754 212 €	14 580	46 670 068 €	<b>15 279</b>	<b>49 424 280 €</b>
<b>Total</b>	<b>4 701</b>	<b>13 825 921 €</b>	<b>46 622</b>	<b>127 663 333 €</b>	<b>47 323</b>	<b>141 489 254 €</b>

<sup>5</sup> 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, juillet 2020

Dans le cadre du dispositif « Habiter mieux », qui soutient la rénovation thermique des copropriétés des catégories énergétiques D à G, ouvert aux copropriétés en 2013 et élargi aux copropriétés fragiles confrontées à des impayés en 2017, le nombre d'aides aux syndicats de copropriétaires a connu une nette progression en 2018, du fait de la montée en puissance du dispositif renforcé. Le gel des crédits sur les copropriétés fragiles en 2019, a provoqué à l'inverse une forte baisse des logements aidés en 2019, au profit d'une intervention croissante et renforcée sur les copropriétés en difficultés.



La Seine-Saint-Denis représente, en 2019, 70% des engagements distribués en petite couronne et 37% des aides consacrées aux copropriétés en difficulté à l'échelle régionale. En grande Couronne, l'Essonne représente 47% des montants engagés et 22% des aides régionales aux copropriétés en difficulté. Paris représentait en 2019 encore 22 % des aides régionales aux copropriétés.

L'augmentation des engagements à destination des copropriétés est due principalement aux effets du Plan « Initiative Copropriétés » et à l'engagement de travaux importants sur des propriétés emblématiques : Tour Neptune à Mantes la Jolie (Val Fourré, 78), Les Gémeaux et Sablons aux Mureaux (78) ; Evriel, Dragon Point IV ou terrasses des loges à Evry-Courcouronnes (91) ; Les Coteaux à Longjumeau (91) , Les Chalands 1 à Sevran (93) , Quétigny 1 à Epinay-sur-Seine (93) , La Bastide à Cergy-Pontoise (95), Le Pré de l'enclos II à Villiers-le-Bel (95)...

### Un grand nombre de dispositifs engagés par les collectivités franciliennes, dont 70% ciblant des copropriétés 6

Au premier janvier 2020, 81 programmes opérationnels étaient en vigueur en Ile-de-France, avec une nette prévalence des dispositifs d'intervention en copropriété (70%) : 33 Opérations programmées de l'Habitat, 37 plans de sauvegarde étaient en cours dans la région et 11 Programmes d'intérêt général.

En 2019, 55 communes, en majorité dans le cœur métropolitain, étaient couvertes par au moins un dispositif de veille ou de traitement des copropriétés, dont 18 OPAH CD ou OPAH volet CD et 37 plans de sauvegarde. Les deux-tiers de ces programmes se situaient en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

61% des logements rénovés étaient au sein de l'un de ces dispositifs (pour un montant de 57.3 M€ de travaux et 8 M€ d'ingénierie). Plus de la moitié des montants de travaux subventionnés étaient affectés en 2019 dans le cadre d'un plan de sauvegarde ou d'une Opah-Cd (plus de 36% pour les seuls PdS) générant 55% des montants de travaux engagés;

### Montants engagés et logements subventionnés dans les opérations programmées franciliennes vivantes sur la totalité de la vie du programme au 31 décembre 2019

Programmes opérationnels en 2019	Nombre de programmes opérationnels	Objectifs totaux d'engagement	Montants travaux engagés	Montant travaux subventionnés	Objectifs totaux de logements	Logements subventionnés
OPAH	6	37 435 868 €	13 427 601 €	27 551 749 €	2 119	1 810
OPAH-RU	7	11 471 767 €	4 841 336 €	10 766 783 €	3 934	1 261
PIG	11	140 497 217 €	39 218 079 €	92 087 081 €	18 069	6 738
OPAH-CD	20	52 333 322 €	15 048 929 €	35 815 553 €	6 838	3 290
PDS	37	100 885 761 €	55 608 354 €	96 173 758 €	11 789	26 396
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>342 623 935 €</b>	<b>128 144 299 €</b>	<b>262 394 924 €</b>	<b>42 749</b>	<b>39 495</b>

<sup>6</sup> 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, juillet 2020



Les récents outils de veille et d'observation (VOC) et les dispositifs POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) qui visent à accompagner les copropriétés dès leurs premiers dysfonctionnements ou en suivi post-opérationnel, sont progressivement appropriés par les collectivités franciliennes, au profit d'une approche de traitement des difficultés plus en amont et plus systémiques. **6 VOC ont ainsi été initiés en Ile-de-France depuis la création de cet outil en 2014 (Torcy, Les Mureaux, SQY, Paris terres d'Envol, Vitry-sur-Seine et Cergy-Pontoise) et 21 POPAC étaient en vigueur en 2019 dans la région.**

Ces VOC se mettent souvent en place dans des communes ou des territoires échaudés par le traitement de copropriétés en difficulté découvertes trop tard, qui ne veulent plus être confrontés à de telles situations et cherchent à intervenir en amont. Leur mise en œuvre peut stimuler des politiques d'ensemble à destination du parc privé, avec une volonté de repérage et d'action plus systématique, la mise en place de formations à destination des copropriétaires de la ville, contribuant au développement d'approches locales à visée plus prophylactiques sur les dysfonctionnements du parc privé.

Dans la plupart des territoires franciliens engagés dans ce type de politique, les POPAC ont également été vite intégrés à la palette des outils mobilisés, notamment pour pérenniser les effets de dispositifs opérationnels achevés et garantir les effets dans la durée de l'investissement public (Cergy, Est-Ensemble, Plaine Commune...) et se diffusent progressivement.

### **L'Ile-de-France, de nombreuses copropriétés « sur le fil », inscrites en Orcod-In ou parmi les sites de la rénovation urbaine**

Plusieurs copropriétés franciliennes sont en bout de course et relèvent d'un projet de recyclage et d'aménagement urbain permettant une transformation profonde. Certains cas bien connus, aux enjeux particulièrement lourds tant sur le plan social, urbain et technique ont déjà ou vont basculer dans des dispositifs d'ORCOD d'intérêt national tandis qu'un grand nombre de sites complexes sont désormais inscrits dans les périmètres de l'Anru et pourront bénéficier d'un dispositif d'aides renforcé.

Plusieurs sites répondant aux critères d'une DUP de carence sont également à l'étude (exemple de l'ancienne résidence service Soisy sur école, Tour Obélisque...).

#### *Les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD, ORCOD-IN) en Ile-de-France*

Répondant parfaitement aux critères du nouvel outil public d'intervention créés par la loi ALUR pour traiter les copropriétés en très grande difficulté pour lesquels les autres voies d'action publiques ont été insuffisantes, plusieurs sites franciliens sont devenus des ORCOD-IN. Les premières ORCOD-IN engagées en Ile-de-France sont celles de Clichy-sous-Bois, de Grigny 2 et du VAL Fourré mais d'autres projets sont en cours de préfiguration et une nouvelle ORCOD-IN devrait être mise en œuvre pour le traitement des copropriétés du parc de la Noue à Villepinte.

#### **Le dispositif des ORCOD, créé par la loi ALUR, rappel :**

Visant à mieux coordonner l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne, ce nouveau dispositif s'inscrit dans une volonté de faciliter la mise en œuvre d'un projet global. Il doit s'appuyer sur une approche intégrée permettant de traiter les causes sous-jacentes de difficultés souvent plus profondes qu'un simple dysfonctionnement de la gestion du syndicat. Les ORCOD dites de « droit commun », sont mises en place à l'initiative des communes et des EPCI en lien avec l'Etat. Pour mettre en œuvre une telle ORCOD, la collectivité doit définir un plan de financement et mettre en place une équipe projet, « ensemblier » en charge de l'ingénierie et de la coordination des actions. Certaines ORCOD peuvent être déclarées d'intérêt national. Dans ce cas, la conduite de ces opérations est assurée par l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF). L'ensemble des leviers opérationnels de l'ORCOD sont pilotés par cet acteur unique qui dispose des moyens pour assurer la coordination des interventions et des partenaires, au service d'une plus grande efficacité.

Les ORCOD-IN mises en place dans les premiers sites franciliens, reposent sur 5 piliers d'intervention combinés :

- Un portage massif et à grande échelle ;
- Un accompagnement social renforcé et des relogements facilités, avec la mobilisation dans les équipes opérationnelles de travailleurs sociaux tout au long du processus ;
- La mobilisation systématique de tous les outils de la lutte contre l'Habitat indigne : une veille est organisée avec les services locaux afin que chaque DIA engagée dans le périmètre fasse l'objet d'une visite du service d'hygiène pour enclencher toutes les procédures administratives éventuelles ;

- La mobilisation des outils de l'Anah dédiés aux copropriétés quand les perspectives de redressement de la copropriété restent des solutions envisageables ou afin d'en garantir l'habitabilité pendant la phase de transition avant démolition (qui peut être longue) ;
- La mobilisation des outils de l'aménagement pour la réalisation d'un projet urbain de requalification (procédure de ZAC...). Le statut d'opération d'Intérêt National (IN) permet alors que l'EPF soit à l'initiative des procédures urbaines et soit le concédant des secteurs d'aménagement.

La mise en œuvre de ces premières ORCOD-IN semble de nature à résoudre d'anciens « points durs » de la dégradation des copropriétés. Faisant écho à d'autres situations « enkystées », elle a suscité une demande des collectivités pour cet outil et d'autres opérations devraient être engagées. Les sites engagés dans des ORCOD IN, par l'intensité de leurs difficultés, par l'envergure et la diversité des interventions et des acteurs qu'ils mobilisent et par les spécificités de leur cadre opérationnel peuvent être de vrais terrains d'expérimentation et de capitalisation collective, à la fois sur les facteurs de dégradation de ces quartiers et les conditions de leur requalification, les effets, limites et difficultés des modalités de l'action publique.

#### *Les copropriétés, une prise en compte forte dans les sites franciliens du NPNRU*

Plusieurs sites du premier Programme National de la Rénovation Urbaine ont bénéficié d'une intervention sur certaines de leurs copropriétés semi-récentes (années 60 à 80), sans démolition ou recyclage urbain. Il s'agissait essentiellement de quartiers mixtes où les enjeux de traitement du parc social étaient très imbriqués avec ceux des copropriétés voisines, notamment dans des quartiers conçus sur dalle avec des structures juridiques de partage des espaces très complexes.

Ce fut le cas du quartier du Val d'Argent à Argenteuil qui a été soutenu dans un projet de clarification de la gestion des espaces communs sur dalle (démembrement d'ASL, aide à la réhabilitation...) via un portage de l'Anru, l'engagement de plusieurs Plans de Sauvegarde ou d'Opah copropriétés ; de celui des Pyramides à Evry où une Opah avec des volets copropriété et renouvellement urbain a permis d'engager des actions de résidentialisation, le démembrement de l'ASL, la séparation juridique des parkings ou la création de sorties autonomes ; ou enfin du centre-ville d'Epinay / Seine, un quartier sur dalle mêlant copropriétés et logements sociaux qui a fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain visant à repenser profondément son urbanisme (suppression partielle de la dalle, requalification des immeubles d'habitation et du centre commercial) avec des résultats probants ayant permis la transformation des gabarits urbains et le retour à une fonction de centre-ville.

Plusieurs sites ayant bénéficié du PNRU restent cependant en difficulté et sont soutenus par le NPNRU2, notamment les sites où les enjeux des copropriétés sont particulièrement lourds et devraient aboutir à une démolition : Clichy-Montfermeil (Les Bosquets, La Forestière) ; Pierrefitte ; Garges-Lès-Gonesse...

#### **Les sites du PNRU présentant encore des enjeux d'intervention sur l'habitat privé dégradé et/ou les copropriétés récentes**

<b>A l'échelle de l'Ile-de-France</b>	<b>Quartier NPNRU d'intérêt national</b>	<b>Quartier NPNRU d'intérêt régional</b>
cumul d'enjeux importants en matière d'habitat privé (habitat ancien & copropriétés récentes)	2	
enjeux en matière d'habitat ancien dégradé	3	5
enjeux majeurs en matière de copropriétés en difficulté	37	8
<b>Total général</b>	<b>42 (/59)</b>	<b>13 (/43)</b>

*Sources : Arrêté du 19 janvier 2018 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé prévue à l'article 199 ter vicies du code général des impôts / enquête 2015 Anah - ANRU auprès de leurs délégations territoriales. Attention, les données relatives aux quartiers d'intérêt régional doivent être interprétées comme des minima étant donné qu'au moment de l'enquête ces quartiers n'étaient pas tous identifiés.*

Pour la mise en œuvre du NPNRU, l'Anru a souhaité identifier et prioriser les dysfonctionnements urbains dans les QPV, qu'ils concernent du parc social ou privé, pour cibler les quartiers les plus touchés. Un diagnostic systématique des enjeux du parc privé a ainsi été requis dans les études de préfigurations des protocoles (imbrication dans les tissus de logements sociaux, de copropriétés et de pavillonnaires vieillissant...).

Une nouvelle convention avec l'Anah a été formalisée pour approfondir la coopération institutionnelle et opérationnelle entre les deux agences et rendre réciproquement plus efficaces les interventions conduites sous la responsabilité de chacun des deux établissements. Concernant les copropriétés fragiles ou en difficulté, pour l'ensemble des quartiers inscrits au NPNRU les actions visant à accompagner les copropriétaires privés dans le redressement ou la consolidation des copropriétés relèvent de l'Anah et les actions visant à mettre fin au statut de la copropriété ou à modifier profondément et durablement sa structure ou son fonctionnement en vue notamment de la réalisation d'un programme urbain relèvent de l'ANRU.

Dans les autres QPV, l'ensemble des opérations d'amélioration et de recyclage de l'habitat dégradé relève de l'Anah dans le respect de son règlement général. Dans les sites d'intérêt national le financement se fait au vu du projet et non par distribution d'une enveloppe prédéterminée (projet partagé lors du protocole de préfiguration, en essayant de limiter les nécessités de recourir à l'avenant), dans une logique de soutien au projet. Dans les quartiers d'intérêt régional, les enveloppes disponibles seront moins importantes, mais le système de portage sera plus décentralisé. Les dossiers ne passeront ni devant le comité d'engagement national ni au CRTP (instance technique préalable au Comité d'engagement). En revanche, l'instruction des dossiers en PRIR dont les enveloppes sont supérieures à >7M<sup>2</sup> d'€ relèveront des modalités d'instruction nationales de l'ANRU.

Dans tous ces sites, l'accompagnement des copropriétés paupérisées est un facteur essentiel pour atteindre les objectifs de diversification de l'habitat et du peuplement de ces quartiers. A défaut on observe que ces sites peuvent représenter des points de blocage importants de la réussite des projets de requalification menés en parallèle dans le parc social et les espaces publics.

## Le traitement des copropriétés dégradées, une priorité francilienne confirmée par le PIC

### **Un territoire « démonstrateur » des enjeux des politiques en faveur des copropriétés en difficulté**

Face à l'ampleur de l'enjeu de la dégradation des copropriétés, le Gouvernement et l'Anah ont lancé en octobre 2015 un Plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté (2015-2018). Sa mise en œuvre opérationnelle a donné lieu à des conventions de partenariats contractualisées entre l'Anah et les principales associations d'élus (AMF, ADCF, ARF). Des plans pluriannuels régionaux, déclinaisons du plan national, ont été élaborés en 2016, par les services de l'État avec l'appui de l'Anah, en associant les élus locaux, les opérateurs et les professionnels de la copropriété.

En Ile-de-France, ce plan se déclinait en une dizaine d'action visant à renforcer l'efficacité des aides et dispositifs existants (développement des outils de veille et de repérage local des enjeux, des outils d'accompagnement préventif, création d'un observatoire régional) à expérimenter de nouvelles approches opérationnelles (mise en œuvre des ORCOD, expérimentation de mobilisation des bailleurs sociaux, mise en avant de la question des copropriétés dans les PRU) ou de nouveaux cadres de coopération avec les acteurs locaux (appui à l'ingénierie, formations, diffusion de bonnes pratiques...).

Cette montée en puissance de l'action publique à destination des copropriétés en Ile-de-France a été l'occasion de valider certains choix méthodologiques qui ont été ensuite repris et amplifiés dans la stratégie nationale du PIC et l'adaptation des aides proposées. La région reste ainsi, par l'ampleur des enjeux et l'expérience acquise par certaines de ces collectivités et acteurs locaux, un territoire « démonstrateur » de l'intérêt et des difficultés de ces politiques en faveur des copropriétés privées.

### **L'Ile-de-France : la moitié des sites de suivi national du PIC**

La mise en œuvre du PIC en Ile-de-France identifie 7 sites d'intérêt national représentant une cinquantaine de copropriétés et 22 sites de suivi régional, représentant près de 130 copropriétés (liste de janvier 2021). Les sites nationaux, suivis par l'Anah centrale et le Ministère du Logement ont été retenus pour leur cumul de difficultés et la présence d'enjeux de recyclage exceptionnels. Y sont inscrits les 4 ORCOD-IN franciliennes et certains sites emblématiques (Les Pyramides, Tour Oberursel, Les Beaudottes).

