



**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

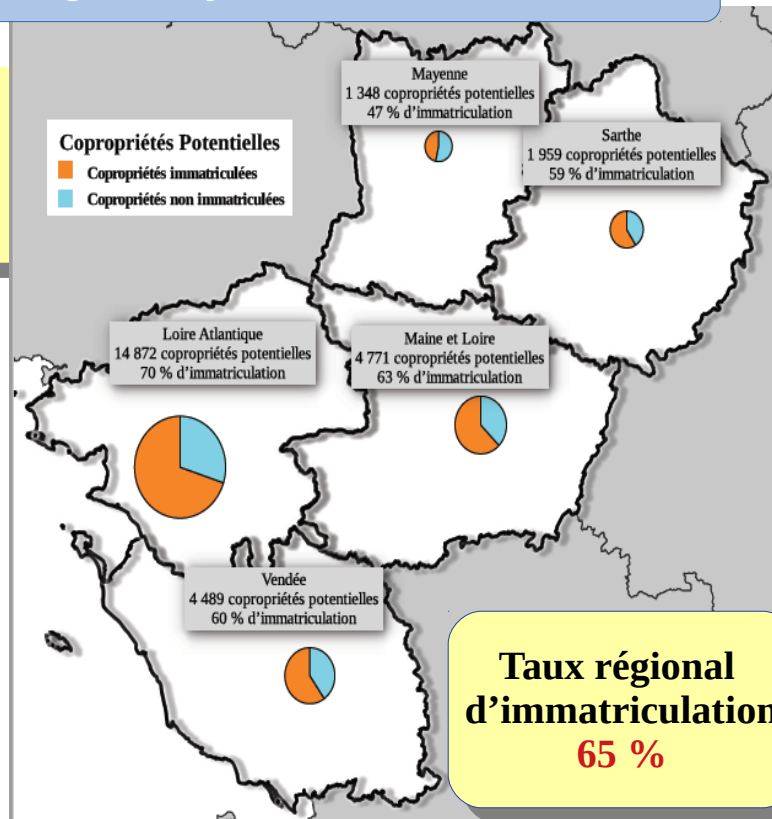
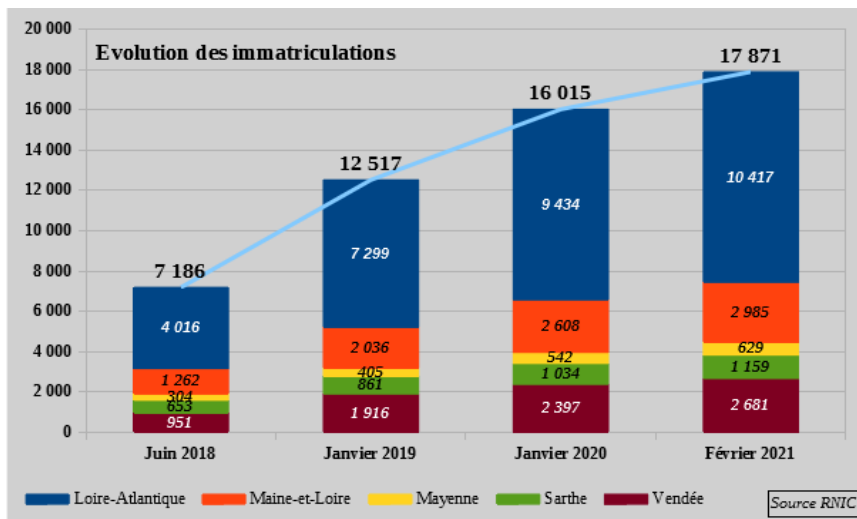
20/04/2021

