



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



COMMISSION RÉGIONALE COPROPRIÉTÉS DES PAYS DE LA LOIRE

20 avril 2021



H21SGLD



Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement

1

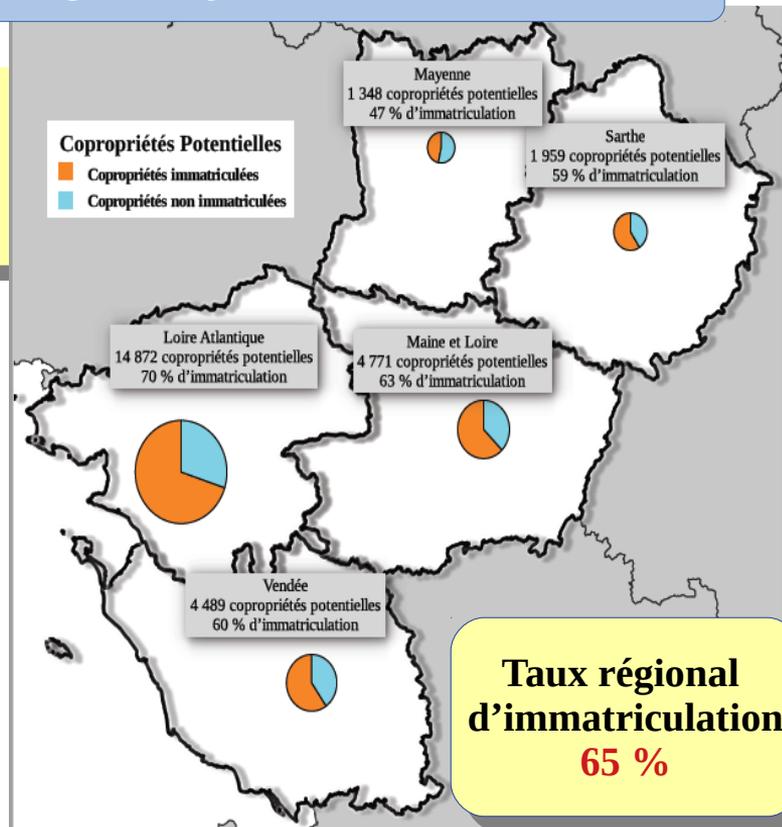
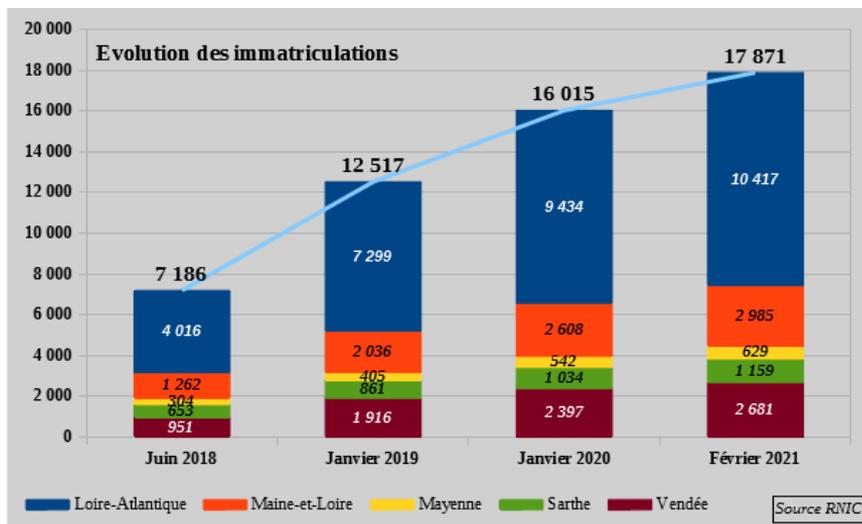
20/04/2021

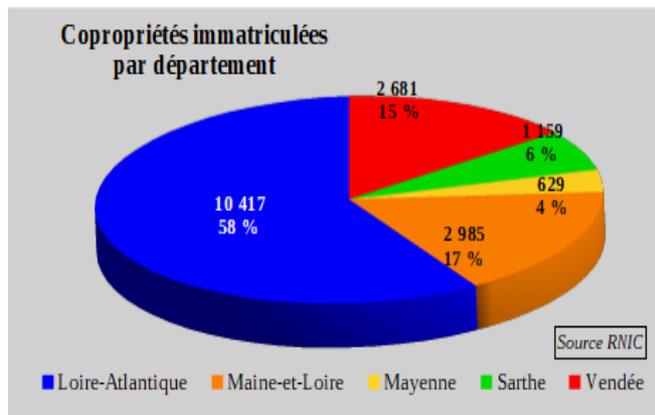
ORDRE DU JOUR

- 1) **Chiffres clés des copropriétés en région Pays de la Loire** (*DREAL Pays de a Loire*);
- 2) **Actualités réglementaires** (*ANAH*);
- 3) **Présentation de l'étude « Portraits des copropriétés en Vendée »** (*ADILE de Vendée*);
- 4) **CDC Habitat et copropriétés : qui, comment et quels rôles ?** (*CDC Habitat*)
- 5) **Suivi de la liste régionale des copropriétés en Pays de la Loire** (*DREAL Pays de a Loire*).