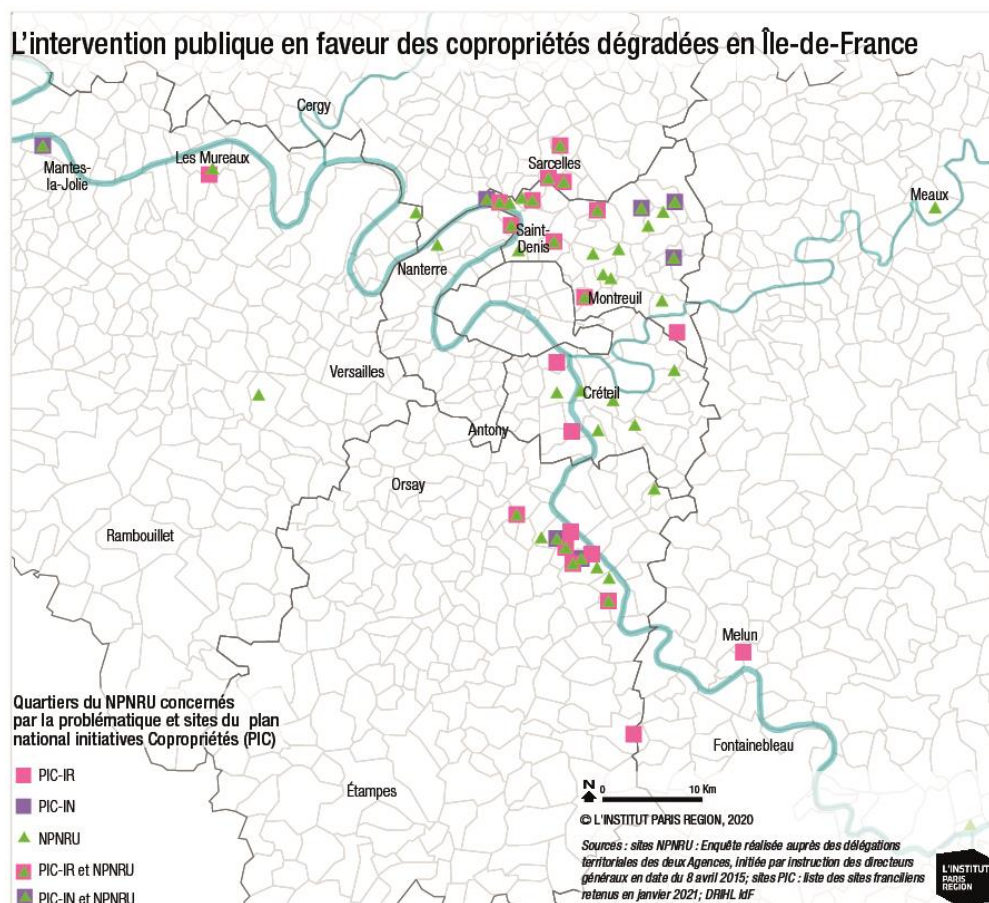
Les premiers sites de suivi régional ont été identifiés par les services de l'Etat sur la base d'une enquête auprès des territoires franciliens et de leurs opérateurs, qui ont fait remonter leurs listes des copropriétés en difficulté. Cette liste n'est pas figée et les collectivités ou le Préfet de Département pourront soumettre chaque année l'intégration de nouveaux sites au Préfet de Région. Si les sites d'intérêt national sont jugés prioritaires, les sites régionaux bénéficient du même dispositif d'aide publique.

L'inscription des sites sur la liste régionale est décidée au cas par cas sur la base d'une analyse croisant de multiples critères tels que la taille des copropriétés, la présence de tour ; la complexité de l'ensemble immobilier (dalle, mixité fonctionnelle) ; le contexte urbain (inscription dans NPNRU notamment) ; l'état de dégradation des bâtiments et les besoins d'intervention (nécessité de travaux d'urgence, démolition potentielle) ; l'occupation sociale (part des PO/PB, profil socioéconomique et âges des occupants, présence de bailleurs indéclicats, sur-occupation, ...) ; situation administrative, financière et juridique (taux d'impayés, dettes, implication du/des) syndics, fonctionnement AG, administration provisoire) ; positionnement sur le marché immobilier ; historique des dispositifs mis en œuvre et impact ; ou tout autre critère attestant des difficultés de la copropriété...

L'ensemble des demandes déposées en Ile-de-France par les copropriétés représente un besoin de financement exceptionnel avec une montée en charge qu'il va falloir accompagner dans le temps (près de 30 Millions d'euros de travaux consacrés aux sites PIC en 2020). L'ampleur des enjeux en Ile-de-France a suscité un pic de mobilisation des lignes budgétaires, qui devrait se réguler dans la durée avec des rythmes plus réguliers de réponse aux besoins.

La possibilité donnée aux collectivités de solliciter chaque année auprès du Préfet de Région l'inscription de nouveaux sites permettra à l'Etat de construire une veille renforcée des enjeux locaux et d'identifier plus régulièrement d'éventuelles situations méritant un accompagnement. Il s'agit ainsi d'éviter que l'action publique tarde à se saisir de ces problématiques, à l'image de la situation rencontrée à Sarcelle où le diagnostic posé après des années de non intervention a mis en évidence un niveau de besoins extrêmement massif qui mobilisera un dispositif exceptionnel de soutien.

La mise en œuvre du PIC va par ailleurs remettre en avant une difficulté francilienne souvent soulignée, celle du relogement des occupants des copropriétés en recyclage urbain. Des réflexions nationales sont en cours pour réfléchir à l'amélioration du volet social des plans de sauvegarde et de l'élargissement de certains « filets » sociaux aux propriétaires occupants paupérisés (FSL PO, souvent abandonnés faute de moyens par les départements). En Ile-de-France, afin de mieux répondre aux enjeux massifs de relogements de ménages des ORCOD IN (environ 2500 sur les années à venir), la DRIHL a mis en place un Comité Régional de suivi des relogements des ORCOD IN, en partenariat avec l'EPFIF, l'AORIF, l'ANRU et les services départementaux de l'Etat. Ce comité a vocation à travailler sur les leviers régionaux permettant de faciliter le relogement de ces ménages en respectant leurs choix résidentiels.



## Copropriétés franciliennes intégrées dans le Plan Initiative Copropriétés – Mars 2020

### Sites en suivi national

Dpt	EPT ou EPCI	Commune	Dispositif spécifique	GPV NPNRU	Quartier	Copropriétés	Nombre de logements
78	Grand Paris Seine et Oise	Mantes-la-Jolie	ORCOD IN	oui	Val Fourré	13 copropriétés	1260
91	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Senart	Evry		oui	Quartier Pyramides	11 copropriétés	1401
	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Senart	Grigny	ORCOD IN	oui	Grigny 2	1 copropriété	5000
93	EPT Terre d'Envol	Sevran et Aulnay-sous-Bois		oui	Les Beaudottes / Savigny Pair	15 copropriétés	2352
	EPT Grand Paris Grand Est	Clichy-sous-Bois	ORCOD IN	oui	Bas clichy	8 copropriétés	2350
	EPT Plaine Commune	Epinay-sur-Seine		oui	Orgemont, Tour Oberursel	1 copropriété	166
	EPT Paris Terre Envol	Villepinte		oui	Parc de la Noue	1 copropriété	757
						<b>Total</b>	<b>13286</b>

### Sites en suivi régional

Dpt	EPT ou EPCI	Commune	Dispositif en cours	GPV NPNRU	Quartier	Copropriétés	Nombre de logements
77	CA Val de Seine	Le Mée sur Seine	PDS	oui	Plateau de Corbeil résidence Plein ciel	1 copropriété	313
78	Grand Paris Seine et Oise	Les Mureaux	OPAH RU volet CD ACV	oui	Secteur ACV	12 petites copropriétés en diffus	59
		Les Mureaux	PDS (en cours élaboration)	oui	Sablons 1 et 2 et Gémeaux	3 copropriétés	432
91	CC des deux vallées	Soisy-sur-Ecole	PDS éventuel - Carence	non	Résidence les Réaux	1 copropriété	255
	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Senart	Ris-Orangis	4e PDS (à venir)	non	Edmond Bonté	1 copropriété	169
		Corbeil-Essonnes	OPAH CD	oui	La Nacelle - 85 87 rue Papeterie	1 copropriété	35
		Courcouronnes	OPAH CD	oui	Quartier du canal	6 copropriétés	651
		Evry	PDS	non	Parc du petit Bourg	1 copropriété	502
		Ris-Orangis	Perspective de démarrage PDS en janvier 2021	oui	Ferme du temple	1 copropriété / 18 bâtiments	800
	EPT Grand Orly Seine Bièvre	Savigny sur Orge	OPAH CD (2019-2024)	oui	Copropriété Grand Vaux	4 copropriétés : Les Roches (254), Les sables (95), l'Yvette (364) et Grand Val (130)	843
92	EPT Boucle Nord de Seine	Villeneuve-la-Garenne	OPAH CD (à venir)	oui	Îlot du Mail	1 copropriété	366
93	EPT Plaine Commune	Aubervilliers	PDS en cours élaboration	oui	Les Joyeux	1 copropriété	80
		Epinay sur Seine	2d PDS en cours	oui	Quetigny 1	1 copropriété	162
	EPT Paris Terre Envol	Blanc Mesnil	PDS en cours élaboration	oui	Les Caravelles	1 copropriété	195
	EPT Grand Paris Grand Est	Noisy-Le-Grand	POPAC	non	le Prado, Abraxas, Picasso, Mainates (Groupes 3 et 4 du POPAC)	Ensemble de copropriétés, dont 2 copros mixtes avec CDC Habitat et EHC (495 LLS supplémentaires)	1173
		Bagnollet	PDS	oui	Parc de la Noue	6 copropriétés	615
94	Grand Orly Seine Bièvre	Orly	PDS en cours d'élaboration		Orly-Choisy-le-Roi Grands ensembles	Copropriété Anotera	399
		Ivry sur Seine	OPAH CD		ZAC Gagarine –Truillot	Copropriété Raspail	402
95	CA Roissy Pays de France	Villiers-le-Bel	A définir	oui	Copro de l'Orme	1 copropriété	218
		Garges les Gonesse	PDS	oui	Garges Nord	1 copropriété	150
		Sarcelles	OPAH CD Ravel Charcot et Tour 75 en POPAC post opérationnel (après PDS) Etude pré-opérationnelle en cours sur copropriété Poussin	oui	Les Lochères	42 copropriétés	4200
	EPT Boucle Nord de Seine	Argenteuil	4 OPAH CD, 5 POPAC et 2 PDS, ORCOD DC Validée en déc 2019	non	Val Argent Nord et Sud	34 copropriétés	3406
						<b>Total</b>	<b>15425</b>

## **Premiers retours sur la mise en œuvre des innovations du PIC en Ile-de-France**

Après une première année de déploiement les nouvelles aides du PIC se mettent en place à des rythmes variés en Ile-de-France.

- Les nouvelles aides au redressement proposées aux collectivités étaient encore en 2019 moins utilisées en IDF qu'ailleurs, notamment en raison du blocage de certains transferts de compétences au sein de la Métropole qui retardent leur mobilisation. La mobilisation modérée du bonus X+X (qui prévoit que l'Anah puisse doubler le financement apporté par une collectivité à un syndicat de copropriété) peut s'expliquer aussi dans certains territoires par l'absence de portage politique en faveur d'une action sur le parc privé ou de ressources trop faibles qui ne permettent pas à certaines collectivités d'apporter ce complément travaux. La stabilisation des échelles de compétences, la montée en puissance des dispositifs locaux de repérage des enjeux ou la mise en œuvre des sites PRU devraient progressivement conduire à une plus forte mobilisation de ce dispositif.
- La possibilité de financer des travaux d'urgence à 100% de leur montant hors taxes est un levier essentiel qui permet de débloquer des situations et facilite le vote de travaux de sécurité qui n'auraient pas été votés sans cela. Il demeure cependant des situations où les copropriétaires peinent à financer la TVA restante.
- Le portage ciblé de lots appartenant aux propriétaires impécunieux, très endettés et ne pouvant plus se maintenir dans le statut de la propriété est de plus en plus intégré par les collectivités dans la palette des outils et mobilisé par les opérateurs franciliens dans les opérations de redressement des copropriétés. Supposant une importante ingénierie de portage et des frais de gestion importants, il est désormais mieux solvabilisé par l'Anah. Premier acteur engagé dans ce portage provisoire ciblé en Ile-de-France, soutenu par la Région, Coprocoop a démontré l'efficacité de cette approche pour accélérer le désendettement d'une copropriété. Pour accompagner la mise en œuvre des sites de la rénovation urbaine et faire face à la demande des collectivités, une filiale de la CDC habitat a été créée pour amplifier les capacités de portage des acteurs publics. Elle est missionnée pour porter jusqu'à 5 000 logements sur 10 ans à l'échelle nationale. Les premières conventions franciliennes sont en cours de mise en œuvre à Plaine Commune, Villeneuve-la-Garenne, Terre d'Envol...
- Souvent cité comme un des points de blocage du vote et de la mise en œuvre des travaux depuis l'arrêt du dispositif de la CDC, le préfinancement des quotes-parts des copropriétaires a également été amélioré par le PIC et son « pack » de solutions. Alors que les opérateurs, soulignaient la difficulté à recourir à l'offre de la caisse d'épargne plus coûteuse dans les sites les plus pauvres, une nouvelle convention de l'Anah avec Procivis et le réseau des Sacicap devrait faciliter l'accès des copropriétaires des sites en OPAH ou PdS à un préfinancement des travaux, à des conditions moins onéreuses. Le volume des besoins pourrait cependant saturer rapidement en Ile-de-France les capacités de ces réseaux et le Préfet a engagé un groupe de travail entre tous les partenaires pour chercher de nouvelles solutions. Lors du copil régional du PIC de janvier 2021, ce sujet a été identifié comme une piste de travail prioritaire des partenaires.
- La Gestion Urbaine de Proximité sur le parc privé, qui est encore expérimentale, avec un large éventail d'interprétations possibles, suscite encore beaucoup de questions de la part des opérateurs. Elle pourrait par exemple financer aussi bien des actions de médiation sur le partage des parties communes, de mobilisation de traducteurs, de résidentialisation, de réduction des déchets... Selon les sites son contenu peut osciller entre un précis de vivre ensemble (ne pas jeter ses poubelles par la fenêtre) et un enjeu de maintien de l'ordre : des exemples hérités de la politique de la ville mais sans l'autorité du bailleur pour les mener. C'est l'inventivité des opérateurs lui donnera progressivement un contenu adapté à chacun des sites, en lien avec des politiques de requalification des espaces extérieurs. Fin 2019, seuls deux sites expérimentaient des actions de gestion urbaine de proximité dans le parc privé en Ile-de-France, tous deux situés en Essonne : Grigny et Evry.

## **Les partenaires nationaux du PIC, fortement mobilisés en Ile-de-France**

Pour soutenir la nouvelle priorité donnée à la cible opérationnelle des copropriétés et la mise en place du PIC, l'Etat a mobilisé de nouveaux grands acteurs publics nationaux sur l'intervention dans ce parc qui sont sensés venir renforcer le dispositif à disposition des collectivités. Parmi eux, Action Logement est désormais sensé intervenir dans les volets redressement et recyclage des copropriétés. D'une part via des aides individuelles aux copropriétaires salariés pour le financement de leurs quote part (plafonds LLI) et d'autre part via la transformation de copropriétés en logements sociaux (une action portée par l'ESL francilienne I3F). Plusieurs quartiers franciliens ont été identifiés transformer ainsi quelques copropriétés (dans le centre ancien des Mureaux, le site des Chalands à Sevran ou le centre-ville de Melun...). La Banque des territoires peut elle aussi être mobilisée auprès des collectivités en intervenant dans le co-financement de l'ingénierie de suivi animation.

## **Les copropriétés paupérisées sous perfusion publique : jusqu'où intervenir ?**

### **Entretien avec René Bresson 1**

Fort d'une expertise à l'échelle nationale, René Bresson constate la présence et la diffusion en France d'un important parc, encore sous-estimé, de copropriétés en grande difficulté qui logent les ménages les plus modestes et les exclus du parc social et doit être mis sous perfusion d'aides publiques pour des durées de plus en plus indéterminées. Un parc pour lequel il s'agit de plus en plus souvent de décider de son maintien en copropriété ou de son recyclage...

#### **Vous intervenez dans de nombreuses copropriétés paupérisées en France, identifiez-vous des difficultés récurrentes dans les sites que vous accompagnez ?**

La problématique des copropriétés en difficulté est structurelle et durable : de plus en plus de ménages pauvres se concentrent dans un parc privé dont les coûts de fonctionnement et les charges courantes sont par nature trop élevés pour eux (chauffage, sécurité, ascenseurs...) et dont ils ne peuvent assurer l'entretien.

On peut noter ici le cas particulier des immeubles de grande hauteur (IGH) et de 4<sup>ème</sup> famille (depuis la loi Elan) qui ont des budgets de fonctionnement très élevés, notamment en raison d'obligations de sécurité spécifiques (PC sécurité...) auxquelles les pompiers sont très attachés car ce sont des contextes de forte sinistralité. Leur rénovation suppose des niveaux d'intervention et d'aides exceptionnels difficilement généralisables.

Dans certains sites très soutenus (PIC, PNRU), ces ensembles aux charges coûteuses peuvent obtenir des niveaux de subventions tels qu'ils permettent d'engager des travaux structurants, préservant les bâtiments pour 25 ans. Mais une fois ces travaux réalisés, si l'occupation garde le même profil, la problématique de leurs charges courantes trop élevées peut demeurer irrésolue, avec des ménages qui ne peuvent faire face aux surcoûts de cette génération de bâtis, posant pour certains cas limites, la question de la bonne utilisation dans le temps des deniers publics.

Un indicateur devrait ainsi alerter les villes de manière proactive : l'évolution comparée du revenu des anciens occupants du parc (présents depuis 15 ans) et des nouveaux emménagés, pour identifier rapidement les îlots en déprise où les propriétaires ne peuvent vendre qu'à plus pauvres qu'eux. Dans certains cas les enjeux d'appréciation du bâti cache la faillite économique des copropriétés (mauvaise implantation urbaine et équilibre économique introuvable).

#### **Que faire face à la forte dégradation, sociale et physique, de certains sites ? Faut-il renoncer à les maintenir en copropriété ?**

Dans certains cas, les déséquilibres économiques et urbains des copropriétés sont tels qu'ils obligent en effet à remettre en question le maintien de l'immeuble en copropriété et à envisager de sortir les occupants d'une propriété qui les enferme et à laquelle ils ne peuvent plus faire face. Quand le coût de fonctionnement des biens est largement dé-corrélé de leur valeur en prix/m<sup>2</sup>, il faut se demander s'il n'est pas plus pérenne de démolir ce bâti et reloger ses occupants. Partant de mon expérience, la « mort économique » d'une copropriété, signalant une situation irrécupérable, est avérée lorsque les charges trimestrielles dépassent la valeur au m<sup>2</sup> des logements.

Cet indicateur, parmi d'autres pourrait aider à distinguer des copropriétés pour lesquelles il faut envisager une stratégie de recyclage, que ce soit via une RHI, une opération d'aménagement (suffisant pour justifier l'expropriation de 150 à 300 lots) ou grâce à la nouvelle procédure de carence (donnant accès à une aide de l'Anah à hauteur de 80% du déficit foncier). Le PIC apporte d'ailleurs de nouveaux moyens financiers pour engager ces stratégies de recyclage et couvrir le déficit de ces opérations (par nature hors marché porteur), en articulation avec la mise en œuvre des Orcod et des NPNRU.

#### **Le cadre des aides publiques répond-il aux priorités d'intervention locales ?**

La boîte à outil de l'intervention en copropriété a été étoffée et confortée en 10 ans. Elle reste cependant inscrite dans un cadre national de priorisation plus ou moins adapté aux enjeux locaux et aux dynamiques de dégradation observées. Ainsi la priorité donnée actuellement aux aides à la rénovation thermique, via « Habiter Mieux » entre-t-elle en concurrence avec les urgences de certains sites trop dégradés où il s'agit d'assurer la sécurité des personnes et la conservation du bâti avant d'engager une quelconque réhabilitation.

