



Les copropriétés fragiles
ou en difficulté
Outils de traitement
et financements

Action de l'ANAH à destination des copropriétés fragiles ou en difficulté

■ Graduation de l'action selon les stades d'intervention en appui à la mise en œuvre des politiques locales

- Observation du parc privé collectif (VOC)
- Action préventive des copropriétés fragiles (POPAC)
- Action de lutte contre la précarité énergétique (Habiter Mieux – Copropriétés)
- Action curative dans le cadre d'un redressement (OPAH CD / Plan de Sauvegarde)

Outil de traitement : Observation

■ VOC (Veille et Observation des Copropriétés)

■ Principes et objectifs

- Améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété
- Développer des fonctions veille en continue
- Détecter à temps les évolutions négatives
- Repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée

■ Financement

- Taux maximum de 50% avec un plafond de 120 000 € HT

Dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés

■ Le demandeur du dispositif

- L'observation doit être à l'initiative d'une collectivité territoriale (Commune, EPCI)
- La maîtrise d'ouvrage peut être confiée à un autre organisme (agence d'urbanisme) par exemple

■ Le périmètre et la durée du dispositif

- Une partie ou l'ensemble du territoire du demandeur
- L'ensemble ou un type de copropriétés avec un enjeu particulier (taille copropriété, date de construction, en quartier politique de la Ville, etc.)
- Le dispositif est financé sur une période de 3 ans

■ Cohérence de l'observatoire avec les enjeux du territoire

- Résulte des éléments de connaissance locale (PLH, études de repérage, études préalables ou un outil de pré-repérage des copropriétés fragiles)
- Déterminée par la maître d'ouvrage via **une note détaillée jointe à la demande**

Outil de traitement : Prévention

■ POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés)

■ Principes et objectifs

- Prévenir ou stopper une spirale de déqualification d'une copropriété montrant des signes de fragilité par la mise en place d'une veille active et d'un premier accompagnement
- Mieux connaître les fragilités d'une copropriété et la mobilisation des propriétaires dans la gestion de leur immeuble
- Pérenniser l'action publique en matière de redressement sur des copropriétés sortie d'un dispositif opérationnel de type OPAH ou Plan de Sauvegarde

■ Financement

- Taux maximum de 50% avec un plafond de 100 000 € HT par an (convention de 3 ans)

Présentation des dispositifs préventifs à destination des copropriétés fragiles (POPAC)

■ Les missions subventionnables

■ Repérage

■ Animation (mise en place de partenariat, sensibilisation et formation ciblée des acteurs de copropriétés)

- mise en place de partenariat
- sensibilisation et formation ciblée des acteurs des copropriétés (copropriétaires, nouveaux arrivants)

■ Diagnostic multicritère de la copropriété

- Sur l'ensemble des volets tel que le fonctionnement, la gestion, le social, le marché immobilier, etc.
- Le diagnostic multicritère peut valoir étude pré opérationnelle pour lancer un dispositif curatif type OPAH CD

■ Accompagnement individualisé pour résoudre les premières difficultés

- Appui pour le fonctionnement des organes de gestion,
- Conseils pour maîtriser les charges et mobiliser les copropriétaires,
- Soutien pour engager les diagnostics ou enclencher les premières démarches de procédures nécessaire.

■ Mission de suivi et signalement

- Constitution d'une base d'indicateurs et suivi de veille
- Obligation de signalement aux services compétents des situations à risque pour la santé et la sécurité

Présentation des dispositifs préventifs à destination des copropriétés fragiles (POPAC)

- **Pas d'aide au syndicat pour les travaux mais possibilité d'une aide au fonctionnement :**
 - Aides spécifiques à l'ingénierie (études, expertises juridiques, audit de gestion, etc.) avec un taux de 50% maximum
 - Aides au redressement de la gestion (150 €/ lot et par an maximum) pour financer toute action de redressement par la copropriété
- **Possibilité de prolongation d'un an du POPAC sur présentation d'un bilan justifiant la demande**
- **Possibilité d'un nouveau POPAC sur 3 ans sur un même secteur en cas de mise en place de nouvelles missions différentes de l'ancien POPAC**

Outil de traitement : Lutte contre la précarité énergétique

■ Habiter Mieux / Copropriétés fragiles

■ Principes et objectifs

- Accompagner les copropriétés et soutenir la rénovation énergétique pour éviter le risque de déqualification
- Favoriser le programme Habiter Mieux pour les logements collectifs
- Compléter les outils à disposition de l'Anah pour l'accompagnement des copropriétés