466 652
copropriétés immatriculées en
France (fin février 2021)

17 871
en Pays de la Loire
(soit 3,8 % de l'ensemble des
copropriétés en France)

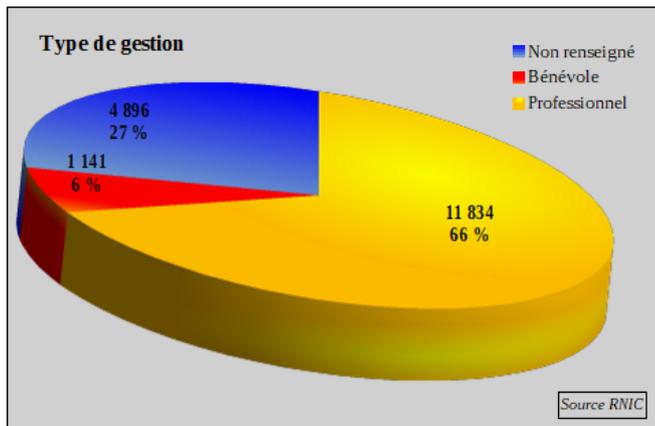




58 % des copropriétés immatriculées sont en Loire Atlantique.

Pour mémoire :

- Obligation d'immatriculation au sein du registre national des copropriétés (RNIC) pour « **tout immeuble totalement ou partiellement destiné à l'habitation** » ;
- Qui procède à l'immatriculation ?
 - **le notaire** lors de la création d'une copropriété ou lors de la vente de lot(s) ;
 - **l'administrateur ad hoc** pour une copropriété sans syndic ;
 - **le mandataire ad hoc** pour une copropriété en difficulté ;
- Les **informations** mentionnées doivent être **actualisées annuellement** et lors d'événements particuliers.
- Cette immatriculation permet au syndic de copropriété d'être **éligible aux aides de l'ANAH et à toute aide publique.**

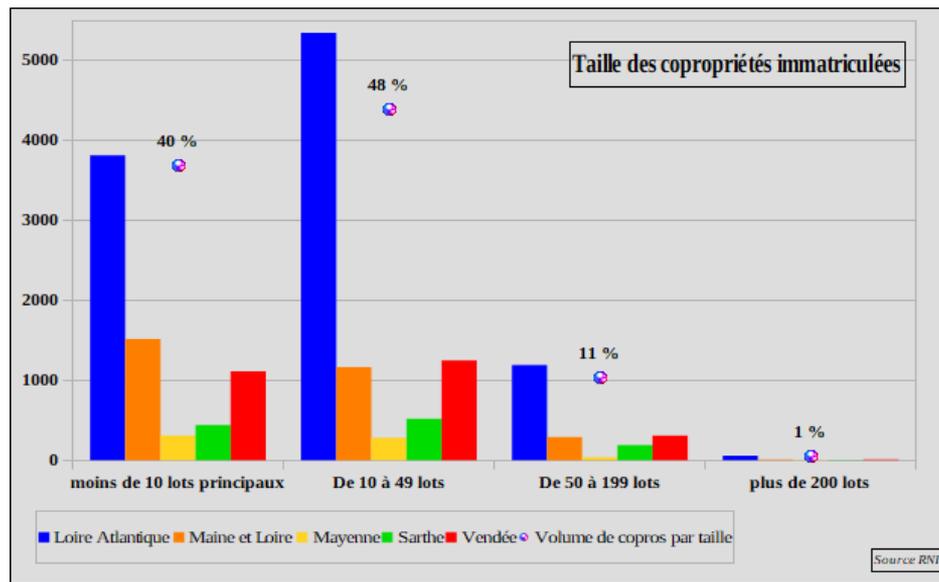


- **27 %** des copropriétés immatriculées n'ont pas renseigné cette information
 - 2 766 copropriétés de moins de 10 lots (*soit 56 %*);
 - 15 copropriétés ont plus de 200 lots.
- **84 %** des copropriétés gérées par des bénévoles sont des copropriétés de **moins de 10 lots**

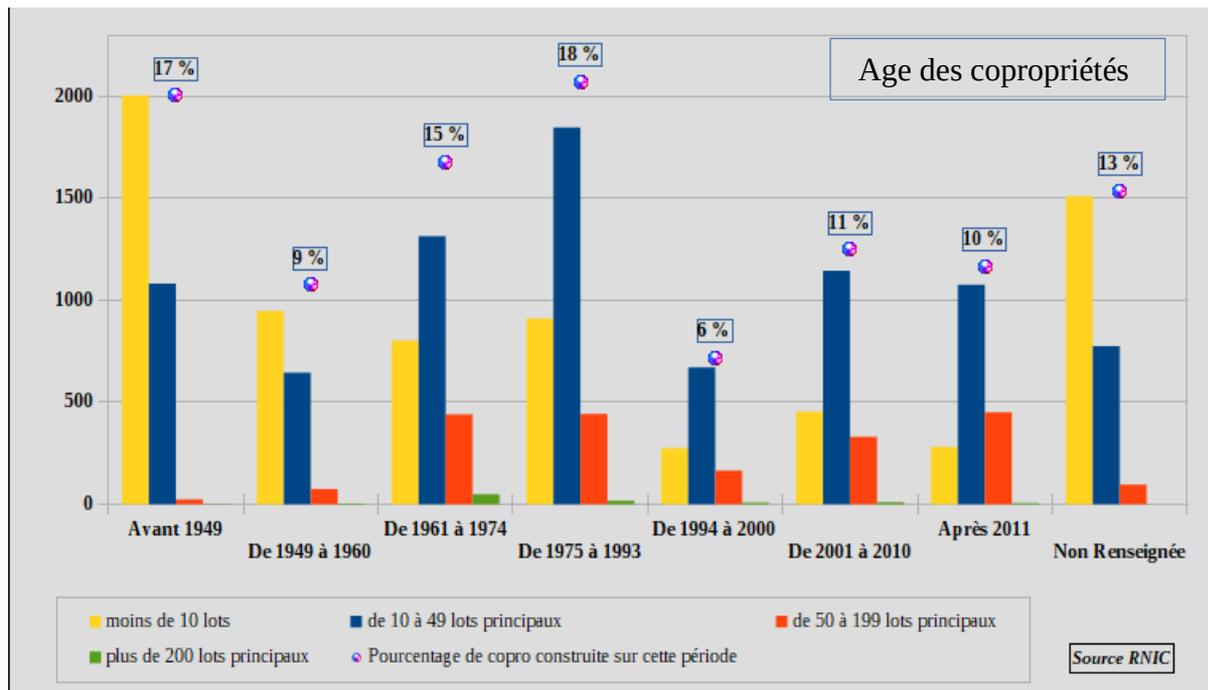
48 % comprennent **entre 10 et 49 lots.**

40 % de copropriétés ont **moins de 10 lots.**

1 % des copropriétés ont plus de 200 lots.