On observe ainsi dans certains sites des niveaux d'obsolescence qui nécessitent des réinvestissements très élevés pour compenser leur retard d'entretien (de 15 à 20 000 €/logement selon qu'il faille intervenir sur les ascenseurs ou pas), et pour lesquels il faudrait encore doubler la facture pour engager une rénovation thermique (min 30 000€/logement). Peut-on alors demander à des ménages de réinvestir de 30% à plus de 50% de la valeur de leur bien quand, situés dans des contextes de forte dépréciation immobilière, avec des logements qui valent moins de 400 €/m<sup>2</sup>, ils ne feront aucune plus-value. C'est une des limites des opérations de requalification, de réhabilitation du parc encore souvent peu évoquée. Une limite qui ne s'applique cependant pas vraiment aux sites franciliens où la tension du marché maintient partout un intérêt minimal à agir, avec des valeurs foncières rarement inférieures à 2000 €/m<sup>2</sup>.

### **Que faire face à ce parc massif de copropriétés dégradées que vous décrivez ? Quelle est l'ampleur des enjeux ?**

De plus en plus de sites relèvent de situations irréversibles et d'une possible déclaration de carence, ouvrant la voie à un recyclage en logement social ou à une démolition. Dans certains cas (quartiers vivant de l'économie parallèle avec de forts problèmes de sécurité, de vacance commerciale...) il faudra peut-être accepter l'idée de maintenir des « jachères urbaines », le temps du changement d'image ou bien de s'engager dans une mise sous respiration artificielle des immeubles...

C'est aujourd'hui un enjeu national d'identifier le stock de copropriété qui relèveraient d'un recyclage, avec des constats locaux parfois alarmant sur la masse de logements concernés (cf. quartiers de 10 000 habitants à recycler à 80%). Un grand nombre de ces sites sont engagés dans des opérations urbaines ou de rénovation massive, mais pour d'autres, il n'y aura pas d'autres choix que d'apprendre à gérer des copropriétés de pauvres dans la durée.

On ne va pas pouvoir constater la carence d'un volant massif de parc et une question jusqu'ici « tabou » va se poser : Faudra-t-il finir par financer le fonctionnement courant de certaines copropriétés, les mettre sous perfusion plutôt que de reloger leurs occupants et d'engager des opérations coûteuses de recyclage ... Une question qui sort du cadre opérationnel actuel des aides qui ne portent que sur la réhabilitation et les travaux, même si dans quelques cas limites pré-opérationnels des coûts de fonctionnement provisoire en attente de travaux ont parfois pu être couverts (pc sécurité à Obélisque Epinay, subvention ou renonciation de créances dans des copropriétés en cessation de paiement).

### **Que peut-on apprendre de ces sites en grande difficultés pour éviter de reproduire les mêmes erreurs : intégrer les enjeux de fonctionnement dès la conception des opérations**

Les pathologies structurelles que nous traitons dans les grands ensembles immobiliers du siècle dernier devraient inspirer réserve et prudence aux concepteurs de la ville d'aujourd'hui et les inviter à produire des ensembles urbains tenant compte dès l'origine des enjeux d'organisation juridique et foncière.

Mais à l'inverse, en réponse aux aspirations à une ville mixte et multifonctionnelle, on voit se développer des opérations d'aménagement mêlant de plus en plus d'usages, portée par des promoteurs qui reproduisent des montages complexes (notamment via la conception via des macro-lots), avec une multitude de statuts de logements, des divisions en volumes de plus en plus sophistiquées, des espaces privés et publics entremêlés,... La plupart des opérations présentées comme exemplaire au forum des projets urbains ces dernières années étaient ainsi conçus sur des modèles mêlant : urbanisme de dalle, espaces à usage public sous statut privé, mixité fonctionnelle et résidentielle, stratification fonctionnelle verticale, une utilisation par défaut du statut de la copropriété et la constitution de structures de gestion gigognes (ASL, USL, syndicats principaux et secondaires...). Autant de vecteurs de complexité qui vont poser problème en termes de gestion des différents îlots et de fonctionnement des copropriétés et rendre ces projets urbains peu mutables (sans appropriation publique, point de blocage connu de la rénovation urbaine actuelle).

Ces opérations pensées en juristes, conçues selon des choix techniques liés aux coûts de construction, sont aveugles aux questions de gestion et de copropriétés. Or on le sait, la complexité juridique et foncière aggrave les conditions de gestion. Les solutions de chauffage collectif mises en œuvre, dont on sait le rôle dans la dégradation de nombreux sites, en sont le meilleur exemple : pour faire des économies on continue de concevoir des systèmes mutualisés et hyper imbriqués qui génèrent un empilement de cadre de gestion coûteux et opaque... Ces nouvelles manières de faire la ville qui externalise l'aménagement vers des acteurs privés risquent bien d'être en train de construire les copropriétés en difficultés de demain.

Certains dispositifs de défiscalisation qui conduisent à la construction de résidences inadaptées à leur contexte urbain et sont possédées en grande partie par des bailleurs en quête de placement qui ne se sont jamais investis dans la copropriété, pourraient elles aussi être vite fragilisées à la sortie du dispositif fiscal. Les territoires font ainsi remonter l'émergence de copropriétés « zombies » de moins de 15 ans, subissant parfois des pertes de valeurs spectaculaires en une décennie (>50%).

### **Face à ces constats quelques voies d'amélioration et de prévention pourraient être explorées :**

- Eviter la complexité et viser une organisation technique favorisant un niveau de gestion unique par immeuble en copropriété,
- Intégrer une vision de l'organisation juridique et foncière des projets dès leur programmation, avec des professionnels de la gestion
- Développer une approche en termes de coût global des immeubles conçus (intégrant leur gestion, leur fonctionnement et leur conservation)
- Eviter de privatiser des espaces à usage public dans des structures étendues et /ou complexe (source de surcoûts de fonctionnement, non généralisables hors résidence de haut standing) ; éviter la multiplicité des parties communes spéciales
- En cas de système de gestion gigogne respecter à tous niveaux un impératif de transparence et de traçabilité inscrit dans les statuts

<sup>1</sup> René Bresson, est architecte consultant, spécialiste des copropriétés dégradées. Il intervient depuis 30 ans au côté de nombreuses métropoles et villes françaises sur de grandes copropriétés paupérisées avec de lourds besoin de rénovation.



### III. Un dispositif Régional au cœur de l'expérimentation de politiques à destination des copropriétés paupérisées

#### Le dispositif régional mis en place depuis 2011 en faveur des copropriétés

Initiée en 1999 et remaniée en 2005 puis en 2011, l'action régionale en faveur du redressement des copropriétés en difficulté prend la forme d'aides à la réhabilitation, aux travaux et à l'ingénierie. La région adosse son intervention aux dispositifs nationaux existants (OPAH et aux Plans de sauvegarde...), mais ne voulant pas être considérée comme un simple guichet de paiement, « aveugle » sur les choix stratégiques de traitement retenus, elle inscrit la distribution de ces aides dans un processus de labellisation des opérations et dans une politique d'ensemble.

Le dispositif de soutien aux copropriétés, se décline depuis 2011 au regard de deux régimes d'aides :

- un dispositif de labellisation des copropriétés (label CDSR : Copropriété Dégradées Soutenue par la Région) ouvrant droit à une grande variété d'aides en ingénierie technique et sociale, en financement de travaux ou de surcoûts de gestion qui vise à couvrir la diversité des situations et à s'adapter aux problématiques rencontrées par chaque copropriété, de la copropriété en difficulté « moyenne » à des sites en repositionnement global dans l'offre locale. La stratégie de labellisation de la région et la sélection des sites soutenus repose alors sur 4 critères:
  - l'implantation socio-urbaine des copropriétés et leur importance au sein des enjeux locaux de requalification urbaine (ce qui tend à privilégier les copropriétés d'une certaine taille ou inscrites dans une opération d'ensemble, les « pièces urbaines » dont la réhabilitation peut avoir un impact important sur l'environnement urbain voisin) ;
  - l'ambition du projet de travaux et en matière de rénovation énergétique et de requalification de la copropriété (avec la volonté de soutenir des programmes de travaux complets, de nature à générer un vrai impact sur les coûts de fonctionnement de la copropriété et de la revaloriser durablement dans le marché local) ;
  - la qualité de l'accompagnement social proposé, la mobilisation d'outils de portage provisoire si nécessaire et l'engagement politique local autour du projet (la coordination et la mobilisation active de tous les partenaires étant ici considérées comme des conditions de réussite de l'opération et une garantie de bon usage des ressources affectées)
  - la faisabilité du redressement de la copropriété et la qualité des axes d'assainissement de la gestion et de consolidation de la gouvernance engagés (ce qui exclut les copropriétés sans statut, sans syndic ou personnalité morale)
- un dispositif spécifique de lutte contre la précarité énergétique et sociale (PES), inclus dans le label précédent et permettant un traitement et des aides différenciés des travaux de rénovation énergétique dans les projets de requalification de copropriété (par l'octroi d'un agrément PES).

Le soutien de la Région aux communes et aux EPCI intervient de l'amont à la mise en œuvre des dispositifs. Elle les accompagne et les aide ainsi à financer la réalisation d'études pré-opérationnelles, de missions de diagnostic techniques et sociaux, de suivi-animation et d'aide au redressement en vue de l'obtention du label CDSR.

Une fois le label obtenu, elle appuie les communes pour la poursuite des missions de suivi-animation et des aides au redressement. Elle peut également accorder des aides directement aux syndicats de copropriétés pour la réalisation de missions de maîtrise d'œuvre, de bilan patrimoine ou énergétique, la mise en place de procédures contentieuses pour le recouvrement des impayés, la formation du conseil syndical, la gestion de la copropriété ainsi que pour la réalisation de toute étude ou expertise complémentaire prévues dans le label.

Enfin, elle finance aussi en aval, depuis le début des années 2010, des opérateurs spécifiques, porteurs d'innovation et d'efficacité opérationnelle tels que :

- les compagnons bâtisseurs (depuis 2012), qui animent des ateliers d'auto-réhabilitation au sein de certaines de ses copropriétés dégradées labellisées pour un montant de subvention qui a représenté près de 120 000€ en moyenne annuelle de 2012 à 2015.
- la SA Coprocoop Ile-de-France (depuis 2013), une structure spécialisée de portage immobilier provisoire qui contribue au redressement des copropriétés les plus en difficulté par une participation au capital de l'ordre de 500 000 € et une subvention à l'ingénierie sociale de près de 65 000 € chaque année.

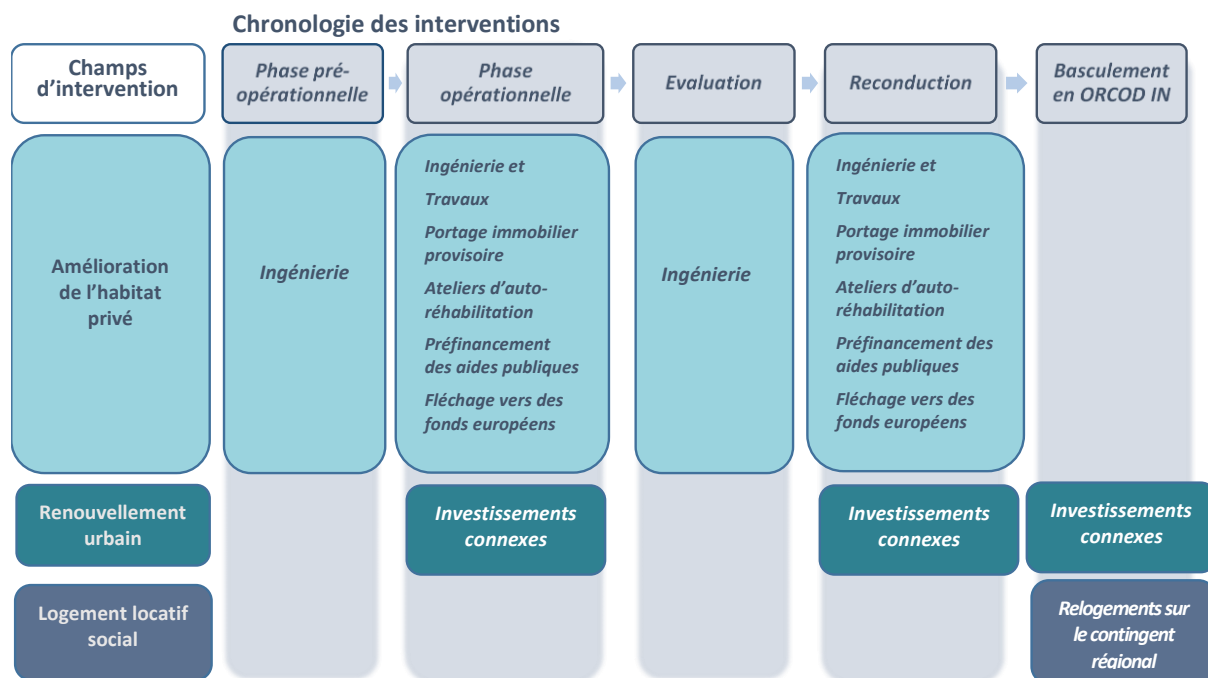
## Rappel des modalités du dispositif<sup>7</sup>

### Les aides régionales en faveur de la requalification des copropriétés en difficulté bénéficiant d'un label « CDSR » permettent de subventionner :

- **les mesures d'ingénierie** telles que les études, diagnostics, expertises, l'ingénierie sociale, la maîtrise d'œuvre, le suivi-animation, via des aides aux collectivités locales et leur groupement ou aux copropriétaires et leurs mandataires, fixées à 50 % maximum d'une dépense annuelle éligible TTC plafonnée à 500 € par lot d'habitation et des aides aux associations ou organismes relevant de l'économie sociale et solidaire désignés pour réaliser les missions, fixées à 70% maximum d'une dépense annuelle éligible TTC plafonnée à 500 € par lot d'habitation.
- **les procédures juridiques et contentieuses** telles que le recouvrement d'impayés ou certaines prestations permettant d'améliorer le fonctionnement de la copropriété (scission juridique, refonte du règlement de copropriété, refonte état descriptif de division...) via des aides pour les syndicats des copropriétaires via leurs mandataires (syndic-administrateur judiciaire) fixées à 50 % maximum d'une dépense TTC plafonnée à 1500 € par lot d'habitation ;
- **le surcoût de gestion de la copropriété en difficulté** (sur demande de la copropriété- décision de l'assemblée générale- ou production de la décision du TGI) via une aide fixée à 30 % maximum des honoraires de base correspondants dans la limite de 150 €HT par lot d'habitation, par an. Cette aide pouvant être renouvelée au maximum pour 2 années supplémentaires.
- **des actions de formation**, telles que les stages, formations à destination des copropriétaires et des conseils syndicaux dispensée par des organismes ou des associations spécialisées via une aide au syndicat des copropriétaires via son mandataire (syndic-administrateur judiciaire), aux collectivités territoriales et leur groupement (sur production du contrat conclu avec la copropriété ou l'organisme de formation), fixée à 50 % d'une dépense TTC limitée à 150 € par personne.
- **Les travaux de réhabilitation en parties communes** (tels que les travaux de réhabilitation des parties communes et des équipements collectifs, les travaux spécifiques de type individualisation des réseaux de fluides, les travaux d'accessibilité des parties communes aux personnes à mobilité réduite, la résidentialisation des espaces extérieurs- ou, toute mesure déterminée comme indispensable pour traiter un facteur pénalisant du fonctionnement de la copropriété) via une aide au mandataire du syndicat de copropriétaire fixée à 50 % maximum de la dépense TTC dans la limite de 10 000 € de subvention par logement au total.
- **les travaux d'amélioration thermique en parties communes** relevant du programme de travaux de la lutte contre la précarité énergétique permettant d'atteindre, après travaux, un niveau de consommation énergétique maximum de 150 kWh/m<sup>2</sup>/an (étiquette C) ou, pour les opérations portant sur les bâtiments les plus énergivores (étiquettes F et G), un niveau maximum de consommation énergétique de 230 kWh/m<sup>2</sup>/an (étiquette D). L'aide au syndicat via son mandataire est fixée à 25 % maximum de la dépense TTC dans la limite de 4 000 € de subvention par logement au total.
- **les travaux en parties privatives** dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les copropriétaires occupants éligibles ; réalisés par un organisme titulaire d'un bail à réhabilitation permettant le maintien dans les lieux ou réalisés par un organisme intervenant dans le cadre d'un dispositif d'auto-réhabilitation, via une aide aux propriétaires occupants, aux organismes de logement social, association, SCIC, dès lors que le ménage répond aux conditions de ressources prévues, fixée de 20 à 40 % de la dépense TTC dans la limite de 5000 € de travaux et honoraires par lot d'habitation.

<sup>7</sup> Deux délibérations encadrent cette action : CR 09-11 du 10 février 2011 relative à l'action régionale en faveur du logement/ CR 88-12 du 22 novembre 2013 relative au renforcement des mesures en faveur de l'efficacité énergétique et de lutte contre la précarité énergétique et sociale dans les politiques du logement et énergie climat.

## Schéma des interventions régionales dans les copropriétés



Les aides de la région accompagnent les interventions à mesure de leur déroulement, depuis la phase pré-opérationnelle jusqu'à la mise en œuvre et l'évaluation des dispositifs de redressement. L'action en faveur des copropriétés labellisées s'arrête lorsque les copropriétés ne peuvent plus être maintenues dans leur statut privé et bascule dans des dispositifs de recyclage urbain ou d'ORCOD.

Depuis 2019, la Région a en effet fait le choix de ne pas intervenir directement dans les périmètres des Orcod d'intérêt national où l'Etat mobilisera des dispositifs exceptionnels afin de se concentrer sur d'autres sites à enjeux régionaux. Le soutien de la région prend cependant d'autres formes dans ces sites, notamment via la mobilisation de son contingent pour le relogement des occupants de copropriétés recyclés.

Ainsi si les interventions de la Région s'articulent en général avec celles mises en œuvre sur le plan local avec le concours de l'Anah (OPAH, Plans de sauvegarde, ORCOD) elles ne les recoupent pas systématiquement et peuvent parfois s'en émanciper pour accompagner un projet local à l'image de la convention ad hoc conclue dès 2012 avec la ville d'Argenteuil pour engager la requalification de 13 copropriétés, alors en dehors de tout dispositif d'appui national (OPAH, PdS, etc.).