■ Financement

- Ingénierie: Taux maximum de 30% avec un plafond de 600 € HT par lot d'habitation
- Travaux : Taux maximum de 25% avec un plafond de 15 000 € HT par lot d'habitation + prime ASE de 1500 euros par lot

Présentation du dispositif Habiter Mieux / Copropriété Fragile

Instruction

■ Les missions d'AMO subventionnables

- L'AMO est obligatoire pour le dispositif et doit être assuré par un opérateur spécialisé qui n'a pas besoin d'être habilité ou agréé par l'Anah / l'AMO peut être effectué par un opérateur en charge d'un dispositif PIG ou OPAH si cela est inclut dans la convention signée entre les partenaires
- L'AMO ne peut être réalisée par le MOE, le syndic ou le bailleur social copropriétaire

■ L'Accompagnement technique:

- Accompagnement et conseil du SDC dans l'élaboration d'un programme de travaux cohérent avec la maîtrise d'œuvre
- Accompagnement au suivi des travaux

■ Accompagnement social:

- Etablissement d'une enquête sociale permettant d'apprécier l'occupation de la copropriété (valorisation des CEE)
- Recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à d'autres aides individuelles ou mixage des aides et accompagnement au montage des dossiers

■ Accompagnement financier:

- Accompagnement pour le montage du dossier de subvention, du plan de financement (éco-PTZ, pré-financement, tiers financement, etc.)
- Accompagnement pour le montage des dossiers de demande de paiement, d'acomptes et de solde

Présentation du dispositif Habiter Mieux / Copropriété fragile

■ Une aide au syndicat pour les travaux d'économies d'énergie :

- Obligation de gain énergétique de minimum 35% (évaluation énergétique avant et après travaux à produire)
- Possibilité de subventionner les travaux induits (mise en place de garde corps sur la toiture terrasse, reprise de la trappe de désenfumage, EP; etc.)
- Prise en compte des dépenses d'ingénierie technique (Moe, SPS, BC, etc.)
- Les travaux portent donc sur les parties communes (façades, toiture), équipements communs (chaufferie collective) ou les travaux d'intérêts collectifs réalisés sur les parties privatives (menuiseries)
- Pas d'engagement des PO et des PB

■ La réalisation des travaux doit être effectuée sur 3 ans avec possibilité de prorogation de deux années supplémentaires

Cadre Général des dispositifs à destination des copropriétés fragiles ou en difficulté

■ L'OPAH « Copropriété » et le plan de sauvegarde

■ Principes

- Cadre d'intervention incitatif porté par la collectivité en partenariat avec l'Etat et l'Anah
- Nécessite d'avoir établi un diagnostic précis pour connaître les dynamiques à l'oeuvre, la nature et l'ampleur des difficultés, les atouts
- Établissement d'un plan d'actions hiérarchisé pour traiter l'ensemble des dysfonctionnements
- Accompagnement du syndic et des copropriétaires pour permettre le retour à un fonctionnement normal de la copropriété
- Mobilisations d'outils incitatifs et coercitifs éventuels

Les dispositifs opérationnels

■ La spécificité du plan de sauvegarde

Lorsqu'un immeuble en copropriété est confronté à de graves difficultés sociales, techniques et financières susceptibles de compromettre la conservation de l'immeuble, le préfet peut constituer une commission spéciale chargée de proposer un plan pour résoudre les difficultés

Un nouvel acteur: le coordonateur de plan de sauvegarde

■ Les objectifs du plan

Le plan de sauvegarde proposé par la commission est destiné à résoudre les problèmes rencontrés par la copropriété.