L'âge n'est pas renseigné pour 13 % de copropriétés immatriculées et 63% d'entre elles ont moins de 10 lots (2 385 copropriétés).



17 % ont une date de construction d'avant 1949 et 64 % d'entre elles ont moins de 10 lots (3 114 copropriétés).

53 % des copropriétés de plus de 200 lots ont entre 60 et 47 ans (48 copropriétés).

Elles sont construites entre 1961 et 1974.

41% des copropriétés ont été construites avant toute réglementation thermique.

qu'en est il de la vulnérabilité des copropriétés dans la région ?

16 Critères de vulnérabilité retenus

- Date ou période de construction ;
- Vacance ;
- **Impression d'ensemble (nombre de parties médiocres) ;**
- Proportion de propriétaires bailleurs dans la copropriété ;
- Type de gestion (syndic bénévole, professionnel) ;
- Turn over ;
- Localisation (ANRU, NPNRU, QPV) ;
- **Situation de prix (si vente). Rapport de la dernière vente à la moyenne des ventes en copropriétés dans la commune ;**
- **Evolution des prix en pourcentage ;**
- **Taux d'impayés des charges de copropriétés ;**
- **Nb de copropriétaires en impayés de + 300 € ;**
- **Nb d'arrêtés d'insalubrité sur les parties communes en cours ;**
- **Nb d'arrêtés de péril sur les parties communes en cours ;**
- **Nb d'arrêtés sur les équipements communs en cours ;**
- **Existence d'un mandat ad hoc ;**
- **Ordonnance de carence.**

L'application de tous ces critères de vulnérabilités sur une copropriété donne une note maximum de :

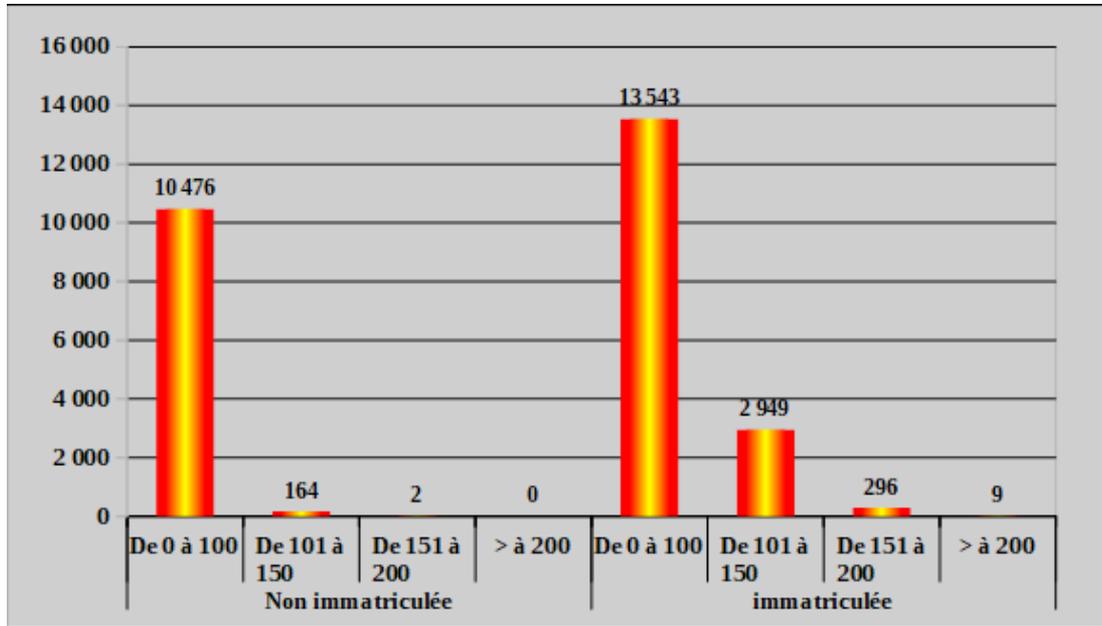
537.

Pour la région, l'application de ces critères sur :

- **l'ensemble des copropriétés** donne :
 - une note mini de : **0**
 - une note maxi de : **237**
- **les copropriétés immatriculées**
 - une note mini de : **0**
 - une note maxi de : **237**
- **les copropriétés non immatriculées :**
 - une note mini de : **9**
 - une note maxi de : **159**

La classement des copropriétés selon l'indice de vulnérabilité montre :

- que toutes les copropriétés de plus de 200 lots sont immatriculées et que 9 d'entre elles ont un indice > à 200 ;
- que 2 copropriétés non immatriculées ont un indice compris entre 151 et 200.



La **moyenne de l'indice de vulnérabilité** de la région pour les copropriétés immatriculées est à **74** pour une médiane à 72, et passe à **60** pour l'ensemble des copropriétés pour une médiane à 57.