### Quelle articulation de l'aide régionale avec les nouvelles aides publiques ?

#### Une complémentarité nécessaire des aides publiques en Ile-de-France, une labellisation articulée avec les enjeux régionaux du PIC

L'aide régionale s'est inscrite dès l'origine dans une articulation volontaire avec les aides de l'Anah. Mais ses interventions, comme d'ailleurs l'ensemble du paysage des acteurs engagés dans le traitement des copropriétés ont beaucoup évolué depuis l'instauration du dispositif régional et les cadres de coordination entre les différents échelons et acteurs publics s'en trouve affectés.

A l'époque de l'engagement de la région sur cette problématique, à la fin des années 2000, l'Anah traversait une période de difficultés budgétaires et peinait à assurer ses co-financements. Cela pouvait retarder sur le terrain l'avancée des opérations engagées. La Région a dû alors parfois faire le choix d'« aller seule » aider les collectivités rencontrant de fortes difficultés, à l'image de l'appel à projet mené à Argenteuil, premier site aidé en Ile-de-France. Une intervention sans les aides nationales qui ne peut rester qu'exceptionnelle.

A l'inverse, la montée budgétaire de l'Anah initiée à partir de 2015 et qui devait, avec les effets de complémentarité des financements, renforcer les capacités de l'ensemble du système des aides

francilien n'a pas donné tous les effets attendus du fait de la suspension des labellisations régionales au même moment, le temps d'une estimation des enjeux de son maintien par le nouvel exécutif.

Ces deux périodes l'ont démontré, ni les aides de l'Anah seules, ni les capacités d'intervention ciblées de la région ne peuvent suffire dans certains sites franciliens particulièrement dégradés à débloquer les situations. En effet, face aux coûts de ces opérations, la complémentarité des aides publiques est presque toujours une condition sine qua non pour boucler des tours de table financiers réalistes au regard des capacités des occupants.

C'est pourquoi les labels engagés par la Région depuis son réengagement volontaire dans cette politique, à l'issue des remontées des besoins des territoires, visent à s'inscrire autant que possible en cohérence avec la liste régionale du Plan national Initiatives Copropriété, lorsque les sites retenus répondent aux critères de la labellisation. La complexité des opérations de redressement des copropriétés franciliennes identifiées par le PIC et l'importance des besoins connus appellent en effet à favoriser les synergies collectives et la mutualisation des aides publiques pour en maximiser les impacts.

### **Des enjeux de veille et d'articulation des actions à l'échelle locale**

La mise en cohérence de l'action publique à l'échelle locale suppose d'organiser une veille attentive aux besoins des territoires et de mettre en place un dialogue proactif avec les collectivités pour éviter que ne surviennent des gros dossiers inattendus, comme c'est le cas aujourd'hui à Sarcelles (où il a fallu mettre en place une coopération ad hoc face aux enjeux massifs de la commune révélés trop tardivement pour être inscrits parmi les premiers sites du PIC) et permettre aux institutions de lisser leurs intervention dans le temps.

Face à l'arrivée des sociétés de la « task force » nationale (CDC habitat, Action Logement), avec une force de frappe massive, certains opérateurs et acteurs locaux s'interrogent. Ne risque-t-elle pas d'entrer en contradiction avec cette volonté d'intervention articulée au plus près des enjeux locaux. Agissant en fonction de stratégies d'entreprises, ne peuvent-elles pas prendre le dessus sur le pouvoir de décision local et transformer fortement les conditions du partenariat et le jeu d'acteurs local ?

### **Le complément travaux, un effet levier renforcé de l'action régionale**

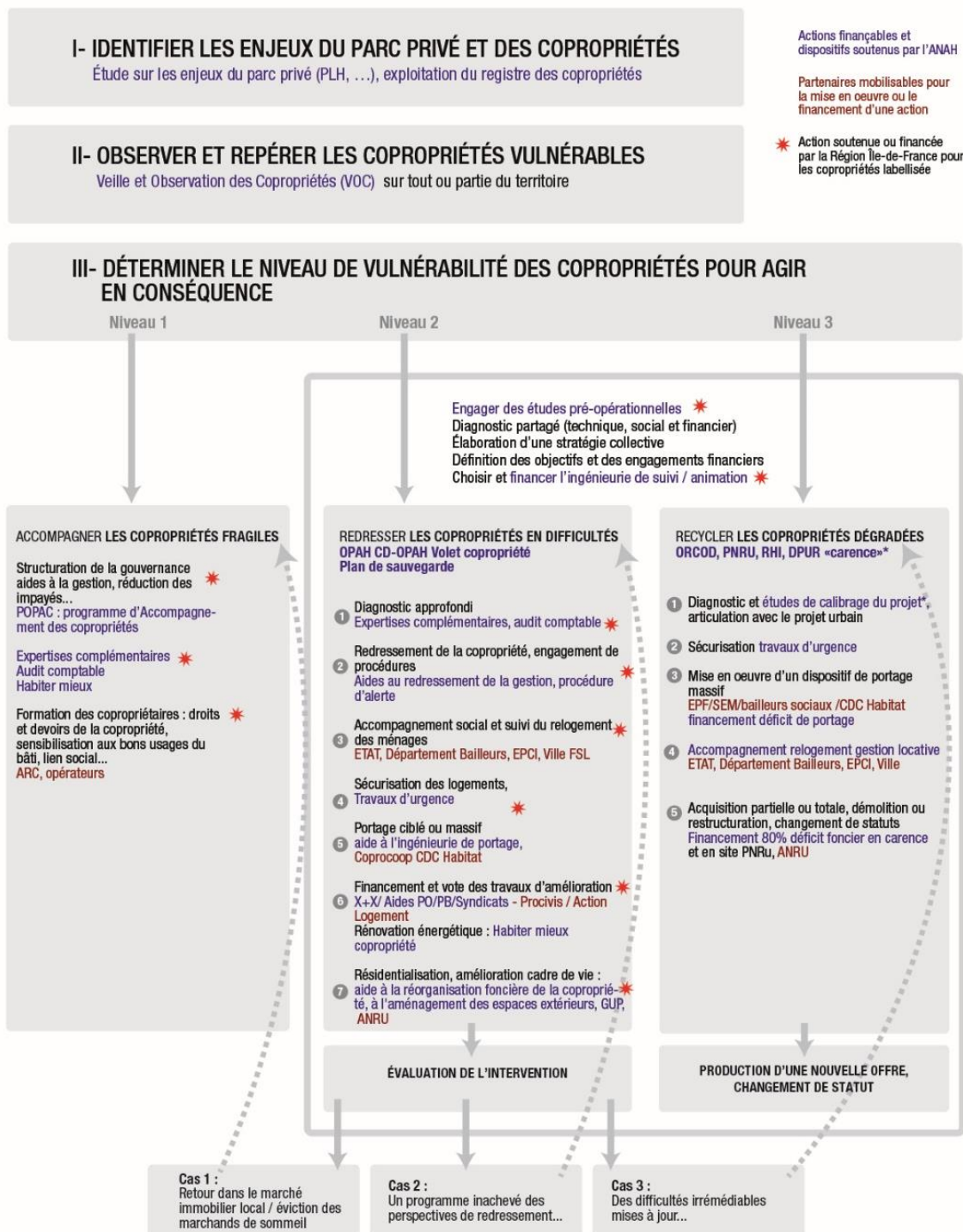
Parmi les nouveaux dispositifs instaurés par le PIC celui du « complément travaux » dit « +x » (qui déclenche un co-financement dès qu'une collectivité apporte 5% des aides au syndicat) se veut un véhicule moteur pour conforter et développer la complémentarité des aides nationales et locales.

Il demeure cependant des situations où des communes franciliennes sont trop pauvres et confrontées à des dossiers trop coûteux pour financer seules ces 5% de complément travaux. Le dispositif « +X » est alors de nature à démultiplier la force d'intervention de la région, qui avec une même enveloppe peut doubler l'impact des aides apportées dès lors qu'elle atteint le seuil de 5% de financement par une collectivité. Ce qui implique que l'Anah mette en face des 8 millions d'euros du budget régional, site par site, un montant d'aide équivalent.

La Région peut alors contribuer à la solvabilisation accrue de certains sites. Compte tenu du budget modeste de son intervention sur le parc privé et afin d'éviter le saupoudrage, elle s'attache en effet à prioriser ses aides sur des sites importants concentrant les enjeux et les difficultés, soutenus par un portage politique fort. Les sites aidés le sont de manière déterminante et les copropriétaires suffisamment solvabilisés pour voter les travaux grâce à des restes à charges maîtrisés.

La Région a décidé en revanche de ne pas intervenir dans les sites en Orcod In. Dans ces sites l'EPFIF peut venir financer ce complément dans les opérations en plans de sauvegarde pour ouvrir le droit au X+X (il reste alors la question des éventuelles copropriétés inscrites dans un périmètre d'ORCOD IN mais ne relevant pas d'un plan de sauvegarde, qui ne pourront pas être aidées par la Région, et dont les niveaux d'aides ANAH ne suffiront pas à baisser suffisamment les restes à charges pour atteindre un taux de subvention déclencheur).

# AGIR EN FAVEUR DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET DÉGRADÉES



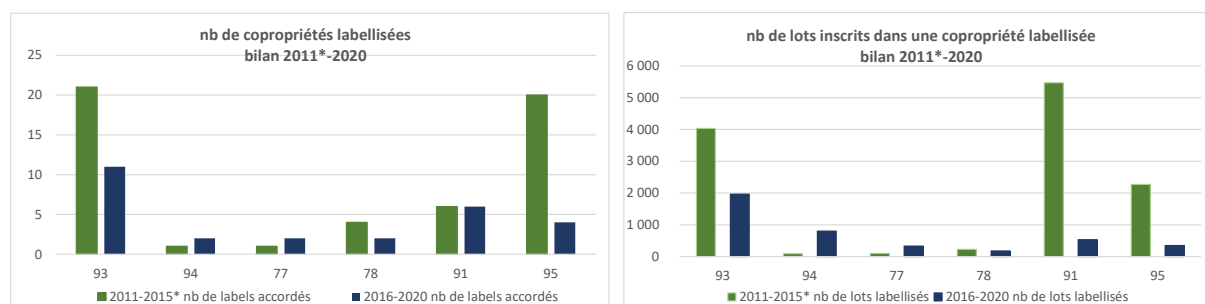
Pour une description complète et actuelle de la boîte à outil de l'action publique en faveur des copropriétés, se référer au guide méthodologique de l'Anah : [https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_guides\\_methologiques/Recueil-outils-plan-Initiative-Coproprietes\\_WEB.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/Recueil-outils-plan-Initiative-Coproprietes_WEB.pdf)

## L'action régionale : bilan quantitatif des interventions 2012/2020

### Le parc de copropriétés soutenues par la région depuis 2012

Le dispositif régional d'aides aux copropriétés a été inauguré par une délibération cadre de décembre 2005. Il a ensuite été actualisé et ses conditions de distributions ont été modifiées en 2011. L'action régionale s'inscrit toujours dans le cadre de la délibération du 10 février 2011. Depuis sa création en 2005, près de 150 labels ont été accordés dont près de 80 accordés depuis 2011. Cependant, au-delà de la stabilité du cadre des aides votées, les différents axes d'intervention ont été concentrés et fusionnés à partir de 2016 au sein du dispositif de la labellisation « CDSR » (copropriété en difficulté soutenue par la Région).

Le bilan des interventions régionales distribuées dans le cadre de la délibération en vigueur balayera ainsi deux périodes allant de février 2011 à 2015 et de 2016 à 2020.



- **De 2011 à 2015**, plus de 12 000 lots de copropriétés, près de 2 500 en moyenne chaque année, ont été aidés dans une cinquantaine d'opérations labellisées « Copropriété en difficulté soutenue par la Région » (un label pouvant recouvrir plusieurs copropriétés). La Région a également participé au cofinancement des premières interventions inscrites dans les protocoles de préfiguration des deux ORCOD-IN franciliennes (de type travaux d'urgence) pour un montant de 8 millions d'euros.

Pendant cette période, 54 agréments ont été accordés pour des travaux de rénovation énergétique portant sur plus de 7 000 lots d'habitation et un budget de près de 5 millions d'euros par an ces dernières années. A partir de 2016 cet agrément n'est plus attribué, et les aides à la rénovation énergétique et aux travaux d'amélioration thermiques sont accompagnées dans le cadre des labels.

- **De 2016 à 2020**, 32 copropriétés, représentant près de 4 400 lots ont été labellisées. Certains labels ont permis la poursuite d'opérations déjà engagées, contribuant à la sécurisation et à la pérennisation de résultats obtenus dans la première période de labellisation.

Les copropriétés labellisées depuis 2016 se situent dans les communes de :

77 : Chelles

78 : Mantes-la-Jolie

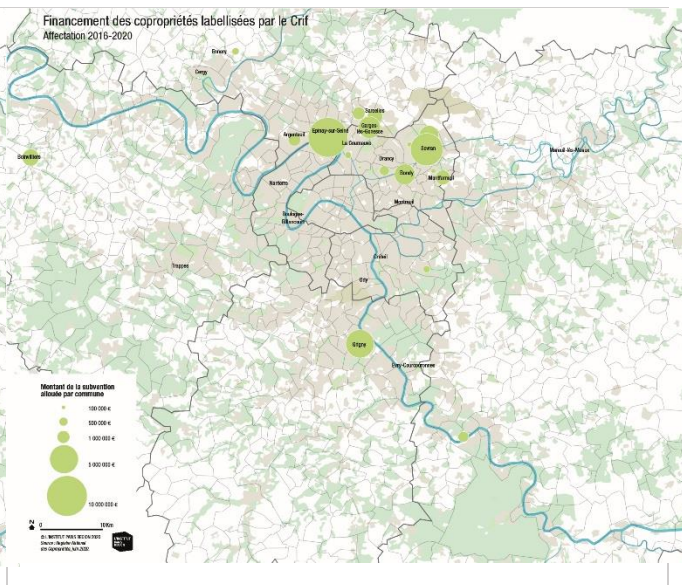
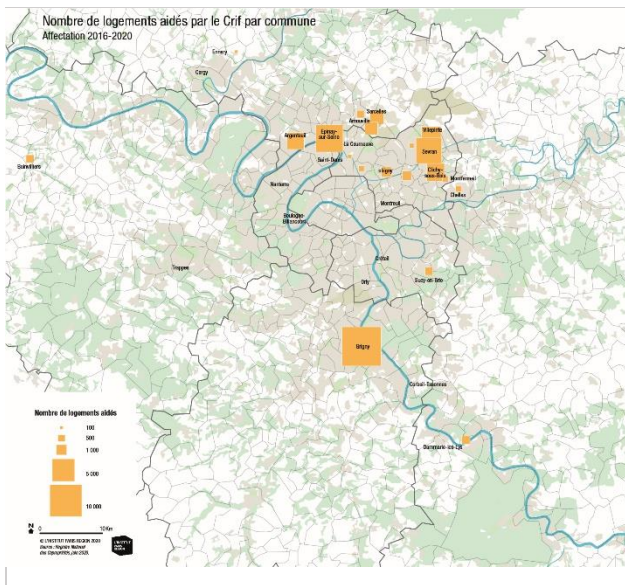
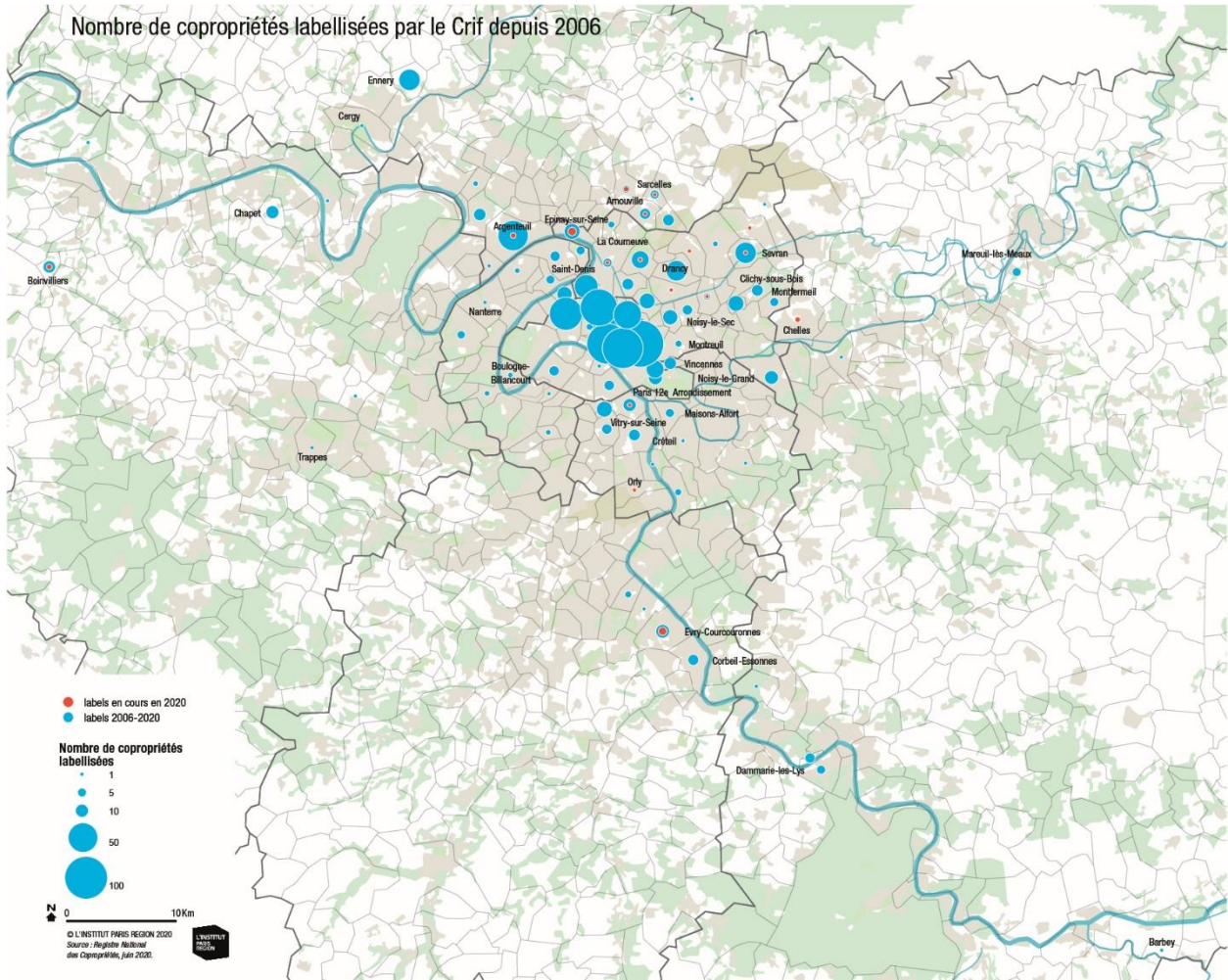
91 : Courcouronnes – Evry-Courcouronnes

93 : Bobigny – Bondy – Epinay-sur-Seine – La Courneuve – Le Blanc Mesnil – Sevran – Saint-Denis (La Plaine) – Villepinte

94 : Ivry-sur-Seine - Orly

95 : Garges-Lès-Gonesse – Sarcelles -Villiers-le-Bel

Le dispositif régional est prévu pour une période de 5 ans, mais on observe en effet que les temps de traitement des copropriétés aidées sont souvent bien supérieurs à ce pas de temps. Plusieurs d'entre elles ont ainsi pu faire l'objet d'une nouvelle labellisation à l'issue d'un premier dispositif. La durée moyenne d'accompagnement d'une copropriété s'établit entre 10 ans, pour les plus petites ou les situations les moins complexes, à 23 ans pour les plus grandes et les plus dégradées. On observe que ces durées moyennes de traitement tendent à s'allonger, autour de 19 ans, et dépasse celle des opérations de lutte contre l'habitat indigne. Certains des « points durs » franciliens, soutenus par des actions publiques depuis plus de 20 ans ont, ou vont prochainement, basculé dans le statut de l'ORCOD, pour l'instant toujours d'intérêt national en Ile-de-France.