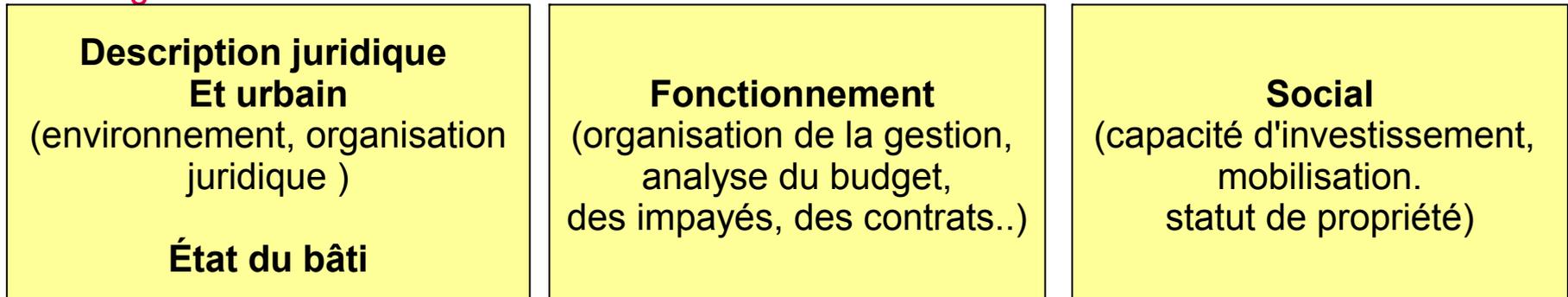
Il fixe les mesures qui doivent permettre dans un délai de 5 ans de :

- redresser la situation financière de la copropriété,
- clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration,
- clarifier et adapter le statut des biens et équipements collectifs à usage public,
- réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ou permettant de réduire les charges de fonctionnement,
- restaurer les relations sociales dans l'immeuble,
- instaurer la mise en place de mesures d'accompagnement.

Le syndic est tenu d'organiser le vote des mesures préconisées par le plan. Il est également tenu de fournir sans frais tous les documents nécessaires à son élaboration.

Les études pré opérationnelles à une intervention sur une copropriété en difficulté (OPAH « copropriété » / plan de sauvegarde)

- Ce type d'étude doit s'appuyer sur la mobilisation et la sensibilisation des instances de la copropriété (syndic, conseils syndicaux et copropriétaires) et passe par un diagnostic global :



- L'objectif est de préciser un ou des scénario de redressement d'une copropriété mais surtout de :
 - Rechercher une prise de conscience des copropriétaires et des instances de gestion
 - Le projet ne peut pas se faire à la place des copropriétaires mais avec eux...

Les conclusions d'une étude pré-opérationnelle :

- Le diagnostic doit permettre d'identifier les faiblesses et les atouts mais aussi proposer des pistes pour agir :
 - Préciser les moyens d'accompagnement (partenariat, actions de formation / sensibilisation / accompagnement des ménages / appui au syndic ou au conseil syndical...)
 - Prévoir les moyens financiers à mobiliser
 - Constituer un premier de temps de mobilisation des acteurs

Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle

- **De manière générale, la stratégie opérationnelle doit viser à :**
 - Stabiliser le fonctionnement et la gestion avant d'engager les travaux (sauf urgence)
 - A évaluer les travaux nécessaires en fonction de la capacité financière des copropriétaires

- Prévoir les actions préalables pour
 - Remobiliser les acteurs (copropriétaires, syndic) => information, sensibilisation, formation (= redonner confiance)
 - Rétablir des instances de fonctionnement viables => mise en place d'un syndic, administration provisoire, scission, clarification des règles de fonctionnement
 - Assainir la situation financière: lancement de procédures, plan d'apurement des créances et des dettes, recherche d'économies de charges, renégociations des contrats
 - Mener les expertises techniques et définir un programme de travaux hiérarchisés (choix d'un maître d'oeuvre)
 - Examiner l'articulation avec un projet urbain

Partager la stratégie entre les acteurs

■ La stratégie opérationnelle doit être déclinée en :

- Objectifs qualitatifs
- Objectifs calendaires

Décliner les objectifs en missions opérationnelles

- Qui est responsable de quelle action ?
- Qui sont les partenaires et les moyens à mobiliser ?
 - => des protocoles spécifiques peuvent être établis
 - => prévoir les moyens financiers et juridiques pour intervenir