Actualités réglementaires



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Direction des stratégies et des relations territoriales/ Céline CASSOURET
Direction de l'Expertise et des politiques publiques/ Ikram AISSAT



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



PRÉSENTATION DU PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS ET DE MPR COPRO

Sommaire

1. Initiative copropriétés

- a. Rappel des enjeux du plan
- b. Bilan
- c. Objectifs

2. Ma Prime rénov' copropriétés

- a. Contexte et enjeux
- b. Définition et éligibilité
- c. Le financement de l'AMO et des travaux de copropriétés MPR

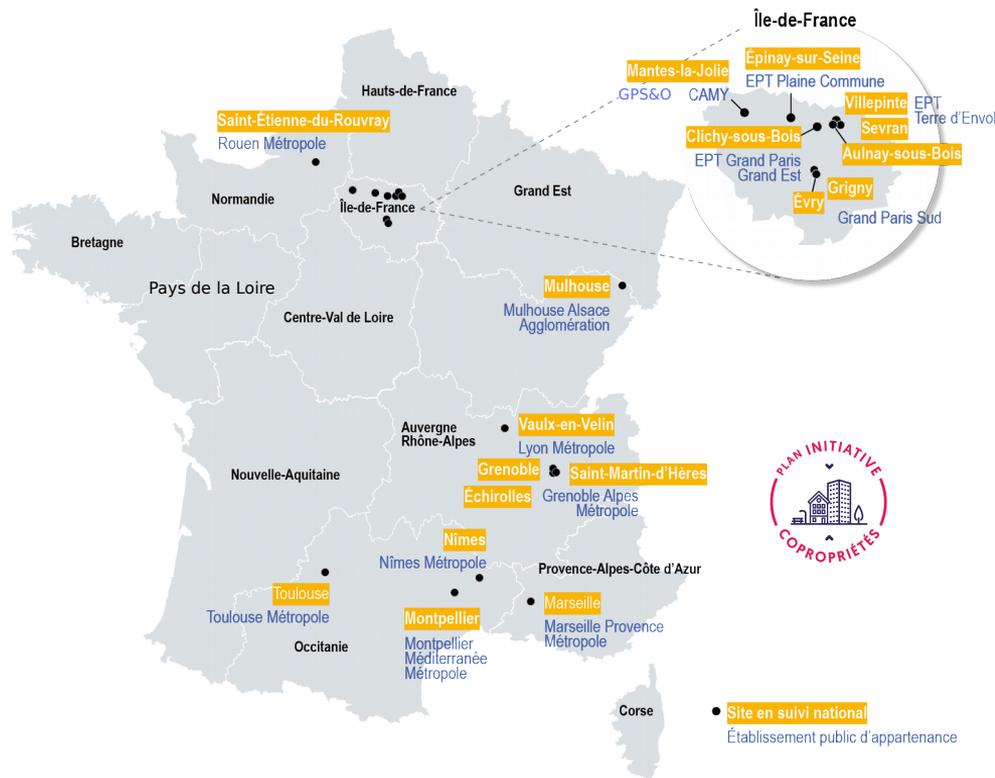
3. Questions/Réponses



1. Le plan Initiative Copropriétés

Actualité des programmes nationaux

Le plan initiative copropriétés



- Un plan partenarial, annoncé le 10 octobre 2018 par le Ministre
- Budget de 3 Mds €, dont 2 Mds € de l'Anah, une mobilisation sur 10 ans
- Un plan qui concerne l'ensemble du territoire :
 - des sites en suivi régional
 - 14 sites en suivi national (*carte ci-contre*)

Une méthode d'intervention opérationnelle

- Compléter les outils et dispositifs existants
- Mobiliser les partenaires et de nouveaux financements
 - >> Objectif : **accélérer la transformation et le redressement des copropriétés en difficulté**
- Une déclinaison selon 3 typologies de copropriétés :
 - Axe 1 : Des copropriétés en extrême difficulté : des quartiers à transformer, des copropriétés à recycler
 - Axe 2 : Des copropriétés en difficulté à sauvegarder et à redresser
 - Axe 3 : Des copropriétés fragiles à accompagner

Bilan 2020 d'Initiative copropriétés

Malgré une année marquée par une crise sanitaire et économique, **l'Anah a maintenu ses objectifs.**
Une intensification des résultats depuis 2018 :

Axe prévention : le maintien des dispositifs de prévention

Les observatoires copropriétés (VOC) : 25 dossiers agréés en 2020
La prévention des copropriétés fragiles (POPAC) : 59 dossiers agréés en 2020
Le renforcement du registre d'immatriculation avec de nouvelles fonctionnalités
Rénovation énergétique des copropriétés fragiles : 6205 logements en 2020 pour un budget de 27,4M€

Axe redressement : l'application de la mise en œuvre des mesures et opérations en faveur du redressement des copropriétés

L'aide à la gestion urbaine de proximité : 4 dossiers en 2020
L'aide à la gestion et au redressement : 121 dossiers en 2019
Le portage ciblé: 41 dossiers agréés en 2020
Le plan de sauvegarde : 49 opérations en 2020
L'OPAH-CD : 61 opérations en 2020

Axe transformation :

1^{er} dossier en déficit de carence à Cluses : 34 logements pour 1,2M€
Un dossier sur le site national de Saint Etienne du Rouvray prévu en 2021 (16M€)

Bilan 2020:

Atteinte de 93% des objectifs de logements financés en 2020

Perspectives 2021:

- Renforcement des coopérations avec les partenaires nationaux
- Objectif de 35.000 logements rénovés au titre des copropriétés en difficulté

Les objectifs d'Initiative copropriétés

Pour
l'année
2021

35.000 logements engagés pour les copropriétés en difficulté, dont 3.000 faisant l'objet de MPR Copropriétés

Au 1^{er} trimestre 2021

- COPIL avec Madame la Ministre le 12 janvier 2021
- Réalisation de quatre groupes de travail pour créer des guides d'interventions spécifiques
- Validation des conventions types PDS et OPAH-CD
- Accompagnement et suivi du lancement MPR Copro'

Pour le reste de l'année 2021

- Rendu et conclusion de l'Observatoire des impayés
- Bilan des propositions d'évolution retenues issues des groupes de travail
- Suivi de la convention QualiSR,
- Lancement des formations copropriétés ,
- Promotion des dispositifs Anah auprès des fédérations syndics, opérateurs, associations nationales etc.,
- Evaluation du dispositif POPAC,

Le registre des copropriétés

Qu'est-ce que le Registre des copropriétés ?