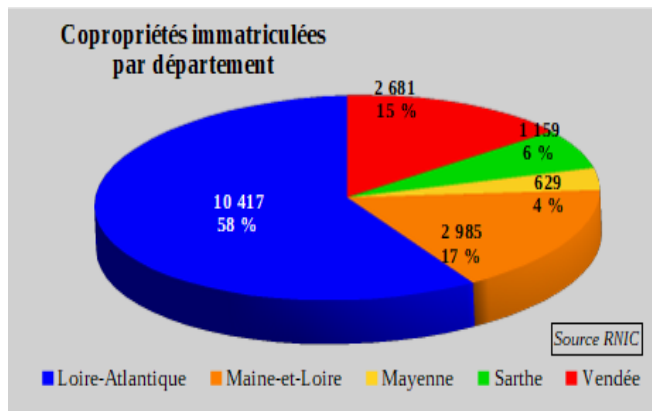
## ORDRE DU JOUR

- 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)

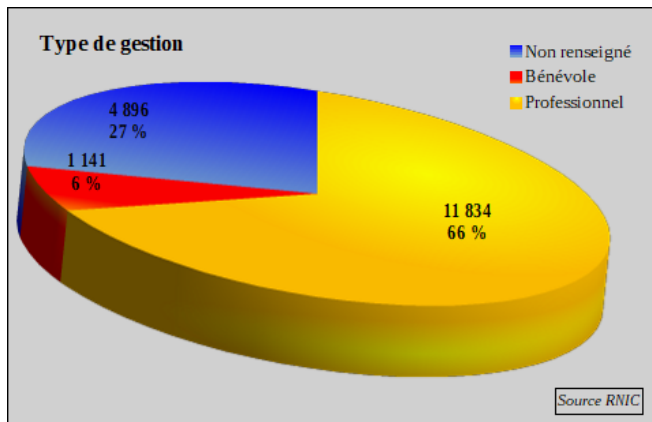




58 % des copropriétés immatriculées sont en Loire Atlantique.

### 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.**

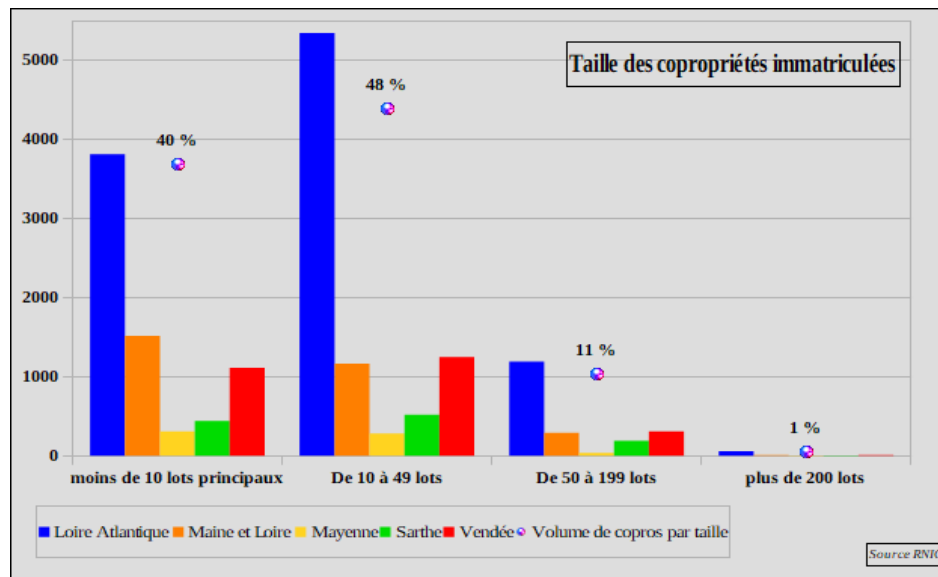


- **27 %** des copropriétés immatriculées n'ont pas renseigné cette information
  - 2 766 copropriétés de moins de 10 lots (*soit 56 %*);
  - 15 copropriétés ont plus de 200 lots.
- **84 %** des copropriétés gérées par des bénévoles sont des copropriétés de **moins de 10 lots**