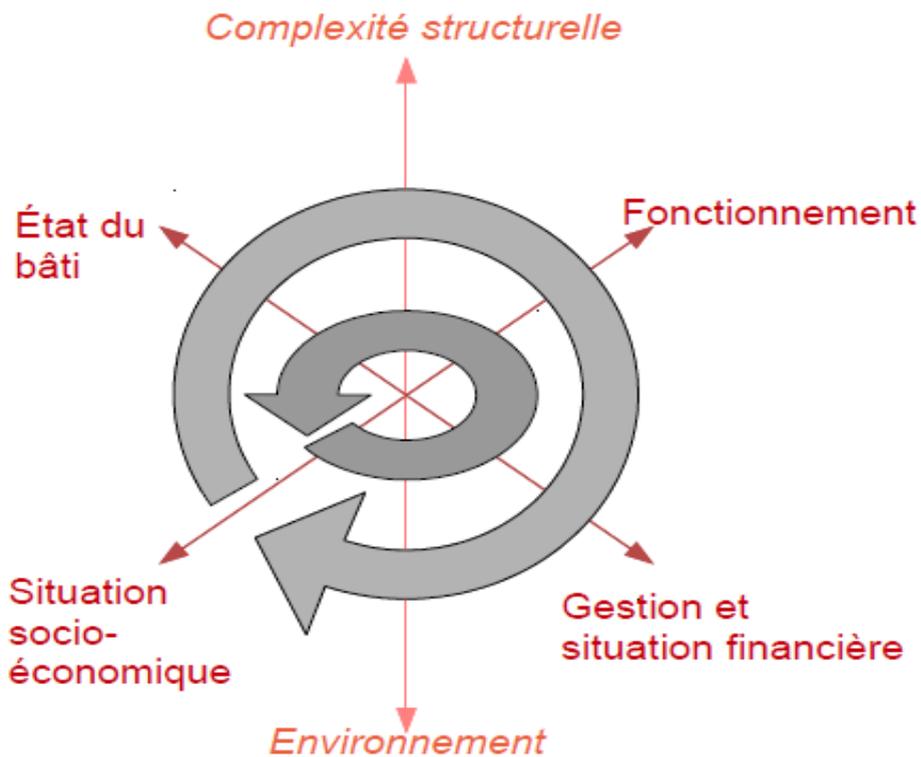
Réinterroger la stratégie : évaluation en continu pour lever les points de blocage

- Mise en place d'indicateurs de suivi plan d'actions
- Mise en place d'indicateurs d'alerte et de suivi de l'évolution de la situation de la copropriété

**Clarification de l'organisation juridique
Rétrocession foncière**

**Requalifier,
Programme de travaux
hiérarchisé**

**Sensibiliser / former
Remettre en place
Des instances de gestion**



**Accompagnement social
Portage immobilier**

**Baisser les charges
Diminuer les impayés
Négocier les créances**

Projet urbain ?

Objectif : Remobiliser les copropriétaires

■ Informer / sensibiliser / former

- Mise en place d'actions d'information et de formation sur le fonctionnement de la copropriété en direction des copropriétaires / conseils syndicaux
- Mise en place d'un livret d'accueil / une information vers les nouveaux accédants
- Accueil des nouveaux arrivants

■ Accompagner les copropriétaires

- Remobilisation des conseils syndicaux : animation de comité de suivi régulier (suivi des besoins courants / des impayés...)
- Mise en place de référents par immeuble
- Préparation des assemblées générales
- Accompagnement ou appui juridique des copropriétaires en cas de défaillance du syndic ou d'absence de syndic pour mettre en place les démarches nécessaires

■ Partager les expériences

- Mise en place de club de conseils syndicaux
- Soutenir des actions de convivialité

Objectif : Assainir la situation financière

■ Diminuer le taux des impayés

- Mise en place d'un suivi précis des impayés et d'une stratégie de recouvrement : relances, actions de recouvrement, saisies immobilières
- Accompagnement social des ménages fragiles, mise en place de plan d'apurement
- Acquisition immobilière pour les ménages en incapacité de se maintenir copropriétaires
- Redonner confiance / communiquer sur les actions

■ Diminuer le niveau des charges courantes / responsabiliser

- Audit de gestion : renégociation des contrats
- Travaux d'urgence / repérage des fuites pour diminuer les consommations ou les travaux de réparation / entretien
- Travaux d'individualisation du comptage des charges d'eau si possible
- Rétrocéder les espaces extérieurs / revente du foncier constructible

■ Négocier avec les créanciers

- Plan d'apurement / abandon de créances
- Éviter des frais de contentieux inutiles

Objectif : Assurer la conservation du bâti / requalifier

■ Faire nommer un architecte pour proposer

- Un programme de travaux hiérarchisés :
 - Traiter les urgences / mettre en sécurité des occupants
 - Contribuer à la baisse ou la maîtrise des charges
 - Requalifier les parties communes et les espaces communs

■ Le rôle de l'opérateur ?