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

Objectifs:

- ◆ **Mieux connaître le parc de copropriétés** : ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état
- ◆ **Permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender** les processus de fragilisation des copropriétés, afin **d'intervenir en amont** dès l'apparition des premières difficultés
- ◆ **Disposer d'éléments de comparaison** des charges, utiles aux **syndics** et aux **copropriétaires** dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et favorisant une meilleure information des **futurs acquéreurs**
- ◆ **Donner une meilleure visibilité à la personne morale** qu'est le syndicat de copropriétaires
- ◆ **Sécuriser les démarches** des syndics et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés

Le registre des copropriétés

L'accès aux données du registre

Les différents acteurs

Grand public : accès à l'annuaire et à l'état des statistiques agrégées

Niveau national Etat :

ministère de la Cohésion des territoires et l'Anah = accès à toutes les informations de toutes les copropriétés immatriculées en France métropole et DOM



L'ensemble des collectivités territoriales

Accès direct à toutes les informations des copropriétés immatriculées sur leur territoire -idem pour DREAL et DDT obligation de transmettre à l'Anah et ministère de la Cohésion des territoires les études issues du traitement des données

Les représentants légaux

syndics, administrateurs judiciaires et provisoires = accès aux informations des copropriétés dont ils ont la gérance



Syndicats de copropriétaires

Accès sur demande à leur représentant légal de la fiche synthétique



Grand public : accès à l'annuaire et à l'état des statistiques agrégées

Perspectives 2021 du RNIC : élargissement des données de l'annuaire et de l'exploitation des données

- L'élargissement des données de l'annuaire accessibles au grand public (loi Égalité et citoyenneté) et en open data sur data.gouv.fr est prévu pour la fin du 1^{er} semestre 2021.
- Développement de l'exploitation des données du registre en lien avec les territoires (club collectivités, rapport annuel du teneur et évolution de l'outil de catégorisation).
- Utilisation des données du registre dans le cadre de l'observatoire des impayés des copropriétés du PIC.



2. Ma Prime Rénov' copropriétés

Extension du dispositif Habiter Mieux copropriété – plan de relance



a. Contexte et enjeux

Contexte : Extension du programme Habiter Mieux pour favoriser la rénovation énergétique des copropriétés

Le Programme Habiter Mieux copropriétés :

- Soutien aux copropriétés fragiles et en difficulté pour améliorer la performance énergétique des logements,
- De très bons résultats avec plus de 13 000 logements rénovés depuis 2018,
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) : outil essentiel d'aide à la décision.

L'impact de la convention citoyenne, la loi Energie Climat et du rapport DITP :

- Objectif d'accélérer et d'amplifier la dynamique de la rénovation énergétique ,
- Nécessité d'une aide socle, massive et visible pour faire face à la complexité de décision en copropriété,
- Objectif de sortir l'ensemble des copropriétés du territoire national des étiquettes F et G d'ici 2028 ,
- Objectif de soutenir les projets de rénovation globale permettant une étiquette énergétique après travaux de A ou B.



Création du dispositif MPR copropriétés destiné à tous les syndicats des copropriétaires

MaPrimeRénov' Copropriété et France relance

MaPrimeRénov' copropriété est l'extension du programme Habiter Mieux copropriété **à toutes les copropriétés sans critères de fragilité**

- Aide au syndicat de copropriétaires
- Soumise à gain énergétique minimum (35%)
- Aide à la pierre instruite dans les directions départementales des territoires ou les collectivités délégataires des aides à la pierre

Un objectif de rénovation de 110 000 logements entre 2021 et 2022 avec MPR copropriété

Un budget de 136 M€ pour les engagements 2021 pour 28 000 logements en 2021

- **Le financement par le plan de relance prendra fin en 2022.**

Enjeux de MPR copropriétés

Les objectifs de MPR copropriétés sont :

- Favoriser la rénovation énergétique des logements collectifs dans les quartiers anciens ou les quartiers d'habitat collectif périphériques,
- Lutter contre la précarité énergétique dans l'habitat collectif : risque notable de déqualification,
- Renforcement du soutien de l'Anah aux copropriétés fragiles et en difficulté en leur proposant des modalités d'aides adaptées,
- Compléter les outils à disposition des collectivités pour l'accompagnement des copropriétés,

Les chiffres clés de la situation des copropriétés en France :

- 740 000 copropriétés soit 9,7 millions de logements représentant 26% du parc résidentiel national,
- 180 000 copropriétés soit 2,3 millions de logements potentiellement fragiles ou en difficulté soit près de 23% du parc en copropriété,
- 81 400 copropriétés soit 1 million de logements sont en « passoire énergétique » (étiquette F et G) soit près de 11% du parc en copropriété.



Objectif de rénover 110 000 logements entre 2021 et 2022 avec MPR copropriétés



b. Définition et éligibilité

L'éligibilité à MaPrimeRénov' Copropriété

MPR Copro s'adresse à toutes les copropriétés, sans conditions de revenus pour les propriétaires, mais les travaux doivent permettre un **gain significatif de la performance énergétique de la copropriété (35%)** et être réalisés par des **entreprises RGE**



Copropriété immatriculée
au Registre National des
Copropriétés (RNC)



Bâtiments de la copropriété
construits depuis au moins 15
ans



Copropriété avec minimum 75%
de lots principaux dédiés à
l'habitations principales



Syndic accompagné par un **Assistant à Maîtrise d'Ouvrage référencé**

L'éligibilité des copropriétés fragiles pour bénéficier de MPR copropriétés

Les copropriétés fragiles visées sont celles présentant un projet global de rénovation énergétique