## En parallèle la Région a diversifié et enrichie ses modalités d'interventions et soutenu l'innovation opérationnelle des dispositifs

- La mobilisation de Coprocoop

Depuis 2013, l'action de la région à destination des copropriétés s'est enrichie du soutien apporté à Coprocoop, par une prise de participation au capital et des subventions annuelles finançant l'ingénierie sociale induite par les opérations engagées. Considéré alors comme un outil unique dans la région, l'apport des actions de portage provisoire de Coprocoop a été salué par les opérateurs comme un facteur important de déblocage de situations et d'accélération de l'assainissement des finances d'une copropriété. L'action de portage concerne les copropriétés labellisées des villes Le Mée-sur-Seine (77), Corbeil-Essonnes (91), Evry-Courcouronnes (91), Bobigny (93), Epinay-sur-Seine (93), Montfermeil (93), Sevran (93), Garges-lès-Gonesse (95) et Villiers-le-Bel (95). Coprocoop effectue une quinzaine d'acquisitions et une dizaine de reventes par année pleine en moyenne.

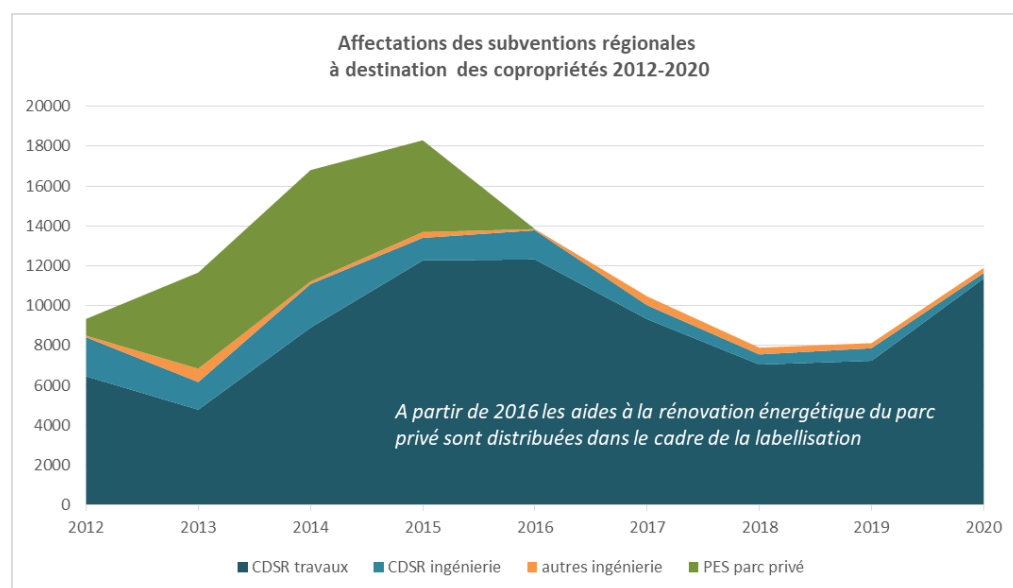
- Les compagnons bâtisseurs

En matière d'innovation sociale et de renouvellement des méthodes d'intervention, la région finance également des ateliers d'auto-réhabilitation menés par les compagnons bâtisseurs. Ces ateliers permettent, outre la réalisation de travaux de réparation d'équipements en parties privatives, la remobilisation des copropriétaires et des locataires par un réinvestissement dans la dimension patrimoniale de leur logement. Pour 2016-2020 : les ateliers d'auto-réhabilitation concernent les villes de Clichy-sous-Bois (93), Epinay-sur-Seine (93), Sevran (93), Villepinte (93), Sarcelles (95) et Villiers-le-Bel (95).

- En 2018, un partenariat a été noué avec le réseau Procivis/ Sacicap pour sécuriser le préfinancement des subventions de travaux et contribuer à la bonne exécution des projets accompagnés.

## Des aides allouées en baisse entre 2017 et 2019, mais en forte croissance en 2020

### Rappel des affectations de subventions distribuées depuis 2012



### Bilan des aides régionales à destination des copropriétés 2012-2020 (en milliers d'€)

Affectations copropriétés*	2012	2013	2014	2015	Total	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Travaux de réhabilitation CDSR	6 457	4 783	8 899	12 271	32 410	12 321	9 325	7 047	7 235	11 632	47 560
Travaux PES	838	4 824	5 590	4 604	15 856						0
Ingénierie (communes EPCI)	1 229	576	1 044	900	3 749	833	447	348	383	52	2 063
Ingénierie (syndics copropriétés)	730	807	1 143	232	2 912	630	250	158	248	234	1 520
Coprocoop ingénierie sociale		62	74	66	202	61	66	90	96	95	408
Coprocoop Affectations exceptionnelles**		500			500		250				250
Compagnons Bâtisseurs	80	110	53	225	468	0	130	251	160	165	706
<b>Total affectations</b>	<b>9 334</b>	<b>11 662</b>	<b>16 803</b>	<b>18 298</b>	<b>56 097</b>	<b>13 845</b>	<b>10 468</b>	<b>7 894</b>	<b>8 122</b>	<b>12 178</b>	<b>52 507</b>

\* Subventions accordées en application de la délibération cadre 09.11 du 10 février 2011 et protocoles ORCOD à partir de 2015

\*\* Prise de participation au capital de 500 000 € en 2013/ Affectation de 250 000€ à la CDC pour un dispositif d'aide au portage foncier en 2017



L'analyse des dynamiques budgétaires met en évidence la montée en puissance du dispositif remanié en 2011 au cours des années 2012-2015 à partir du vote de la délibération cadre de février 2011. Les réflexions sur le maintien ou le recalibrage du dispositif existant au moment du renouvellement de l'exécutif se sont traduits par une mise en sommeil des nouvelles labellisations et une baisse des affectations en 2017 et 2018. L'annonce du maintien de l'engagement de la région en faveur des copropriétés et la consolidation de la labellisation à hauteur de 8 millions d'affectations annuelles se sont cependant très vite traduits par une nouvelle hausse des affectations et candidatures à la labellisation.

### Moins de sites labellisés dans la période récente mais une plus forte solvabilisation des sites accompagnés

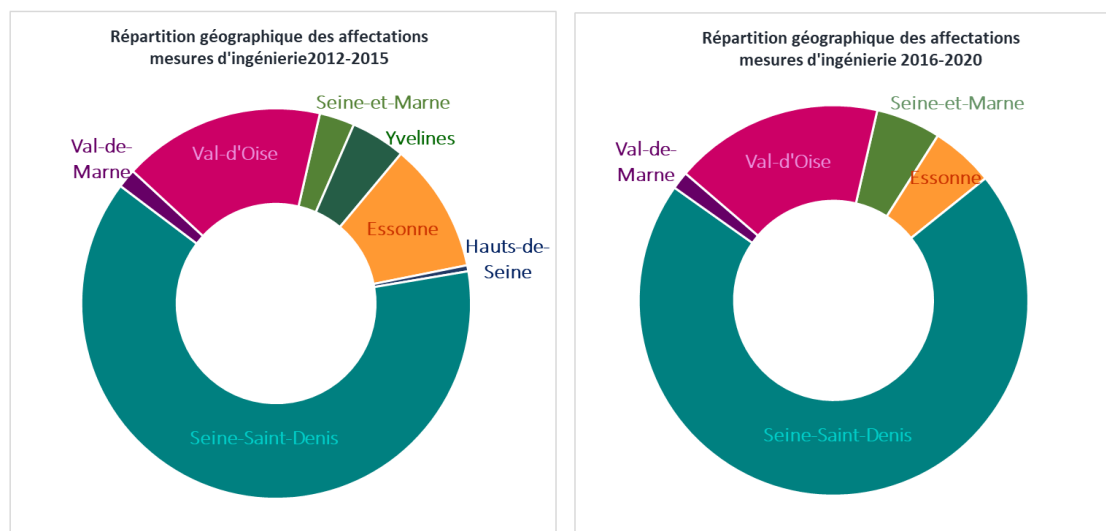
On observe que la baisse du nombre de lots labellisés en moyenne chaque année sur la période récente correspond à une plus forte concentration des interventions, avec des montants d'aides en moyenne plus importants par site, au profit d'une plus forte solvabilisation des sites accompagnés.

Les besoins recensés sont croissants en effet, notamment du fait de la montée en puissance des sites de la rénovation urbaine du NPNRU avec de lourds enjeux de traitement des copropriétés (oubliées du PRU) et de la mise en œuvre de Plan d'intervention nationale qui a pu remobiliser les territoires sur ce sujet. En témoigne l'effort fait au titre de l'année budgétaire 2020, pendant lequel les dotations allouées au titre de la réhabilitation des copropriétés en difficultés ont dépassé le seuil de 12 millions d'€.

Les aides régionales à destination des copropriétés visent à soutenir les opérations de requalification d'une copropriété dans toutes les étapes de leur élaboration et mise en œuvre : du diagnostic des difficultés, à l'accompagnement technique, juridique et financier des projets et jusqu'à la réalisation des travaux adaptés. En 2016-2020, 91% des aides ont financé des programmes de travaux, 4% des aides à l'ingénierie des collectivités, 3% des aides aux syndicats des copropriétés (gestion, procédures...) et 2% viennent soutenir des opérateurs innovants, qui contribuent à renforcer la palette des interventions.

Le poids des travaux a augmenté au regard de la période 2012-2015, en lien avec l'intégration des exigences de la rénovation énergétique dans les programmes engagés.

### Une aide régionale concentrée dans les départements comptant de nombreux sites de rénovation urbaine avec des enjeux de parc privé



En termes de répartition géographique, l'intervention régionale en faveur de l'ingénierie de traitement des copropriétés est à l'image des enjeux les plus criants recensés et fortement concentrée sur la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, deux départements avec un important parc privé fragilisé, qu'ils s'agissent de copropriétés voisines des grands ensembles, d'anciens programmes d'accès sociale des années 1980 (héritage des prêts PAP).

## Coprocoop, une expérimentation vertueuse, soutenue et consolidée par l'aide régionale

Coprocoop est une coopérative francilienne créée en 2005, à l'initiative de la Fédération nationale des coopératives d'HLM après que le premier PRU a révélé, dans de nombreux quartiers en pleine transformation, les difficultés des copropriétés privées. Les bailleurs sociaux ont en effet dû se pencher sur ces ensembles immobiliers privés au cœur des quartiers ciblés dont la dégradation nuisait à l'attractivité de leur parc et risquait de réduire l'impact de leurs efforts de rénovation. L'idée d'un portage immobilier provisoire a germé visant à aider ces copropriétés à se remettre à niveau tout en leur permettant de rester sous statut privé, sans avoir à créer un parc mixte ou à les racheter massivement.

En Ile-de-France, un pool d'organismes hlm a réuni les premiers fonds pour créer une structure chargée de l'expérimenter, puis l'initiative s'est élargie et concrétisée par la création d'une coopérative d'intérêt collectif (SCIC), avec une gouvernance originale, réunissant au service d'un intérêt collectif partagé l'ensemble des acteurs de la copropriété. Son conseil d'administration regroupe ainsi, organisés en collège : des collectivités territoriales utilisatrices (Région Ile-de-France, Plaine Commune, Est-Ensemble ; Villiers-le-Bel, Sevran...); des opérateurs HLM (Antin résidences, Coopérer pour habiter, Essonne habitat, Toit et Joie etc.); des associations et des partenaires personnes physiques ou morales (Fondation Abbé Pierre, UR Soliha, ARC etc.) et des établissements financiers (CDC, Crédit coopératif, Adestia).

Dédiée au portage immobilier provisoire dans les copropriétés inscrites en plan de sauvegarde ou en OPAH copropriétés dégradées, les objectifs des opérations réalisées par Coprocoop sont triples. Le premier objectif est d'aider au redressement financier de la copropriété en se substituant aux copropriétaires défaillants, de prévenir les risques d'impayés dans les copropriétés fragiles et d'agir en « bon » copropriétaire. Le deuxième objectif est de garantir les situations d'occupation par deux actions : en agissant sur la part de propriétaires occupants/bailleurs en cas de déséquilibre et en maîtrisant la future occupation (acquisition en lieu et place de bailleurs indécis). Le dernier objectif poursuivi est de contribuer à la vie de la copropriété en participant aux votes des assemblées générales pour aider au vote des travaux, en favorisant les bons choix techniques et en assurant un appui au conseil syndical.

Coprocoop intervient dans le cadre d'une convention avec une collectivité locale et d'un dispositif partenarial (OPAH-CD ou Plan de sauvegarde). Elle est un « outil » à disposition des partenaires impliqués. Cette convention définit le volume, les engagements et le calendrier de portage de lot.

L'appui à une copropriété en difficulté commence par un diagnostic technique et social guidant le choix des actions à engager (choix des procédures, recours ou non au portage, nombre de lots à acquérir, travaux, ...) et se prolonge par l'accompagnement social des occupants tout au long du processus de redressement de la situation. Lors de la sortie du portage, les lots sont revendus dans le cadre de dispositifs d'accession sociale à la propriété, avec des prix de vente plafonnés (selon la convention avec la collectivité). La revente du lot intervient de 3 à 5 ans après son acquisition, une fois que la copropriété a retrouvé un fonctionnement normal (impayés, travaux votés et réalisés) et qu'elle s'est réinscrit dans le marché local du logement.

Depuis sa création Coprocoop est intervenue sur 84 lots dont 51 lots encore en stock et une trentaine de lots revendus. Son action est répartie dans une vingtaine de copropriétés au sein desquelles, pour rester dans l'épure du portage provisoire ciblé, par opposition au portage « massif », elle se fixe une limite de portage de 10 % des lots, un seuil plus strict que les plafonds définis officiellement pour le portage « ciblé »<sup>9</sup>. La durée de portage moyenne est de 4 ans sur l'ensemble des lots revendus mais varie selon les contextes de 2 à 7 ans. Cas exceptionnel, Coprocoop porte des logements depuis plus de 10 ans dans la copropriété des Pyramides à Evry.

### **Retours d'expérience sur le portage ciblé provisoire : agir sur l'humain, le bâti et la gestion**

Après plus de 10 ans d'expérience opérationnelle, les attendus du portage ciblé provisoire et l'intérêt de s'attaquer par cette voie aux impayés de charges des plus gros débiteurs qui fragilisent l'équilibre de la copropriété semblent vérifiés.

---

<sup>9</sup> 40% de 0 à 20 lots, 30% entre 20 et 50 lots et 25% entre 50 et 100 et 18% au-delà de 100 lots

Le portage provisoire contribue en effet à casser le cercle vicieux bien connu de la dégradation des copropriétés : confrontés à ces mauvais payeurs, à des parties communes que le syndic n'a plus les moyens d'entretenir, à des ascenseurs en panne..., certains ménages ne voient plus la raison de payer leurs charges. Les sommes irrécouvrables, basculées sur la dette collective de la copropriété viennent alors mettre en difficulté des copropriétaires jusque-là solvables, obligés de payer pour les autres. La bascule dans une spirale de dégradation peut alors être rapide, avec des copropriétaires solvables qui fuient la copropriété et sont remplacés par des propriétaires plus précaires ; une accélération de la baisse des prix ; une dévalorisation des lots qui favorisent l'arrivée de marchands de sommeil...

## Qu'est ce qu'une copropriété « dégradée » ?



En facilitant le recouvrement de la dette des ménages en difficulté le portage agit à la fois sur les difficultés humaines et économiques des copropriétés. Il permet, en acquérant des lots au juste prix, de recouvrir les sommes dues à la copropriété tout en offrant une solution logement aux ménages lourdement endettés maintenus dans les lieux le temps de mettre en place un relogement, notamment avec la collectivité. En contrecarrant les ventes à prix bradés, notamment aux enchères, et en acquérant les lots d'occupants surendettés ou de marchands de biens, le portage permet de clarifier certaines situations locatives (illégales ou hors normes) et de mieux maîtriser les conditions d'occupation de la copropriété.

Enfin, la maîtrise des conditions de sortie du portage et de revente à l'issue de l'opération permettent de maîtriser le profil des arrivants au profit de la consolidation dans le temps de la copropriété, notamment en rééquilibrant la proportion occupant/bailleur durablement. La sortie du dispositif intervient après la restauration d'un fonctionnement assaini de la copropriété (taux d'impayés, travaux votés) lorsque les équilibres économiques du portage sont assurés. Coprocoop, tout en restant dans les conditions de l'accession sociale (prix de vente plafonnés et plafonds de ressources PLS A), sélectionne, en concertation avec les villes, ainsi attentivement les candidats acquéreurs pour s'assurer qu'ils peuvent assumer leur crédit, les charges de copropriétés, la taxe foncière et les frais annexes tout en préservant un taux d'effort maîtrisé et un reste pour vivre suffisant.