- Apporter une AMO technique au syndic et copropriétaires pour les conseiller / accompagner la réalisation des appels d'offre
- Proposer un plan de financement adapté et orienter les choix des copropriétaires
 - Mobilisation des subventions
 - Mobilisation des prêts
 - Mise en place d'avance sur les subventions...

Objectif : Assurer la conservation du bâti / requalifier

Dispositif	Taux de subvention	Plafond de travaux subventionnable
OPAH Copro	35%	150 000€ HT par bâtiment + 15 000 € HT par lot d'habitation principale
Plan de sauvegarde ou copropriété sous administration provisoire ou insalubrité ou péril)	50%	Hors plafond

En OPAH Copro, le taux peut être porté à 50% si l'indice de dégradation du bâti ID >0,55

Objectif : Assurer la conservation du bâti / requalifier

■ Quelques mises en garde en matière opérationnelle...

- L'importance de s'interroger sur le reste à charge admissible pour les copropriétaires dans la définition du programme de travaux
 - hiérarchisation de ce programme
 - => importance de l'impact des aides complémentaires des collectivités locales pouvant être mobilisées
 - => question de la mise en place de l'avance de subvention pour assurer l'engagement effectif des travaux nécessaires

- La question de la maîtrise des charges ne doit pas conduire à des objectifs non réalistes
 - Economie d'énergie ne signifie pas recherche d'une performance énergétique maximale sur ce type de copropriété.
 - Se méfier des solutions automatiques en la matière.
 - En cas de chauffage urbain : l'importance de s'interroger sur les conditions contractuelles...

Levier : Le portage ciblé

■ C'est quoi ?

- Acquisition ciblée de logements par un organisme public ou para-public sur une durée limitée puis revente après redressement de la copropriété

■ Les objectifs recherchés :

- Financier : acquisition des logements des copropriétaires les plus endettés permettant de renflouer la copropriété
- Social : Donner une solution de sortie pour les ménages dans l'impasse
- Immobilier : Empêcher l'arrivée de ménages encore plus fragiles ou de propriétaires marchands de sommeil
- Opérationnel : Entrer dans la copropriété et pouvoir agir dans les instances de gestion

■ Qui ?

- En général : SEM / bailleurs sociaux / SPL / SPLA

■ Les missions / les conditions de mise en œuvre ?

- Acquisition ciblée de logements par un organisme public sur une durée limitée puis revente après redressement de la copropriété

■ Les financements mobilisables

- Financement des travaux dans les logements acquis : Anah (taux 35 % - plafonds 30 k€)
- Financement ingénierie : Anah (taux 70% - plafonds 30k€)
- Accompagnement social / études préalables : Anah au titre des actions du suivi-animation (taux 50%)

Levier : Agir sur l'environnement

■ Requalification des espaces extérieurs

- La copropriété ne doit pas être laissée de côté et être intégrée au projet urbain
- Les espaces extérieurs sont – ils publics ou privés ?
 - Appui à la requalification des espaces extérieurs sur le domaine privé en lien avec les actions sur le domaine public

■ Clarifier la gestion urbaine en fonction des usages

- Redéfinition claire des espaces extérieurs en fonction des usages et de qui en assure la gestion
 - Rétrocession foncière / réorganisation des espaces
 - Résidentialisation
 - Remise en place d'une structure de gestion

■ Les moyens mobilisables

- Sur le domaine privé : Études / Travaux résidentialisation : Anah, sous réserve du traitement des autres aspects (validation préalable de la DG de l'Anah)
- Domaine public : collectivité / Anru

Le financement de l'ingénierie en phase opérationnelle en plan de sauvegarde ou Opah « copropriété dégradée »

■ Les aides aux expertises complémentaires

- Mobilisables à tout moment dans la définition de la stratégie ou en cours de la phase opérationnelle
- La maîtrise d'ouvrage peut être soit assurée par la collectivité locale soit par le syndicat des copropriétaires.
- Elles peuvent porter sur n'importe quel domaine nécessaire au redressement de la situation (juridique / géomètre / comptables / techniques....)

■ Les aides au redressement de la gestion

- A destination du syndicat des copropriétaires pour prendre en compte le surcoût de gestion ou des prestations spécifiques à la remise en ordre de la gestion.
- Peuvent permettre de prendre en charge notamment le coût d'une administration provisoire, du temps passé par le syndic aux réunions publiques ou sur des actions spécifiques mais également des prestations juridiques ou comptables.