Les conditions d'éligibilité :

- Être immatriculé au registre national d'immatriculation des copropriétés
- Avoir un projet de travaux ayant gain énergétique d'au moins 35%
- Être composé d'au moins 75% de lots d'habitation principale (en nombre ou en tantièmes)
- **Avoir un taux d'impayés supérieur à 8% du budget annuel de l'année N-2 ou en secteur NPNRU**



Permet la mobilisation de la subvention AMO

L'éligibilité des copropriétés en difficulté pour bénéficier de MPR copropriétés

Les copropriétés en difficultés visées sont celles présentant un projet global de rénovation énergétique

Les conditions d'éligibilité :

- Être immatriculé au registre national d'immatriculation des copropriétés
- Avoir un projet de travaux ayant gain énergétique d'au moins 35%
- Être composé d'au moins 75% de lots d'habitation principale (en nombre ou en tantièmes)
- **Être en dispositif programmé dédié aux copropriétés en difficulté (OPAH CD, volet copropriété dégradée, plan de sauvegarde, ORCOD)**



Permet la mobilisation de la subvention AMO

MPR copropriété : un outil souple et adapté à toute copropriété



MPR copropriété en difficulté

- Être en dispositif programmé OPAH CD, Plan de sauvegarde ou ORCOD

MPR Copropriété Fragiles

- Avoir un taux d'impayés supérieur à 8% du budget annuel
- Ou être en secteur NPNRU

MPR Copropriété

- Être immatriculé au registre national des copropriétés
- Être composé d'au moins 75% de lots d'habitation en résidence principale
- Avoir un projet de travaux global ayant un gain énergétique d'au moins 35%



c. Le financement de l'AMO et des travaux des copropriétés MPR

L'accompagnement des copropriétés

L'AMO doit être un opérateur spécialisé en ingénierie financière, technique et administratif. La prestation d'AMO ne peut être réalisée par une entreprise intervenant sur le projet de travaux. En revanche, elle peut l'être par le maître d'oeuvre de l'opération, via un contrat spécifique d'AMO, ou par un opérateur de tiers-financement.

Les missions de l'AMO sont les suivantes :

	MPR copropriétés	MPR copropriétés Fragiles	MPR copropriétés en difficulté
Accompagnement technique : - Elaboration d'un programme de travaux en lien avec la MOE, - Suivi des travaux en appui du syndic,	OUI	OUI	OUI
Accompagnement des copropriétaires : - Repérage des copropriétaires pouvant être éligibles à des aides individuelles locales - Montage des dossiers d'aides	OUI	OUI	OUI
Accompagnement financier : - Montage du dossier de subvention MPR ainsi que les demandes d'acomptes et paiement - Montage du plan de financement global (Eco-PTZ collectif, pré-financement, etc.)	OUI	OUI	OUI

Le financement de l'AMO de MPR copropriétés et MPR copropriétés fragiles

Pour les copropriétés dites saines et fragiles, le forfait AMO est disponible.

Plafond des dépenses subventionnables	Taux maximal de la subvention
600 € HT par lot d'habitation principale Soit une subvention maximale de 180 € HT par lot	30% comprenant un forfait plancher de 900€ par copropriété

Pour les copropriétés en difficulté, l'AMO est incluse dans le cadre des dispositifs programmés.

Le régime d'aide MPR copropriétés

Deux aides à la pierre socles :

- Le financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété en appui notamment de l'action du syndic du syndicat des copropriétaires
- Le financement d'une aide aux travaux propositionnelle au montant des travaux

Des primes complémentaires :

- Un bonus « Sortie de passoire » pour les copropriétés sortant après travaux des étiquettes F et G
- Un bonus « Bâtiment Basse Consommation » pour récompenser l'atteinte de l'étiquette B ou A
- Une prime « copropriété fragile » pour les copropriétés fragiles et en difficulté de l'Anah sous réserve que l'Anah valorise les CEE générés
- Une prime individuelle selon les plafonds de ressource

Une mise en œuvre simple :

- En secteur diffus ou programmé
- Des critères d'éligibilité clairs
- Une aide au syndic des copropriétaires

Le fonctionnement de MaPrimeRénov' Copropriété

MaPrimeRénov' copropriété

Aide sociale
(plafond des travaux : 15 000 € x le nombre de logements)

Financement de l'accompagnement
(prestation plafonnée à 600 € x le nombre de logements)

Bonus sortie de passoire énergétique
(sous condition de sortie des étiquettes énergie F et G)

Bonus bâtiment basse consommation
(pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A)

POUR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU EN DIFFICULTÉS
Abondement par l'Anah
(non cumulable avec les CEE)

POUR LES AUTRES COPROPRIÉTÉS
Aide complémentaire CEE

POUR LES COPROPRIÉTAIRES SOUS PLAFOND DE RESSOURCE
ANAH Prime individuelle

Financement pour la copropriété

25 % du montant des travaux pour les copropriétés saines et fragiles (avec un maximum de 3 750 € x le nombre de logements) – 35 à 50% et déplafonné pour les copropriétés en difficultés

30 % du montant de la prestation
(un maximum de 180 € x le nombre de logements et
un minimum de 900 € d'aide par copropriété)

500 € x le nombre de logements

500 € x le nombre de logements

3 000 € x le nombre de logements si la copropriété : présente un taux d'impayés supérieur à 8 %
ou est située dans un quartier en renouvellement urbain (NPNRU)

Cumul possible avec les CEE qui dépendent des économies d'énergie réalisées et sont en
moyenne de l'ordre de 2 000 € x le nombre de logements

Prime individuelle de 1 500 € ou 750 € respectivement pour les ménages aux ressources très
modestes ou modestes. La prime est demandée par un mandataire commun (le syndicat de
copropriétaires), qui la reverse aux ménages concernés,

Etat des lieux au 19/04/2021

601 dossiers copropriétés

ont commencé leur montage sur le service en ligne depuis le 1^{er} janvier 2021.