### Schéma d'une opération de portage ciblé par Coprocoop



## Conditions de réussite et marges de progrès

Après avoir accompagné plus d'une vingtaine de sites, l'expérience de Coprocoop permet d'identifier les facteurs de vigilance et les conditions de réussite et de mise en œuvre de ces opérations. Plusieurs critères déterminent notamment les conditions de faisabilité de ce type d'opérations, qui seront examinés avant de déterminer la pertinence d'un dispositif de portage :

- Les conditions de faisabilité économiques :
  - Le prix d'achat des lots : celui-ci doit pouvoir être juste pour le ménage qui va le céder mais réaliste avec l'opération et les perspectives de revente. Avant de s'engager les prix sont estimés au regard des DIA, des niveaux de marché, des estimations des domaines ;
  - Le coût des travaux: une estimation de la quote-part des travaux sur les parties communes et sur le coût des travaux nécessaires dans les parties privatives des lots acquis doit permettre à la fois d'évaluer le coût total du logement et ses possibilités de valorisation
  - Les financements complémentaires permettant d'équilibrer l'opération (Aides aux travaux en Parties privatives et communes mobilisables) : le soutien des collectivités à la copropriété est déterminant car il offre des garanties de vote et de réalisation des travaux complets de réhabilitation de l'ensemble immobilier
  - La cohérence de la stratégie de redressement du Plan de Sauvegarde afin d'évaluer les perspectives de redressement à l'issue de la période de portage
  - Les conditions de marché immobilier : les niveaux de loyers et les prix immobiliers (à l'échelle de la copropriété, du quartier) sont très importants pour estimer les conditions de mise en location pendant la durée du portage et le produit potentiel des cessions à la sortie du dispositif. L'objectif est de pouvoir revendre 3 à 5 ans après l'acquisition, une fois que la copropriété se sera réinscrite dans le marché local.
  - Les frais du portage : charges de copropriétés afférentes aux lots portés, montant de la taxe foncière
- Une nécessaire mobilisation partenariale pour le relogement des occupants des logements portés : Souvent une des difficultés principales de ces opérations, l'occupation des logements pendant la période de portage et la transition avec la revente est au cœur de l'équilibre et de la faisabilité des opérations. D'un côté leur location est nécessaire du fait des produits locatifs qu'elle génère et de la protection qu'elle assure vis-à-vis des risques de squat et de dégradation des logements vides. Mais de l'autre, il est impératif d'accompagner le relogement de l'occupant (ancien propriétaire occupant ou locataire d'un bailleur ayant cédé le bien) avant la fin du cycle de portage pour pouvoir le revendre. La coopération avec l'ensemble des partenaires et en particulier des villes est alors indispensable et centrale dans la conduite des opérations jusqu'à leur terme.

## Une expérimentation et un essaimage fortement soutenu par la Région Ile-de-France

La Région Ile-de-France et la CDC ont rejoint le partenariat de Coprocoop en 2013 avant d'en devenir les principaux associés à l'occasion d'un renforcement de fonds propres en 2017. Convaincue de sa pertinence elle a contribué de multiples manières à la validation de ce modèle d'action et au développement de l'intervention de Coprocoop :

- **Par un soutien financier des actions de portage**: Au-delà de sa participation au capital, le soutien de la Région a pris la forme, pendant quelques années, d'une prise en charge des intérêts des emprunts souscrits auprès de la CDC (taux du livret A +0.75 % et différé d'amortissement sur une durée de 5 ans). Coprocoop remboursait le capital à la CDC à la revente du logement, ce qui annulait la charge financière des opérations. Ce dispositif expérimental, inscrit dans une enveloppe prédéterminée, est arrivé à échéance mais a permis de valider un montage économique et une méthode que Coprocoop propose aujourd'hui aux collectivités locales (Garges-lès-Gonesse est la première à engager ce type de montage).
- **Par un travail de relais et de « prescription » dans les comités de pilotage locaux** des copropriétés labélisées, elle a contribué à diffuser cette approche et à en faire la promotion en en faisant un des critères d'appréciation de la cohérence des moyens proposés. Parmi les facteurs de réussite des interventions en copropriété : la visibilité et le degré d'implication technique et politique de la collectivité dans le projet sont essentiels. C'est un attendu de la région dans le processus de labélisation qui sécurise les opérateurs tels que Coprocoop. Les opérations doivent pouvoir s'appuyer sur un service habitat mobilisé, un élu avec une vision de ce qu'il veut faire. L'influence politique de la région peut alors être un atout. En tant qu'acteur politique et partenaire financier, elle peut aider à clarifier ces projets et interpeller un autre partenaire politique sur son projet.

- **En sécurisant les conditions du portage via la cohérence des stratégies de redressement** des copropriétés labélisées : en garantissant à l'opérateur de portage un projet d'ensemble cohérent, sur le plan technique et social ; un bon niveau de financement des travaux et des restes à charge supportables la labélisation renforçait l'assurance du porteur, qui se finance par la revente des logements, de voir la copropriété s'engager dans une requalification d'envergure. Des travaux complets, réalisés en une fois sont aussi plus durables et limitent le risque de décourager les ménages les plus solides. Plus la durée de portage est courte, plus la revente est facile car cela ôte une forte incertitude sur l'avenir du site.
- **Par la prise en charge d'une part des coûts de l'ingénierie sociale indispensable à la réussite du portage et à son déploiement.** Pionniers dans ces démarches, Coprocoop a mesuré l'importance du temps d'accompagnement social nécessaire pour amener les propriétaires endettés à comprendre la situation, à renoncer à la propriété. Ils ont constaté la multiplicité des contacts à avoir avec les copropriétaires pour identifier les situations propices au portage ou au contraire les cas où cela s'avère possible de l'éviter en réinstaurant une communication entre les ménages endettés et le syndic. Un travail social d'identification de la cible du portage à l'échelle de la copropriété dont le coût ne peut être supporté par la revente de quelques lots (exemple de la copropriété des Pyramides : 200 ménages enquêtés pour 14 lots acquis et revendus). Consciente de cet enjeu, la région a accepté de supporter une partie du coût de ces prestations sociales. Coprocoop compte sur la croissance de son volume d'intervention pour couvrir les charges de ce travail social au niveau de la structure.

Après ces années de soutien, la démonstration semble faite. Aujourd'hui Coprocoop bénéficie d'un bouche à oreille favorable et du relais des opérateurs auprès des collectivités qui recommandent de plus en plus de mesures de portage à l'issue de leurs diagnostics. Rares sont aujourd'hui les protocoles de PDS qui ne mentionnent pas des actions de portage. La mise en œuvre de nouveaux outils par l'Anah et le développement de la filiale de la CDC sur ce sujet vont contribuer à diffuser la connaissance auprès des territoires de cette approche opérationnelle.

## L'auto-réhabilitation: une nouvelle manière d'accompagner les ménages fragiles dans l'amélioration de leur habitat

Parmi les mesures innovantes d'accompagnement des occupants du parc en copropriété dégradé soutenu par la Région, l'auto-réhabilitation accompagnée invente de nouvelles formes d'intervention mêlant pédagogie, animation sociale et acculturation à l'entretien du bâti.

Il s'agit d'accompagner la réhabilitation d'un logement par ses occupants avec l'assistance d'un animateur professionnel en offrant aux ménages un appui technique, doublé d'un accompagnement social. Elle est aujourd'hui souvent un dispositif à destination d'un public fragile, très démuné et en situation de mal-logement ; l'objectif du chantier ne se résume pas à l'amélioration de l'habitat mais vise également, par la fierté du travail accompli, à restaurer l'image du bénéficiaire.

Aujourd'hui, en Île-de-France, les chantiers se situent majoritairement en zone dense et en collectif, et sont menés par les Compagnons bâtisseurs. Citons, entre autres, les copropriétés du bas Clichy, les logements sociaux de Montreuil La Noue, le Bocage à L'Île-Saint-Denis, ICF La Sablière, Maurice Grandcoing et Victor Hugo à Villetaneuse. La plupart de ces chantiers relève de l'entretien courant, allant du rafraîchissement mural à l'amélioration de la gestion de l'espace via la création de plan de travail ou la pose d'étagères.

Au-delà des actions de réhabilitation, qui permettent aux occupants de reprendre possession des lieux, ces chantiers sont l'occasion de développer des formes d'entraide et de créer des liens sociaux. Ils répondent également à des enjeux d'appropriation du logement et de valorisation individuelle. Une vocation sociale qui s'adresse à des populations fragiles dont il s'agit d'améliorer les conditions de vie en leur redonnant l'envie et les moyens de prendre soin de leur logement.

Le projet politique des Compagnons bâtisseurs en témoigne : « La visée d'une telle approche n'est pas que l'amélioration technique du bâti ; elle est émancipatrice en ce sens qu'elle place au premier rang la capacité des plus démunis, d'agir et de penser. » Quelques chantiers ayant des objectifs d'amélioration énergétique (isolation par l'intérieur, renouvellement des équipements de chauffage, remplacement des fenêtres) bénéficient des aides de l'Anah et des financements de la région Île-de-France et voient une partie du programme de travaux réalisés par des entreprises. Ces chantiers sont plus difficiles à mettre en place, ils nécessitent une organisation particulière et des relations de confiance entre l'atelier de quartier et l'habitant pour que ce dernier accepte de se lancer dans un programme de travaux

conséquents. Ainsi, les Compagnons Bâisseurs avaient imaginé que ces chantiers rencontreraient une demande importante des propriétaires occupants des copropriétés en difficulté de Clichy, mais la réalité fut plus nuancée.

## **IV. Les impacts du dispositif régional, retour d'expériences des opérateurs et des territoires**

### **Une approche monographique sur une quinzaine de sites**

L'objet « copropriété » peut venir recouvrir des réalités assez différentes : ensembles immobiliers mis en difficultés par l'absence de structuration ou une trop grande complexité juridique, immeubles anciens dégradés surexploités, copropriétés horizontales, micro-copropriétés issues de divisions plus ou moins encadrées... Les enjeux et les réponses à apporter ne peuvent se définir qu'au cas par cas et chaque site révèle une situation particulière.

Pour comprendre l'impact de l'action régionale sur les copropriétés soutenues nous avons alors fait le choix de nous appuyer sur une approche monographique, avec une enquête de terrain sur un panel de sites, visant à décrire les problématiques rencontrées, les conditions et le contexte de mise en œuvre de l'intervention publique.

La diversité des situations et des facteurs de dégradation des copropriétés labellisées (profils et dynamiques de peuplement, entente entre occupants, contexte urbain et sécurité, qualité de l'opérateur, aléas techniques, juridique et financiers...) et l'absence ou le manque de finesse des données de cadrage disponibles ne permettant pas de proposer un échantillonnage statistique rigoureux ou des comparaisons « toute chose égale par ailleurs », notre panel de copropriétés enquêtées a été composé de manière empirique, en cherchant à rendre compte d'une diversité de territoires, de formes urbaines, de difficultés et de modalités de traitement.

L'Institut a mené son enquête auprès d'une quinzaine de copropriétés soutenues de longue date par la Région avec des enjeux urbains importants (souvent inscrites en périmètre PRU et /ou en NPRU). L'objectif était d'organiser pour chacun une visite de site, de recueillir la documentation disponible (études, CR des comités de pilotages...) et de mener des entretiens qualitatifs avec les opérateurs en charge du suivi des opérations et les collectivités pour retracer l'historique des interventions et en comprendre le contexte. Sur les 15 sites étudiés 5 ont donné lieu à des interventions multiples, voire à la reconduction de labels. Pour ces copropriétés, les interventions publiques s'étalent sur une période allant de 12 à 15 ans. 2 de ces sites ont ou vont basculer dans des dispositifs d'intérêt national avec des durées d'intervention qui seront de l'ordre de 20 à 30 ans.

L'enquête s'étant déroulée de février à juillet 2020, pendant la période de confinement, tous les sites n'ont pas pu être visités et une grande partie des entretiens auprès des opérateurs et des villes ont dû être menés par visioconférence. Une dizaine de sites ont fourni une documentation et des bilans d'opération nous permettant de dresser un récapitulatif assez complet des interventions engagées et des dynamiques des copropriétés étudiées. Autant que possible pour chaque site, les territoires (communes ou EPCI) maîtres d'ouvrage ont été interrogés (à la fois sur la politique locale en matière d'amélioration du parc privé et l'historique des interventions sur les copropriétés rencontrées). Quand cela a été possible les représentants des conseils syndicaux ont également été rencontrés lors des visites de sites.

Il s'agissait d'évaluer, autant que possible, l'impact de l'accompagnement méthodologique et financier offert par la région sur le devenir de ces sites, tant en termes de gestion, de situation sociale que de requalification du bâti ; de voir en quoi ce dispositif a pu influencer sur les processus observés dans ces copropriétés comme sur les dynamiques d'intervention locales engagées sur ce parc. Les sites retenus devaient avoir été soutenus sur une assez longue période par la région pour avoir un peu de recul historique et représenter une assez grande diversité de contextes locaux.

La restitution de cette enquête comprend deux volets :

- Une synthèse des entretiens menés auprès des opérateurs et des collectivités sur les apports et l'impact de la labellisation régionale sur l'élaboration et la mise en œuvre des opérations de traitement des copropriétés.

- Une analyse au cas par cas des copropriétés étudiées, présentée en annexe sous la forme de fiches monographiques récapitulant le contexte urbain de chaque site, l'historique des interventions publiques engagées et les perspectives actuelles de la copropriété

## Présentation des sites d'enquête : tableaux synoptiques

### Profil et contexte des copropriétés enquêtées

Copropriétés étudiées	Dispositifs mobilisés	secteur opérationnel	admin provisoire (date)	date premier dispositif/études	date sortie dispositif en cours	année du label CRIF	Epoque du bâti	formes urbaines
Tour Neptune (Mantes-la-Jolie)	PIG/ OPAH-CD/CPE PdS/ ORCOD-IN	PRU/ NPNRU ORCOD IN	NC	2006	2020*	2015	1971	R+17
Résidence Espace (Le Mée-sur-Seine)	OPAH-CD/ PdS	PRU	2013	2007	2023	2015	1980-1988	R+5 R+8
Résidence des Bleuets (Ceriaie)(Villiers-le-Bel)	PDS / POPAC	PRU NPNRU	NC	2000	2022	2013	1958	R+10
Résidence des Acacias (Ceriaie) (Villiers-le-Bel)								R+4
Résidence La Bruyère (Bondy)	PdS	NPRU PRIR	2000	2004	2020*	2016	1961	R+10
Résidence Fabien (Garges-lès-Gonesse)	PdS	PRU	2000	2009	2021	2015	1962	R+9 R+13
Le Parc de la Noue (Villepinte)	PDS	NPRU PRIR ORCOD IN	NC	2013	2024*	2017	1959 - 1963	R+15 R+4-8
Le clos des Sansonnets (Epinay-sur-Seine)	PdS	PRU NPNRU	NC	2009	2020	2014	1968-1970	R+12 R+18
Quétiigny 1 (Epinay-sur-Seine)	Pds	PRU/ NPNRU PRIR	2008 (Q1)	2004	2020*	2016	1972	R+18
Quétiigny 2 (Epinay-sur-Seine)								
Quétiigny 3 (Epinay-sur-Seine)								
Rouget-de-Lisle (Vitry-sur-Seine)	PDS / POPAC	NPRU	2006-2010	1999	2021	2006	1964	R+4 R+9
Angèle Tour K (Argenteuil)	PIG/POPAC	NPNRU ORCOD	NC	2011	2021	2014	1971	R+12
Résidence du Bois Sauvage (Courcouronnes)	OPAH-CD	PRU	NC	2010	2020	2014	1981	R+3 et 4

### Historiques des interventions publiques engagées dans ces sites

Copropriétés étudiées	Nombre de lots d'Habitation	Taux d'impayés initial (en % du budget prévisionnel)	Taux d'impayés le plus récent (en % du budget prévisionnel)	Montant travaux TTC (dont frais)	Montant total des subventions publiques	Taux de subvention global (en % du montant des travaux TTC)	Montant subventions régionales travaux	Reste-à-charge moyen par lot	Taux de subvention régional (en % du montant des travaux TTC)	Subventions régionales ingénierie + aides spécifiques
Tour Neptune (Mantes-la-Jolie)	71	99% (2015)	76% (2019)	3 278 195 €	3 277 393 €	99.9%	925 895 €	694 €	28%	195 000 €
Résidence Espace (Le Mée-sur-Seine)	98 (108)	99% (2016)	96,6% (2019)	3 201 809 €	3 030 853 €	95.0%	620 843 €	2 397 €	19%	NC
Résidence des Bleuets (Villiers-le-Bel)	200	105% (2004)	19,6% (2018)	8 901 717 €	7 811 847 €	1 €	2 251 732 €	5050 *	0 €	NC
Résidence des Acacias (Villiers-le-Bel)	16	92% (2012)	49,5% (2017)							
Résidence La Bruyère (Bondy)	176	73% (2009)	50% (2019)	10 255 504 €	8 785 637 €	86.0%	2 450 000 €	8352 *	24%	195 000 €
Résidence Fabien (Garges-lès-Gonesse)	194	118% (2014)	68% (2019)	8 781 028 €	6 663 973 €	75.8%	2 427 598 €	10912*	27%	73 420 €
Le Parc de la Noue (Villepinte)	757	47% (2017)	NC	39 243 137 €	39 081 390 €	99.6%	10 727 609 €	214*	28%	280 843 €
Le clos des Sansonnets (Epinay-sur-Seine)	536	23% (2011)	14% (2019)	19 337 611 €	14 056 202 €	73% (Phases 1 et 2)/ 94% (Ph.3)	3 493 876 €	5486+ 717 €	18%	6 296 €
Quétiigny 1 (Epinay-sur-Seine)	162	95% (2015)	111% (2018)	5 691 681 €	5 120 970 €	90%	1 083 591 €	2 368 €	19%	NC
Quétiigny 2 (Epinay-sur-Seine)	164	54% (2015)	59% (2018)	1 545 966 €	1 468 837 €	95%	509 097 €	665 €	33%	
Quétiigny 3 (Epinay-sur-Seine)	153	60% (2015)	66% (2018)	1 208 000 €	976 000 €	80%	NC	1516*	NC	
Rouget-de-Lisle (Vitry-sur-Seine)	185	106% (2001)	65% (2016)	6 599 725 €	4 095 175 €	62.0%	606 553 €	13 652 €	10%	NC
Angèle Tour K (Argenteuil)	52	5% (2011)	NC	1 171 000 €	1 038 000 €	89%	400 000 €	5 400 €	34%	25 999 €
Résidence du Bois Sauvage (Courcouronnes)	74	76% (2010)	76% (2019)	2 031 041 €	927 614 €	45%	454 716 €	7 300 €	22%	NC

\* Ces restes à charges sont donnés à titre indicatifs. Calculés à partir du montant de travaux restant à payer après subventions publiques ils n'intègrent ni les frais additionnels non subventionnable à la charge des copropriétaires ni les subventions personnelles dont ils pourraient bénéficier

## Des réalités protéiformes, difficiles à traduire en indicateurs statistiques d'évaluation

A l'issue de la campagne d'entretiens menés de février à juillet 2020 auprès des opérateurs et des collectivités maître d'ouvrages d'une douzaine de copropriétés labellisées, nous disposons d'une vingtaine d'entretiens d'acteurs partenaires de la Région et d'une fiche d'analyse complète sur une dizaine de sites. Nous en restituons ici les principaux enseignements et retours d'expériences.