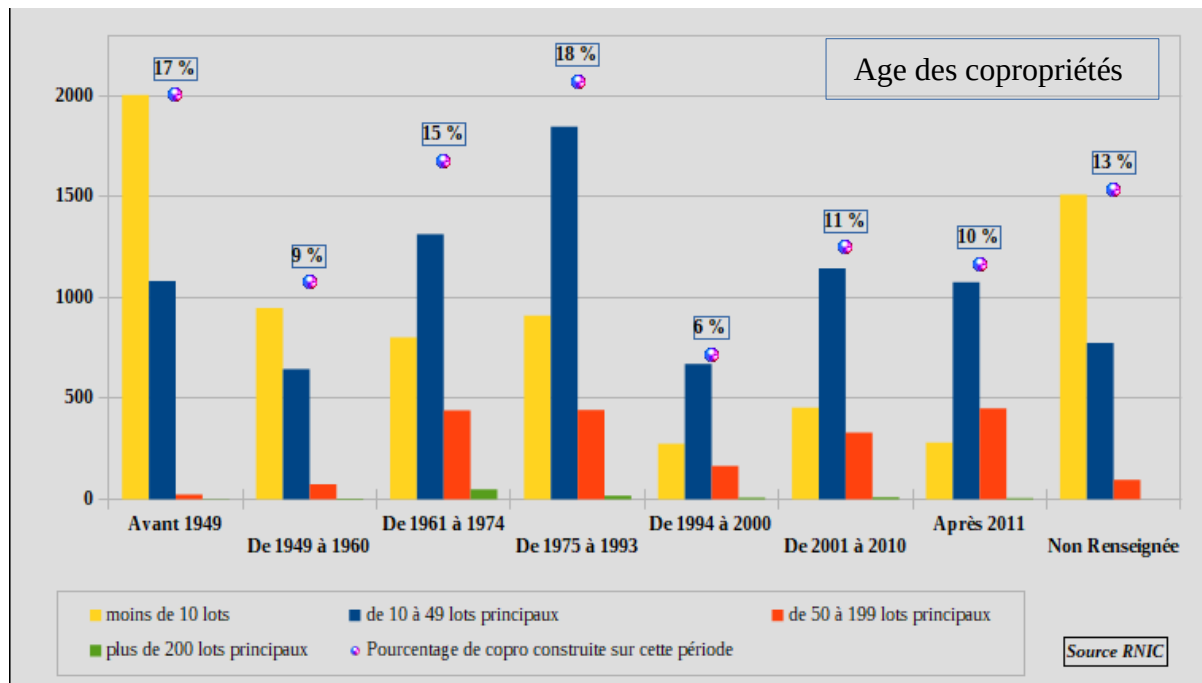
**48 %** comprennent **entre 10 et 49 lots.**