71 dossiers copropriétés

sont engagés depuis le 1^{er} janvier 2021 : 11 231 143 € de subventions Anah pour 2602 logements

La premier dossier engagé MPR copropriété « saine » a été instruit dans les Pays de la Loire, à Angers.

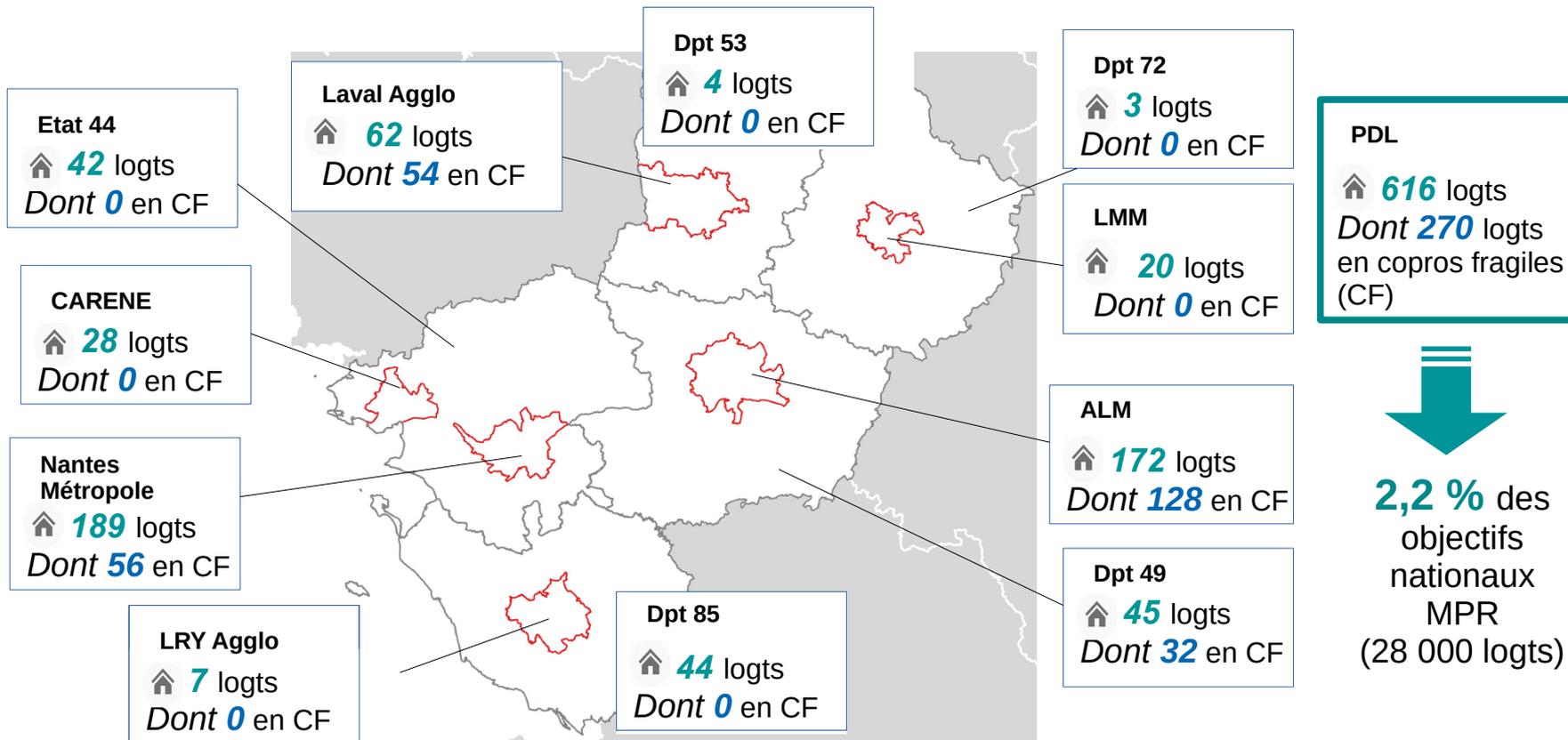
517 entreprises d'AMO copro en diffus

sont référencées dans le ROD dont 20 en Pays de la Loire.