Les attendus des missions opérationnelles

MISSIONS	TACHES PRINCIPALES
<p>Mise en place des partenariats</p>	<p>Mobiliser les partenaires sociaux sur le projet Mobiliser les principaux financeurs Identifier les partenaires spécifiques ou techniques</p>
<p>Accompagnement du redressement juridique, financier et social</p>	<p>Soutenir l'amélioration du fonctionnement des instances de gestion (actions pédagogiques, juridiques, évolution du règlement, travail avec le conseil syndical...)</p> <p>Appui au redressement de la gestion financières (assainissement des comptes, économies de charges, traitement des impayés...). L'opérateur ne doit pas se substituer au syndic mais doit l'appuyer. C'est la principale difficulté.</p> <p>Accompagnement social individuel : résorber l'endettement, solvabiliser les ménages, améliorer leur implication.... : ces actions sont à définir au cas par cas.... jusque dans les cas particuliers de portage...</p> <p>Sécuriser et redonner confiance aux propriétaires (information, accompagnement, conseil,...)</p>
<p>Assistance à la réalisation de travaux</p>	<p>Assistance technique : aide à l'élaboration d'un programme de travaux cohérent ou à la mise en place des expertises techniques complémentaires, participation aux assemblées générales, aides aux travaux en parties privatives...</p> <p>Assistance administrative : assistance au montage de plan de financement collectif et individuel, appui à la mobilisation des sources de financements...</p>
<p>Pilotage : Observation et suivi des actions engagée</p>	<p>Pilotage de l'ensemble des partenaires et suivi de la mise en oeuvre de plan de redressement Mise en place d'indicateurs de suivi et d'alerte</p> <p>Identification des points de blocage et proposition d'actions correctives le cas échéant</p>

Récapitulatif des aides mobilisables

1 – Les aides à l'ingénierie

2 – Les aides aux travaux

Le financement de l'ingénierie par l'Anah

Objectifs publics		Outils Anah	Taux	Plafonds
Mieux connaître	Observer - Veiller	Veille et Observation (VOC)	50%	120 k€
	Repérer	Etudes préalables	50%	100 k€
Agir en amont	Prévenir	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement (POPAC)	50%	100 k€ par an
	Lutter contre la précarité énergétique	Habiter Mieux / copropriété fragile AMO payée par la copropriété	30%	180€ par lot
Définir une stratégie opérationnelle	Diagnostiquer	Etudes pré opérationnelles / expertises	50%	100 k€ + 500 €/lot
Redresser la copropriété	Accompagner (suivi-animation)	OPAH CD / Plan de Sauvegarde	50%	150 k€ + 500 €/lot
	Expertises complémentaires	OPAH CD / Plan de Sauvegarde / POPAC	50%	150 k€ + 500 €/lot
	Aide à la gestion	OPAH CD / Plan de Sauvegarde / POPAC	forfait	150 €/lot/an
	Coordonateur du plan de sauvegarde	Plan de Sauvegarde	50%	50 k€
Evaluer		Etudes évaluations	50%	100 k€

Le financement des travaux

Objectifs		Cadre	Taux	Plafonds
Travaux en parties communes	Lutter contre la précarité énergétique	Habiter Mieux / copropriété fragile	25%	15 000 € /lot
	Redresser une copropriété (tout travaux yc précarité énergétique)	OPAH Copropriété	35% si ID ≤ 0.55	150 k€ + 15 000 € /lot
			50% si ID > 0.55	
	Plan de sauvegarde	50%	Pas de plafond	
Résidentialisation	Avis préalable obligatoire du pôle copropriétés	OPAH copropriété ou Plan de Sauvegarde	Au taux de l'opération	
Travaux en parties privatives	PB	Anah dossiers individuels de droit commun		
	PO	Anah dossiers individuels de droit commun		

Le Pôle Copropriétés

Il a pour mission de développer une expertise territoriale avec comme objectifs principaux :

- ↪ Mobiliser une expertise sur les projets complexes ou à forts enjeux et sur la définition de la stratégie d'intervention des territoires ;
- ↪ Assurer le suivi des expérimentations pour un retour d'expérience à la fois de capitalisation et d'évaluation en continu
- ↪ Faire émerger ou débloquer des projets

■ Contact: pole-coproprietes@anah.gouv.fr (mettre en copie votre DREAL et votre CMT)