**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 :

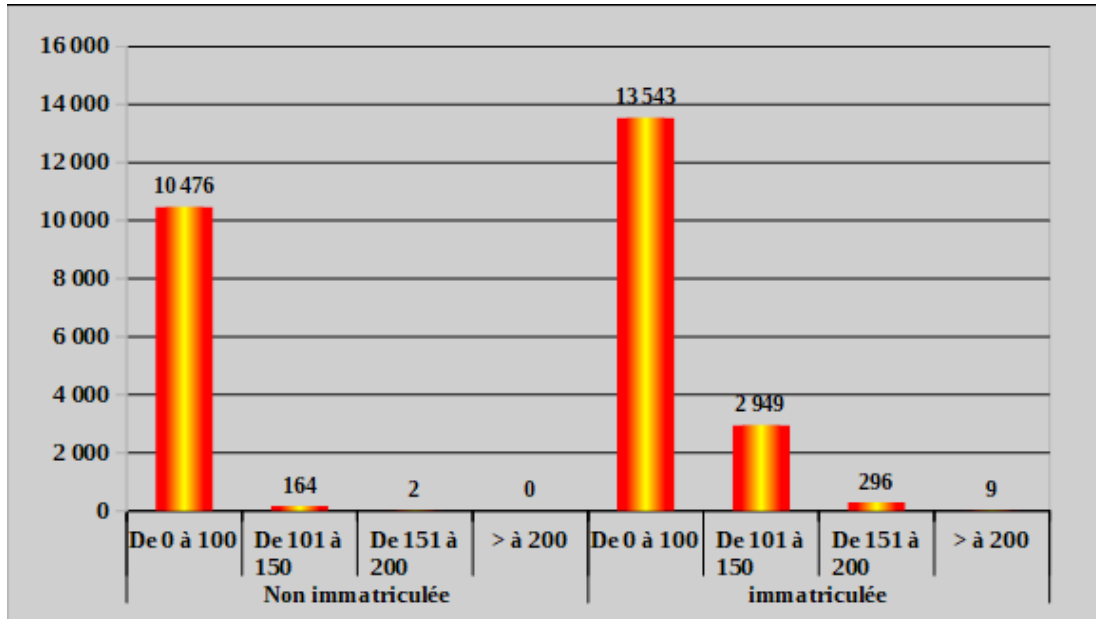
**537.**

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

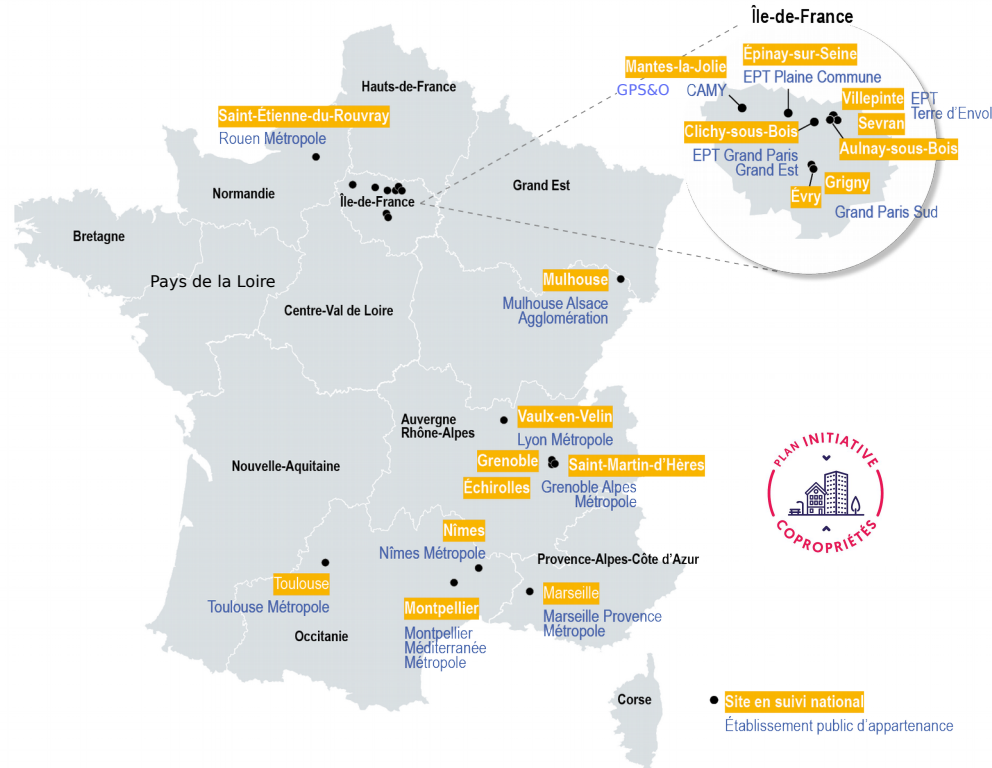
## 3. Questions/Réponses



# 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 ?

### 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

# 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<sup>er</sup> 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
<b>Accompagnement technique :</b> - Elaboration d'un programme de travaux en lien avec la MOE, - Suivi des travaux en appui du syndic,	OUI	OUI	OUI
<b>Accompagnement des copropriétaires :</b> - Repérage des copropriétaires pouvant être éligibles à des aides individuelles locales - Montage des dossiers d'aides	OUI	OUI	OUI
<b>Accompagnement financier :</b> - 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
<b>600 € HT</b> par lot d'habitation principale Soit une subvention maximale de <b>180 € HT</b> par lot	<b>30%</b> <b>comprenant un forfait plancher de 900€</b> 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<sup>er</sup> janvier 2021.