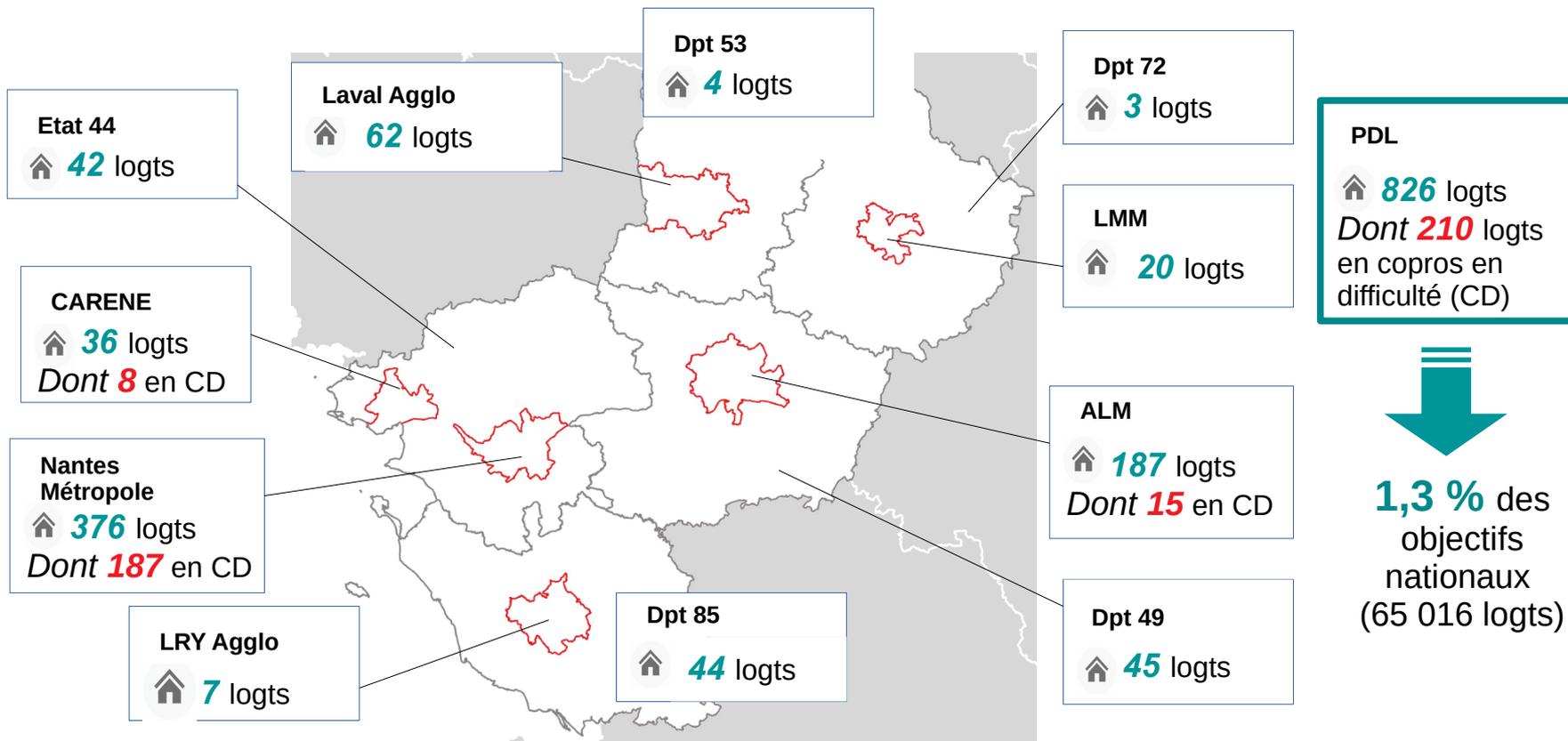
Les objectifs 2021 par territoire de gestion

MaPrimeRénov' Copropriété

Mieux chez moi, mieux pour la planète



Les objectifs globaux 2021 par territoire de gestion



Présentation de l'étude « Portraits des copropriétés en Vendée »

CDC Habitat et copropriétés : qui, comment et quels rôles ? »

Suivi de la liste régionale des copropriétés en Pays de la Loire

Copropriété Les Rochelets (Nantes)

-

PIC Régional

Commission régionale copropriétés – DREAL
20 avril 2021

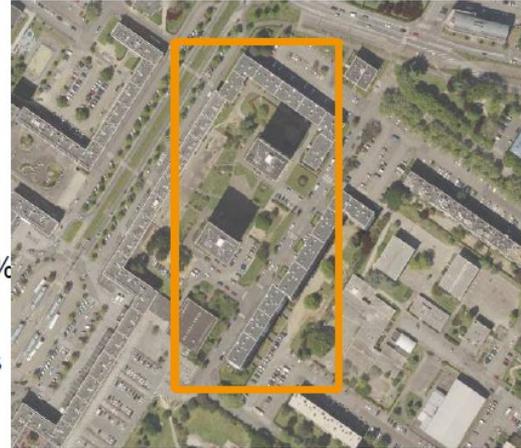
▪ Rappel du contexte

▪ Fiche d'identité

- 363 logements / 925 lots – PO et PB à parité avec
- augmentation de la proportion de bailleurs
- Occupation très sociale
- Gestion fragile : syndic démissionnaire remplacé par un nouveau syndic en janvier 2021 (4immo), des impayés (10-15%)
- Problèmes hygiène : punaise de lit
- Conflits de voisinage troubles sonores, dégradations, tensions avec usagers école...
- Suspicion marchands de sommeil, prostitution
- Conseil syndical renouvelé mais encore fragile : 3 membres titulaires ; méfiant quant aux intentions de la puissance publique

- **Image dégradée qui pourrait être accentuée par les projets de réhabilitation des résidences sociales contigues (CDC Habitat) et de requalification du secteur Mendès France**

- **Spécificité : l'ensemble immobilier fait partiellement partie du périmètre ZAC Grand Bellevue (exclusion des immeubles situés à l'est de la rue Auguste Ménoret)**



- **Accompagnement public (Nantes Métropole/Anah)**
 - **Audit énergétique en 2012**
 - **Diagnostic multi critères en 2015 (Citémétrie)**
 - **POPAC Grand Bellevue : copropriété étroitement suivie**
 - étude canine-punaise de lit
 - étude de requalification des espaces extérieurs (TOPAGER - délimitation espace privé / espace public, embellissement, espaces partagés..)
 - mission de résorption des impayés (SOLIHA/CLCV)
 - **Suivi de l'équipe de quartier relatif aux troubles, dégradations et incivilités sur les espaces privés de la copro**

- **Validation en février 2020 de la poursuite de l'accompagnement public via un dispositif habitat Anah de traitement des copropriétés en difficulté**

- **Une première étape** : Etude pré-opérationnelle – lancée en janvier 2021
- **4 phases** : information/sensibilisation ; diagnostics à 360°C ; scénarii d'intervention et choix du dispositif ; préparation de la convention de financement
- **Durée totale étude (hors périodes de validation et congés)** : 12 mois
- **Prestataire retenu** : Groupement SOLIHA 44 – SOLIHA 69 – AUXILIA – EMPIRIXIA -ASCAUDIT – TEAMCOPROS



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



MERCI DE VOTRE ATTENTION