Abordant les sites avec notre visée évaluative, nous avons dans un premier temps cherché à identifier une batterie d'indicateurs quantitatifs de nature à présenter synthétiquement les évolutions et vecteurs de réussite de l'intervention régionale et permettant de comparer les sites entre eux.

La complexité et l'impossibilité de l'exercice nous est cependant vite apparue, à la fois du fait de la disparité de notre niveau d'information selon les sites (selon la qualité des diagnostics initiaux réalisés, la stabilité des équipes opérationnelles et administrative locale, l'avancée des opérations) et de la diversité des contextes et des facteurs de dégradation, difficiles à modéliser dans des analyses comparatives.

### **Des interventions et des contextes difficiles à caractériser pour une juste évaluation des situations**

Par définition, il n'y a en effet pas deux problématiques absolument identiques ni aisément comparables : chaque copropriété est singulière dans son histoire, son évolution, dans sa structuration, dans ses enjeux, et sans doute même dans son objet.

Plusieurs facteurs rendent difficile la caractérisation du dispositif et l'évaluation effective de l'intervention publique :

la multiplicité des dispositifs de soutien financier mobilisables (dépenses éligibles, bénéficiaires, taux, règle d'écrêtement, interaction du X+X) qui rend délicate l'appréciation de la pertinence des apports respectifs : la soutenabilité des projets donnant lieu à des appréciations à la fois collectives et individuelles.

- La difficile anticipation du « reste à charge » supportable par le/les copropriétaires qui reste l'élément décisif des montages financiers et de la faisabilité des travaux et qui dépend à la fois des subventions accessibles aux occupants, de l'ambition du programme de travaux et des dispositifs engagés. Son appréhension a un impact sur le reste à vivre des ménages et sur la soutenabilité des opérations : recours ou non au portage immobilier provisoire, accompagnement social ciblé peuvent le faire varier et relèvent d'approches croisées mais distinctes.
- La difficile appréhension du poids final de l'aide régionale dans le dispositif de soutien financier, mêlant portage financier du programme de travaux et accompagnement social des ménages en difficulté (aides sociales individuelles, moratoires, échéanciers) et dont seuls les opérateurs en charge du suivi-animation détiennent une bonne vision ; La mobilisation de l'aide régionale, fixée dans le cadre d'une stratégie globale, intervenant fréquemment en amont du vote des travaux par l'Assemblée générale, ne lui permet pas d'appréhender la réalité des soutiens apportés in fine par l'ANAH et par les acteurs de l'accompagnement social (département, commune, FAP, etc...).
- Une appréciation encore très abstraites des gains en termes d'économies d'énergie apportés par la réhabilitation, pourtant sensée déterminer l'opportunité de l'intervention publique. (une difficulté qui devrait se résoudre via le recours à la certification des opérations de plus en plus requis).
- La variabilité des dispositifs de cofinancements (ANAH, départements, communes EPT, Métropole du Grand Paris, Ademe), de l'offre de prêts individuels et collectifs et de réduction d'impôts, parallèlement mobilisables, sans oublier les nombreux attermoissements régulièrement rencontrés dans le domaine du préfinancement des aides (CDC, Caisse d'Épargne IDF, SACICAP) au fil du temps rendent difficile la comparaison des choix et impacts des interventions selon les sites et dans le temps.



Considérant la grande diversité des sites accompagnés et la difficulté à traduire leurs situations en quelques critères statistiques la Région n'avait de son côté pas assorti son aide d'une remontée d'informations spécifiques et n'a pas mis en place d'outils d'analyse statistique ni d'indicateurs permettant d'offrir un retour prospectif utile à l'évaluation des dispositifs mobilisés.

Nous avons tenté de renseigner un tableau resserré d'indicateurs avec les opérateurs mais les dates des informations (selon la date des travaux, des votes...), les périodes couvertes et mêmes les niveaux d'informations disponibles nous ont in fine semblé trop disparates pour le construire.

Nous avons donc renoncé à comparer point par point, les sites étudiés par des indicateurs quantitatifs pertinents et à déployer une approche évaluative quantitative des interventions de la région.

Une nouvelle obligation a cependant été énoncée dans le cadre d'une délibération régionale de juillet 2019 sur l'évaluation des politiques publiques et un travail prospectif est en cours, avec l'appui d'intervenants tels que Cerqual, les Compagnons Bâtitisseurs et les opérateurs/bureaux d'études pour développer une grille de lecture en ce sens.

## Facteurs de dégradation, conditions de réussite ou de blocage des opérations : des constantes observées parmi les sites enquêtés

Plusieurs constantes, échappant aux statistiques, peuvent cependant être dégagées à l'issue des entretiens menés auprès des opérateurs, sur les facteurs récurrents de dégradation des copropriétés étudiées, l'identification de freins ou au contraire de conditions de réussites des opérations de redressement des copropriétés.

### **Des critères et des accélérateurs de dégradation récurrents**

Les récits des dynamiques ayant entraîné la dégradation des copropriétés enquêtées mettent en évidence des « facteurs » déclencheurs ou accélérateurs récurrents, et dont les conséquences sont vite démultipliées dans des contextes de fragilité sociale et urbaine :

- Des montages juridiques liées à certaines formes urbaines se retrouvent de manière récurrente parmi les facteurs de fragilisation des copropriétés : construction sur dalle avec des parkings partagés, chaufferie ou parties communes trop développée et imbriquée, délimitation complexes des voiries privées et des droits de circulation... Dans plusieurs opérations étudiées les enjeux de gestion et de partage des espaces ont « consommé » une grande part des premiers dispositifs engagés, avant même de pouvoir envisager des travaux... (cf. entretien René Bresson)
- Dans le même esprit, on repère souvent des coûts de fonctionnement structurellement trop élevés pour les occupants : un grand nombre des sites étudiés sont constitués de tours de plus de 10 étages des années 70 et 80 dont les coûts de fonctionnement, de chauffage et d'entretien sont vites des gouffres insurmontables pour des copropriétés paupérisées. Cette question peut être structurellement problématique, lorsque le montant des charges mensuelles peut devenir disproportionné par rapport à la valeur /m<sup>2</sup> des logements des copropriétés.
- Des « incidents » techniques ou des imprévus financiers : malfaçons originelles ou mauvais choix de réhabilitation, notamment d'isolation, travaux non ou mal finis, entreprises parties avec les avances de fonds, chaufferie neuve défectueuses se répètent assez souvent dans ces ensembles où les copropriétaires sont en général dans l'incapacité d'aller chercher les bons conseils professionnels et de rebondir lorsque ce type d'incident survient.
- La présence d'un ou plusieurs « mauvais payeurs », de bonne ou de mauvaise foi, pesant à la fois sur les comptes de la copropriété et sur la mobilisation des copropriétaires, contribuant à un désengagement collectif ;
- Un syndic négligeant ou peu vigilant, qui laisse filer les impayés, ne suit pas le contentieux, ou, plus rarement, carrément crapuleux, qui « part avec la caisse », surfacture des travaux : on trouve souvent dans l'histoire de ces copropriétés à bout de souffle, l'intervention d'un syndic qui n'a pas pris en main « à temps » des situations contentieuses, les relances de paiement, l'évolution de la dette fournisseurs, et a finalement cessé de maintenir un niveau d'entretien courant.

- Une relation insuffisante, voire conflictuelle entre le conseil syndical et le syndic : le manque de dialogue et d'échanges entre le syndic et le conseil syndical a été soulignée plusieurs fois au cours de nos entretiens, soit comme vecteur de retard d'entretien voire de situations de blocage de la décision en amont des interventions en cours, soit comme obstacle à la bonne avancée des dispositifs en cours.
- Des mauvais choix de dispositifs lors d'une première intervention, « en retard » sur la difficulté des problèmes (Opah au lieu de Pds...) peuvent contribuer à ce que les opérations soient plus complexes à mener : difficultés qui se sont aggravées, confiance des copropriétaires qui s'est étiolée...

Autant de facteurs qui, intervenant dans des sites déjà sur le fil, peuvent faire basculer ces copropriétés dans des niveaux d'endettement, de besoins de travaux tels, qu'il ne sera plus possible pour celles-ci de s'en sortir seule sans une forte intervention publique.

### ***Des freins et limites à la réussite et à la pérennité des interventions***

Lors des entretiens avec les opérateurs et les représentants des villes concernées plusieurs vecteurs de blocage ou de difficultés à atteindre les résultats opérationnels espérés ont également été listés :

- La difficulté de faire voter des travaux : si les travaux engagés dans les copropriétés engagées dans des dispositifs sont le plus souvent très bien subventionnés, en particulier en cas de PDS, il n'en reste pas moins que les restes à charges des ménages peuvent parfois rester trop élevés pour les niveaux de ressources des copropriétaires de certains sites très paupérisés et qu'il peut être très difficile de faire voter les programmes de travaux lors des AG (notamment en OPAH CD).

L'incapacité à avancer les appels de fonds travaux est également souvent évoquée, mais trouve plus souvent des solutions avec les nouvelles offres de préfinancement proposées par le réseau des Sacicap et de la CDC.

- Des bâtis complexes et des travaux plus coûteux que prévus: des surcoûts imprévus, notamment lors de mauvaises surprises à l'engagement des travaux (amiante par exemple), peuvent venir fortement retarder une opération dont le tour de table initial s'avèrera insuffisant pour couvrir les surcoûts induits. On le voit aussi avec la crise COVID qui va venir obliger les opérateurs à reprendre les tours de tables et à revoir les plans de financement d'opérations parfois votées dont il va falloir couvrir le coûts des mesures sanitaires à prendre pour pouvoir réaliser les travaux (sans parler des difficultés liées à la précarisation des copropriétaires pour payer les travaux décidés).
- Les procédures et contentieux juridiques, complexes et longs, qui sont fréquents dans ces copropriétés fragilisées (scissions ou dissolution d'ASL, clarification des droits afférant aux parties communes et aux voieries, lutte contre les marchands de sommeil, biens débiteurs en déshérence ou en indivisions conflictuelles...); qui peuvent mobiliser plusieurs années d'accompagnement avant de pouvoir envisager la réalisation de travaux ou de commencer le redressement de la copropriété ;
- Des enjeux urbains et sociaux peuvent également venir contrarier les efforts de l'accompagnement public de ces copropriétés : de nombreux sites sont inscrits dans des quartiers avec de telles problématiques de sécurité qu'ils ne peuvent retrouver une position « normale » dans le marché immobilier local, malgré les efforts de réhabilitation qui peuvent être engagés, s'ils ne sont pas inscrits dans un contexte plus vaste de requalification urbaine ;
- La difficulté à mobiliser les copropriétaires et à les impliquer dans la gestion de la copropriété peut également être un des ressorts cités par les opérateurs pour expliquer les difficultés de réalisation des objectifs des dispositifs : barrière de la langue, manque de sentiment de légitimité, incompréhension des enjeux et de leurs marges de manœuvre quand ils ne votent pas les travaux, ne modifient pas leurs usages des parties communes. Leur mobilisation est un enjeu pour mettre en œuvre les opérations et les travaux mais aussi pour en assurer la pérennité dans le temps, après le départ des opérateurs.

### ***Des facteurs de réussite***

Enfin ces entretiens ont aussi permis de pointer quelques facteurs de réussite que l'on retrouve souvent dans les copropriétés ayant pu mener à bien un programme de travaux ambitieux et engager une dynamique de redressement :

- Le portage politique des opérations par les collectivités locales (commune ou territoire) sont soulignées comme des vecteurs de réussite essentiels. Cet engagement intervient favorablement à toutes les étapes des opérations : participation et entraînement de partenaires dans le tour de table financier, mobilisation des copropriétaires (très sensibles à l'engagement direct des élus) ; coordination des services concernés (Urbanisme, Habitat, Hygiène, CCAS et relogements...) ;
- La réunion de tours de tables financiers multi-partenariaux : la mobilisation des différents partenaires publics favorisent des réhabilitations complètes plus durables en permettant à la fois d'offrir des restes à charges supportables y compris dans des copropriétés très modestes (certaines opérations sont ainsi financées à plus de 95 %) et d'engager des programmes de travaux ambitieux avec un réel impact sur les niveaux de charges dans la durée.
- La mobilisation des conseils syndicaux est aussi jugée incontournable dans la réussite de ces opérations. La plupart des opérations qui sont allées jusqu'aux votes de travaux ambitieux ont pu bénéficier d'un conseil syndical mobilisé, soit que celui-ci ait été à l'origine de la demande d'intervention, soit que la mise en œuvre des dispositifs ait permis de le remobiliser, voire de recréer un groupe de personnes engagées. Leur rôle a parfois été décisif, notamment dans des contextes « sur le fil » où leur engagement a permis le maintien dans le statut de copropriété (Tour Neptune) : aide à l'identification des locataires de marchands de sommeil ; diffusion des informations auprès de familles non accessibles aux opérateurs (barrière de la langue, des horaires de travail...) ; Ils ont parfois été décisifs dans la décision de voter les travaux, grâce à la constitution d'un fonds de solidarité pour avancer les fonds des ménages les plus modestes (Tour Angèle K)...

Cette mobilisation des conseils syndicaux est aussi une source potentielle d'innovation et de résilience de ces ensembles immobiliers qui restent très modestes et fragiles à l'issue des dispositifs. Certains s'interrogent alors sur la nature des relations des opérateurs et des acteurs publics avec les assemblées de copropriétaires, pointant une forme d'assistance parfois infantilisante, contradictoire avec l'objectif de ces interventions qui visent à autonomiser ces copropriétés. (cf. Encadré sur l' « échappée des copropriétés » p.55)

- L'inscription dans un projet urbain de requalification urbaine est également un accélérateur du redressement de ces copropriétés ; beaucoup de ces copropriétés dégradées ou fragiles souffrent en effet autant de difficultés internes que d'un environnement détérioré : enclavement, problèmes de sécurité... L'inscription des interventions sur le parc privé dans un projet plus vaste de requalification urbaine est ainsi un vecteur de réussite du retour de ces copropriétés dans le marché local et de maintien dans le temps des effets du soutien apporté.

## **L'échappée des copropriétés, incubateur d'innovation en copropriété - Entretien avec Manon Leroy**

L'échappée des copropriétés est une association qui propose de profiter des projets de rénovation des copropriétés pour y insuffler une dynamique collective. Elle expérimente et adapte les méthodes de l'éducation populaire pour réinstaurer des espaces de dialogue au sein des copropriétés et repenser les modes d'habiter ensemble. Faisant un pas de côté par rapport au positionnement traditionnel des opérateurs, l'association se place dans une posture de facilitateur. Elle ambitionne de mettre en avant la copropriété en tant que communauté d'habitants et d'aider à la prise en compte des besoins des individus et du collectif, souvent mis en retrait dans les priorités des dispositifs au regard des enjeux juridiques, techniques et financiers.

### ***Des méthodes de l'éducation populaire au service de la rénovation des copropriétés***

Constatant que la mobilisation des copropriétaires est souvent citée comme un des points essentiels du blocage ou de la réussite des dispositifs, l'échappée propose de s'interroger sur la manière d'associer les habitants aux interventions engagées, tout au long de la mise en œuvre des interventions. Sans se substituer aux autres intervenants de l'accompagnement d'une copropriété, l'association propose ainsi 3 types d'actions visant à :

- Accompagner, susciter une dynamique collective : réalisation d'autodiagnostic ; réalisation et présentation de vidéo-témoignages (permettant à la fois de valoriser la parole individuelle et d'offrir des supports aux discussions collectives entre copropriétaires et locataires pour évoquer les heurts du quotidien, leurs envies, les limites de la gouvernance de leur copropriété) et commencer à co-construire un projet « d'habiter-ensemble » respectueux des usages de chacun (charte d'usages) ou un projet d'amélioration ; mise en œuvre d'actions de théâtre forum avec la compagnie Naje<sup>1</sup> (création de saynettes reproduisant les situations de la vie quotidienne, représentation devant un public invité à rejouer les scènes et proposer ses propres solutions) ...
- faciliter l'entraide entre copropriétés via la constitution de réseaux de copropriétés et de conseils syndicaux : ateliers d'échanges autour de supports vidéos présentant des expériences inspirantes, des « pépites » brise-glace pour ouvrir les discussions (tour d'Europe d'expériences) ; ateliers de co-construction ; mentorat entre copropriétés ...
- Partager une expertise: recherche-action, plaidoyer sur les enjeux des copropriétés, transmission de savoirs faire

L'association a mis en œuvre ces méthodes dans différents projets : aide aux dynamiques collectives entre copropriétés du PIC du Grand Mirail à Toulouse (2020-2030) ; expérimentation « (re)anime ta copro », « uni.e.s pour mieux habiter » visant à stimuler l'organisation de petites copropriétés (moins de 15 lots), soutenue par la Fondation Abbé Pierre et la Fondation de France à Sète ou à Lille (2019-2021) ; « La copro des possibles » visant à favoriser la rénovation énergétique en partant des usages à partir d'ateliers d'échanges, coaching, vidéos (2020), ...

L'Echappée des copropriétés développe aussi une offre d'accompagnement des copropriétés neuves dès leur livraison à travers des ateliers à l'échelle d'un quartier (Plaine Commune) ou une recherche sociologique sur les modes d'appropriation des logements et des espaces collectifs... Enfin, elle envisage à l'avenir de développer des formations pour prévenir les conflits en copropriété et favoriser une gouvernance apaisée via des outils qui favorisent la participation et l'autonomie des habitants (podcast « derrière les façades » en support)...

### ***Mettre l'habitant au cœur de la décision pour une autonomie durable des copropriétés***

Fortes de toutes ces expériences l'association développe une connaissance et une vision originale des dynamiques collectives au sein des copropriétés. Cela la conduit à proposer un regard différent sur la manière de penser les relations des opérateurs et des acteurs publics avec les occupants de ces ensembles immobiliers.

En effet, face à des situations de copropriétés en difficulté, l'action publique commande un diagnostic de la situation, qu'elle traduit en injonctions à faire, à s'organiser et cherche ensuite à mobiliser les habitants sur les objectifs définis via un important accompagnement social, financier, juridique des ménages. Et ce très fort soutien des copropriétaires pendant la durée du dispositif conduit en réalité paradoxalement souvent à une grande fragilité des copropriétés à l'issue de leur accompagnement, avec des instances de gouvernance devenues dépendantes des opérateurs. Les conseils syndicaux mobilisés pendant la durée de l'opération pour relayer certaines décisions peuvent ainsi se retrouver fragilisés et isolés à l'issue des dispositifs, avec des effets contreproductifs dans la durée pour la bonne gestion de la copropriété.

L'Echappée des copropriétés développe alors un plaidoyer pour une prise en compte renforcée et amont des besoins des occupants des copropriétés dans la définition des interventions engagées. Il s'agit de déployer des méthodes d'intelligence collective pour embarquer les habitants dès la définition d'une stratégie de redressement, de leur donner les cartes du jeu d'acteurs et de les aider à identifier les relais qu'ils peuvent mobiliser.

L'enjeu est de sortir d'une position descendante, de favoriser l'expression des priorités des occupants pour que le dispositif public serve explicitement un projet d'amélioration du cadre de vie avec et par les habitants. Par nature et en droit les copropriétaires sont les décideurs légitimes et devraient le rester lorsqu'ils sont aidés par la puissance publique. Il s'agit de construire une parole collective, que la copropriété écrive son plan de sauvegarde et que l'opérateur soit là pour l'aider à le mettre en œuvre (en sortant d'une position d'autorité et de programmation définies sans les habitants).

Revaloriser les copropriétaires et clarifier les rôles de chacun dans un processus de redressement est un levier nécessaire pour les remobiliser. Créer des réseaux de copropriétés, partager les bonnes pratiques peut contribuer à les rassurer chacune sur leur légitimité à faire et leur donner de la force. Autant de moyens selon L'Echappée des copropriétés de promouvoir une gouvernance responsabilisée des copropriétés et par là pérenniser réellement les effets de l'intervention publique.

## L'action régionale, retours d'expériences des sites soutenus et des partenaires

L'enquête auprès des sites soutenus par la région nous a enfin permis d'évoquer avec les opérateurs et les collectivités les impacts de cette intervention dans chaque site. Les entretiens ont tous soulignés, l'importance et le caractère essentiel de la présence de la région à leurs côtés. Nous restituons ici les éléments évoqués par les acteurs locaux rencontrés.

### **Un rôle d'impulsion et de consolidation de la mobilisation des collectivités**

*« Prendre de la hauteur » : légitimation des interventions sur le parc privé et consolidation des partenariats*

Parmi les apports de l'intervention régionale soulignés par les opérateurs rencontrés, un des plus souvent cité est celui de la légitimité apportée à l'intervention sur le parc privé et son effet fédérateur. En apportant une lecture régionale des enjeux et en se faisant l'écho de l'expérience d'autres territoires confrontés à des situations où les problématiques ont été prises en main trop tardivement, l'expertise des représentants de la région a ainsi pu contribuer, selon nos interlocuteurs, à consolider la décision d'intervenir sur certaines copropriétés.

Dans un contexte où de les collectivités sont en pleine restructuration territoriale de la lutte contre les dégradations de l'habitat (reconfiguration rôles communes / EPCI), le soutien régional à une opération a ainsi pu jouer un rôle d'appui et de sécurisation de la décision et aider à conforter les partenariats locaux.

*« Le label stimule les collectivités, il est attendu comme quelque chose d'important. On sait que si la Région intervient, c'est que l'intervention est solide, cela rassure les collectivités et permet d'équilibrer l'opération. »*  
DRIHL IDF

### *Un rôle d'impulsion et de repérage*

Plusieurs acteurs ont également mis en évidence un rôle majeur de la Région dans l'identification même des enjeux et des sites en difficulté. Dans plusieurs cas, en effet, c'est le financement régional accordé à des études de repérage, parfois expérimentales, qui ont permis d'identifier les difficultés de certains sites et décidé la collectivité à engager des études diagnostics plus larges et à engager des opérations (Le Mée-sur-Seine). Un rôle mis en avant par les opérateurs qui soulignent combien le repérage précoce des problématiques est déterminant pour la qualité et la réussite potentielle des actions engagées.

### *Faciliter le bouclage et la complémentarité des financements*

Dans la plupart des sites de Seine-Saint-Denis, les opérateurs interrogés ont pointé le caractère indispensable de l'aide régionale pour que les opérations puissent être simplement engagées. En effet à la fois l'ampleur des difficultés de chaque site et le volume de copropriétés à accompagner supposent de réunir toutes les forces possibles pour rendre possible les opérations possibles, de surcroît dans un contexte où les collectivités sont confrontées à des besoins sociaux massifs avec des ressources publiques limitées.

Les collectivités rencontrées pointent à ce sujet l'importance pour les partenaires financiers de la Région de pouvoir avoir une bonne visibilité de ses priorités. Toutes rappellent en effet que nombre d'opérations ne pourraient se faire sans son intervention et sans une forte complémentarité des financements publics. Certaines citent en exemple le cas de copropriétés situées en ORCOD-IN qui ne peuvent plus bénéficier de la complémentarité des financements régionaux et ne rentrent pas non plus dans le cadre de la compensation de l'EPFIF et pour lesquelles la faisabilité opérationnelle se voit compromise.

### **Une aide à la définition de stratégies globales d'intervention**

De l'avis de plusieurs opérateurs et représentants des collectivités interrogées, l'intervention de la Région a représenté un apport méthodologique important, au profit de stratégies d'intervention globales, visant à intervenir de manière « systémique » et « pragmatique » sur les difficultés des copropriétés.

L'inscription des aides régionales dans une unique convention, traitant ensemble des différents volets de l'aide régionale et fixant dès le début, les engagements de chacun des partenaires pour toute la

durée de la convention, impose en amont une discussion de méthode et assure une forme de cohérence d'ensemble de l'opération. Si certains soulignent la complexité, voire la lourdeur, de la procédure de candidature, plusieurs soulignent le rôle moteur des exigences régionales dans l'appréhension d'ensemble des difficultés de la copropriété. La candidature à une labellisation régionale et les critères d'intervention à respecter ont ainsi conduit certains sites à rehausser les ambitions des opérations pour solliciter l'aide régionale. La complexité des dossiers induite et la volonté de la région de se concentrer sur des sites avec de forts enjeux urbains constitue alors un filtre sur les opérations accompagnées.

Certains ont pointés cependant que la nécessité de présenter cette vision stratégique imposait des modalités de candidature parfois longues et de nature à complexifier la finalisation d'un projet. Certains opérateurs ont pu regretter aussi des effets de stop and go qui ont pu être pénalisant pour la définition des ambitions d'une opération, voire son engagement, démontrant cependant par-là le caractère indispensable de l'aide régionale.

### **Un rôle financier indispensable**

*Un impact majeur sur la baisse des restes à charges des copropriétaires, condition sine qua non de vote des travaux*

Selon les opérateurs, la labellisation, intervenant en amont, est un appui financier décisif à plus d'un titre. En premier lieu, par ses aides directes aux travaux qui contribuent à réduire les restes à charge des copropriétaires, elle rend possible le vote des travaux par les AG. Intervenant dans des sites où les occupants et propriétaires sont souvent très modestes, l'équilibre financier des opérations est en effet très tendu et fortement dépendant du taux de subvention et du montant restant à la charge de la copropriété, dont la décision et la capacité à s'engager peut se jouer à quelques milliers d'euros.

Au-delà de la mobilisation de ses fonds propres, la mobilisation par la région des fonds européens exceptionnels (Feder) au profit de copropriété en difficulté a également pu changer la donne quant à la capacité des sites à faire face au coût des travaux, notamment en cas de rénovation thermique ambitieuse.

*Fiabilité et sécurisation pour éviter l'accélération de la dégradation*

C'est aussi par la manière dont elle porte ses engagements que la région est considérée comme un atout important pour les sites enquêtés. Le fait de fixer les aides allouées dès le début de l'opération semble permettre une meilleure maîtrise des délais et des plannings en aidant les opérateurs à maintenir l'implication des copropriétaires. En garantissant des restes à charge bas, en permettant de limiter les appels de charges et en donnant accès à des subventions plus rapides, les opérateurs peuvent ralentir la fuite des propriétaires occupants (qui sont souvent tentés de vendre effrayés par les coûts à venir) et par ricochet peut aussi limiter l'arrivée de marchands de sommeil.

### **Des modalités d'action facilitatrices et près des réalités de terrain**

*Un dispositif précurseur du PIC, au plus près de la réalité des opérations*

Plusieurs des modalités d'intervention de la région sont venues s'inscrire dans les interstices de l'action publique et ont apporté des compléments d'aide essentiels et uniques avant la mise en œuvre du PIC.

Le dispositif régional peut en effet revendiquer avoir contribué à l'expérimentation de plusieurs axes opérationnels qui figurent dans le nouveau plan national d'intervention en faveur des copropriétés :

- le financement des travaux d'urgence : plusieurs des sites visités ont bénéficié d'aides régionales pour des travaux d'urgence déterminants dans le bon déroulement des opérations.
- Les aides à la gestion, aux procédures : pour favoriser le désendettement des copropriétés par un travail de reprise en main et d'engagement des procédures, la région a instauré une aide au syndic visant à financer le surcoût de gestion induit.
- le recours au portage ciblé provisoire, via Coprocoop

L'action régionale a aussi pu avoir un rôle déterminant du fait d'une distribution moins normée et plus « pragmatique » de ses aides. Plusieurs opérateurs ont ainsi souligné que l'aide régionale avait facilité

le déblocage de situations, notamment en cas d'imprévu au cours de la mise en œuvre des opérations, en délivrant ses aides de manière souple, au plus près de la réalité de la vie des opérations.

#### *Des « trous » dans la raquette*

Certains opérateurs évoquent cependant un manque de fluidité du dispositif en lien avec le manque de solution de préfinancement, notamment pour certains sites en phase opérationnelle dans les années 2010 après le retrait de la CDC et avant la mobilisation facilitée des SACICAP. Des difficultés qui tiennent pour beaucoup au contexte de cette époque et trouvent aujourd'hui de nouvelles solutions.

#### **Un rôle amplificateur de la qualité des travaux**

Les collectivités et les opérateurs soulignent l'impact de l'intervention régionale sur la qualité des programmes de travaux engagés. Elle y contribue d'une part par le financement des études et diagnostics tout au long du projet, depuis le diagnostic initial jusqu'aux expertises complémentaires qui peuvent parfois être nécessaires au cours d'une opération. Et d'autre part, son aide, du fait de la réduction des restes à charges de copropriétaires a permis, avant le programme Habitat Mieux Copropriété, des programmes de travaux de rénovation énergétique plus ambitieux, avec un vrai impact sur la baisse des charges des copropriétaires après travaux.

#### **Un rôle d'aide à l'innovation en faveur de la qualité des opérations**

Enfin, un dernier point soulevé par les opérateurs, qui n'est pas le moins important, est le rôle important de la région dans la diffusion de bonnes pratiques et de l'innovation opérationnelle.

Parmi les innovations encouragées par la région dans les sites accompagnés, soulignons :

- La diffusion du portage ciblé provisoire via la mobilisation de Coprocoop : beaucoup d'opérateurs ont mentionné le rôle de la région dans la décision de mobiliser le levier du portage provisoire via Coprocoop. Les sites qui y ont eu recours se sont accordés pour souligner l'impact positif de cette intervention pour accélérer le désendettement des copropriétés.
- La mobilisation des compagnons bâtisseurs : deux sites interrogés avaient eu recours à des ateliers d'auto-réhabilitation dans le cadre de la mise en œuvre de leurs opérations. Ils ont souligné l'intérêt de ces démarches pour stimuler le lien social et aider à la remobilisation des copropriétaires et l'impossibilité de les mettre en œuvre sans l'intervention de la région.
- Indépendamment de ces exemples précis d'innovations, nos interlocuteurs ont plus globalement soulignés l'expertise régionale et le rôle de diffuseur de bonnes pratiques qu'elles avaient pu jouer par sa présence aux COPIL des opérations. Souvent concentrés sur les enjeux opérationnels quotidiens, collectivités et opérateurs apprécient de disposer via la vision régionale d'un retour d'expériences des autres sites suivis par la région, qui peut alors alerter sur des difficultés partagées ou au contraire mettre en avant des expériences réussies. Plusieurs se sont d'ailleurs dits intéressés par la mise en commun des expériences locales à l'échelle régionale.

## Conclusion

Si en volume le nombre de copropriétés soutenues par le dispositif régional peut sembler peu élevé au regard des enjeux franciliens, dont on a vu le caractère potentiellement massif, l'aide régionale a néanmoins eu une portée non négligeable ; à la fois localement pour les sites soutenus comme l'a montré l'enquête menée auprès d'une douzaine de sites, mais aussi à l'échelle régionale où en accompagnant un grand nombre de copropriétés emblématiques dans la Région (tous les sites nationaux du PIC et plus de la moitié des sites de suivi régional ont été ou sont encore soutenus par la Région), elle a contribué à l'acculturation des acteurs sur ces politiques et à renforcer l'innovation opérationnelle dans les dispositifs.

Le retour de l'enquête auprès d'une dizaine de sites soutenus par la Région donne ainsi à voir les synergies et effets positifs induits par une labellisation régionale.

- Pour les copropriétés aidées et leurs occupants cela s'est traduit a minima par une atténuation des difficultés (baisse de l'endettement, engagement de travaux d'urgence, stabilisation des budgets ...) et pour les plus avancés par une requalification complète des bâtiments et une réelle amélioration de la gestion et de la gouvernance.
- Pour les sites et les collectivités aidées cela a permis l'engagement d'opérations de grande ampleur et l'expérimentation de méthodes innovantes d'accompagnement et de redressement des copropriétés.

Ce faisant la Région a participé à l'enrichissement et à la capitalisation de savoirs faire par les acteurs franciliens en matière de redressement de copropriétés et contribué à faire évoluer les modalités de l'intervention publique. Par son engagement, elle s'est aussi fait une place légitime autour de la table des partenaires de ces politiques, suscitant parfois des attentes déçues lorsqu'elle n'a pu se tenir au côté de certains projets.

A l'heure de la mise en œuvre du plan national initiatives copropriétés et des projets du NPNRU, au moment où les politiques nationales se sont encore renforcées et où de nombreuses collectivités prennent conscience des besoins d'intervention dans leur parc privé fragile, de nouvelles articulations sont à trouver entre acteurs engagés dans ces politiques.

Cette séquence politique, autant que l'ampleur des enjeux observés appellent à des coopérations renforcées et à la mise en œuvre de stratégies coordonnées, au sein desquelles la Région a tout son rôle à jouer, aux côtés des collectivités, via :

- la construction et la diffusion d'une lecture régionale des enjeux ;
- un effet levier renforcé des aides régionales, par leur complémentarité avec les aides de l'ANAH (« x+x »), qui peut venir faire la différence dans les sites où les collectivités locales sont trop modestes et/ou confrontées à un trop grand nombre de copropriétés à soutenir, pour apporter seules les 5 % des montants de travaux déclencheurs de ce bonus ;
- la valorisation, dans les comités de pilotage auxquels ses représentants assistent, des exemples d'intervention inspirants qu'ils ont pu observer dans d'autres sites franciliens, contribuant à la diffusion de bonnes pratiques
- son soutien possible aux outils d'intervention innovants, à des expérimentations sociales ou technologiques (méthodes de l'économie circulaire, de l'éducation populaire appliquées dans le contexte des copropriétés...).



# Annexes

## Liste des sites enquêtés et des personnes interrogées

### Résidence Tour Neptune – Val Fourré – MANTES-LA-JOLIE

- Mme Céline CRUCY DGA Aménagement - Direction Habitat - GPSEO
- Mme Mélanie QUIEN Responsable de projet habitat privé - ORCOD IN - EPFIF

### Résidence Espace – LE MEE-SUR-SEINE

- M. Hugo FOUCHER Chargé de mission habitat privé - CAMVS
- Serge SOKOLSKY Directeur - APIC

### Résidences des Acacias et des Bleuets – La Cerisaie – VILLIERS-LE-BEL

- M. Mino GHALY Responsable service Habitat - Ville Villiers-le-Bel
- Mme Céline Pousse DGA Développement urbain, local et culturel - Ville Villiers-le-Bel

### Résidence La Bruyère – BONDY

- Mme Parvine TOUILLON Chargée de mission habitat privé - EPT EST ENSEMBLE
- M. Mathieu Leprêtre Direction de l'Habitat - EPT Est Ensemble

### Résidence Fabien – GARGES-LÈS-GONESSE

- Mme Salomé Habib Chargée de mission habitat privé - Ville Garges-lès-Gonesse
- Mme Fosta LALANNE Cheffe de projet - Agence du val d'Oise – SOLIHA
- M. Mathieu Le Duc Chargé d'opérations - Agence du Val d'Oise - SOLIHA

### Le parc de la Noue – VILLEPINTE

- Mme Marion LAHCENE En charge du PDS du Parc de la Noue - EPT PTE
- Mme Lucie COUET Directrice de projet - Urbanis

### Le clos des Sansonnets – EPINAY-SUR-SEINE

- M. Hugo MARSAL Chargé de mission habitat privé - Plaine Commune
- Mme Lucie JUGE Responsable projets urbains - Ville d'Epinay sur Seine
- Mme Muriel SALLENDRE Directrice Hygiène/ Santé - Ville d'Epinay sur Seine
- M. Julien CHALLET Directeur de projet, agence régionale de Paris – Urbanis

### Quetigny 1, 2, 3 – EPINAY-SUR-SEINE

- M. Hugo MARSAL Chargé de mission habitat privé - Plaine Commune
- Mme Lucie JUGE Responsable projets urbains - Ville d'Epinay sur Seine
- Mme Muriel SALLENDRE Directrice Hygiène/ Santé - Ville d'Epinay sur Seine
- M. Stéphane GARCIA Co-gérant Ozone

### Résidence du 182, Rouget de Lisle – VITRY-SUR-SEINE

- Mme Melissande HASNAOUI Chargée d'études habitat, Vitry-sur-Seine
- Serge SOKOLSKY Directeur – APIC

### Tour Angèle K – ARGENTEUIL

- Mme Latifa HADJIBRAHIM Directrice politique de la ville et habitat - Ville d'Argenteuil
- Mme Kahina Sai Cheffe de projet – Urbanis

**Un volume annexe présentant les monographies de chacun des sites est disponible en ligne sur le site de L'Institut Paris Region.**





**L'INSTITUT PARIS REGION**  
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49