## **71 dossiers copropriétés**

sont engagés depuis le 1<sup>er</sup> 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.**

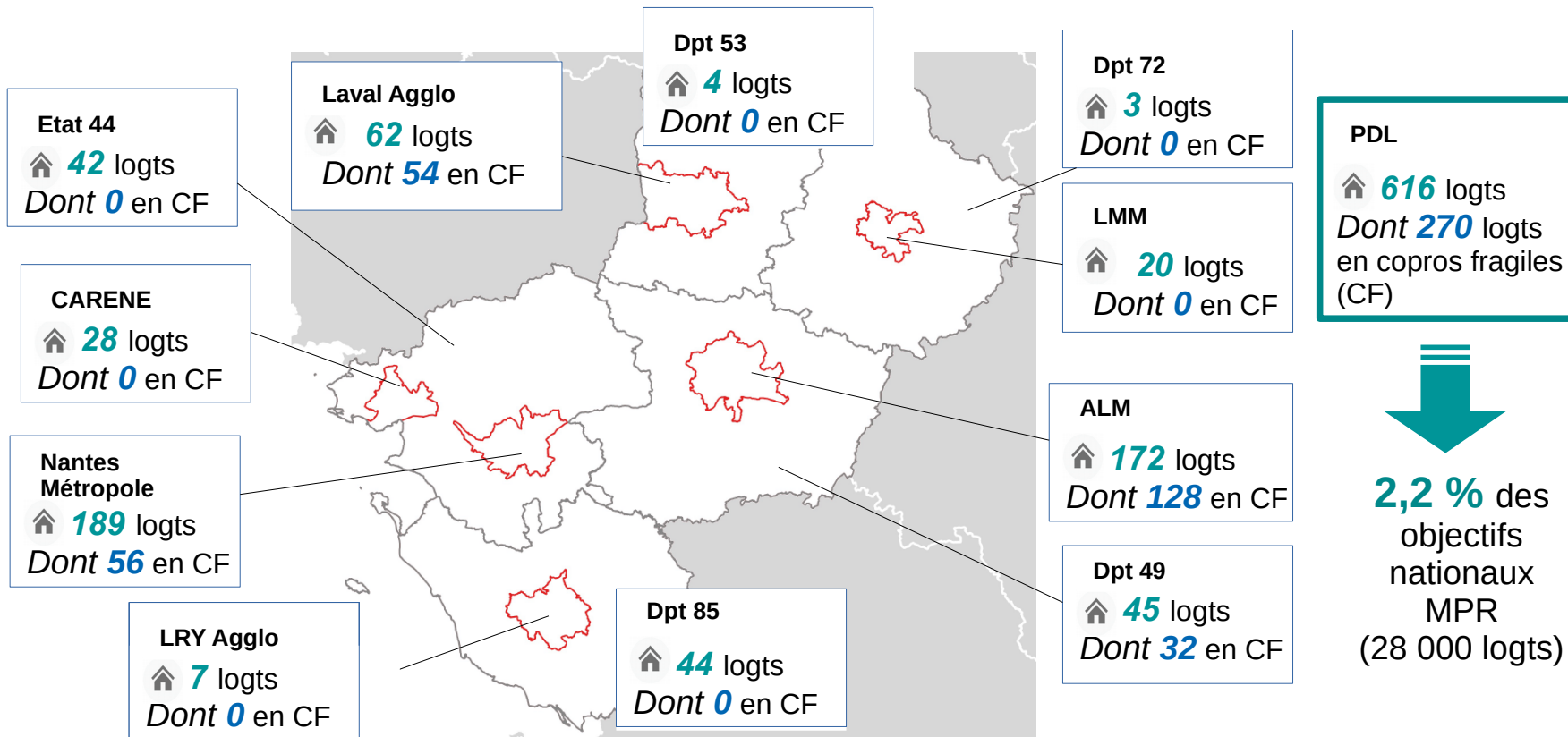
## **517 entreprises d'AMO copro en diffus**

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

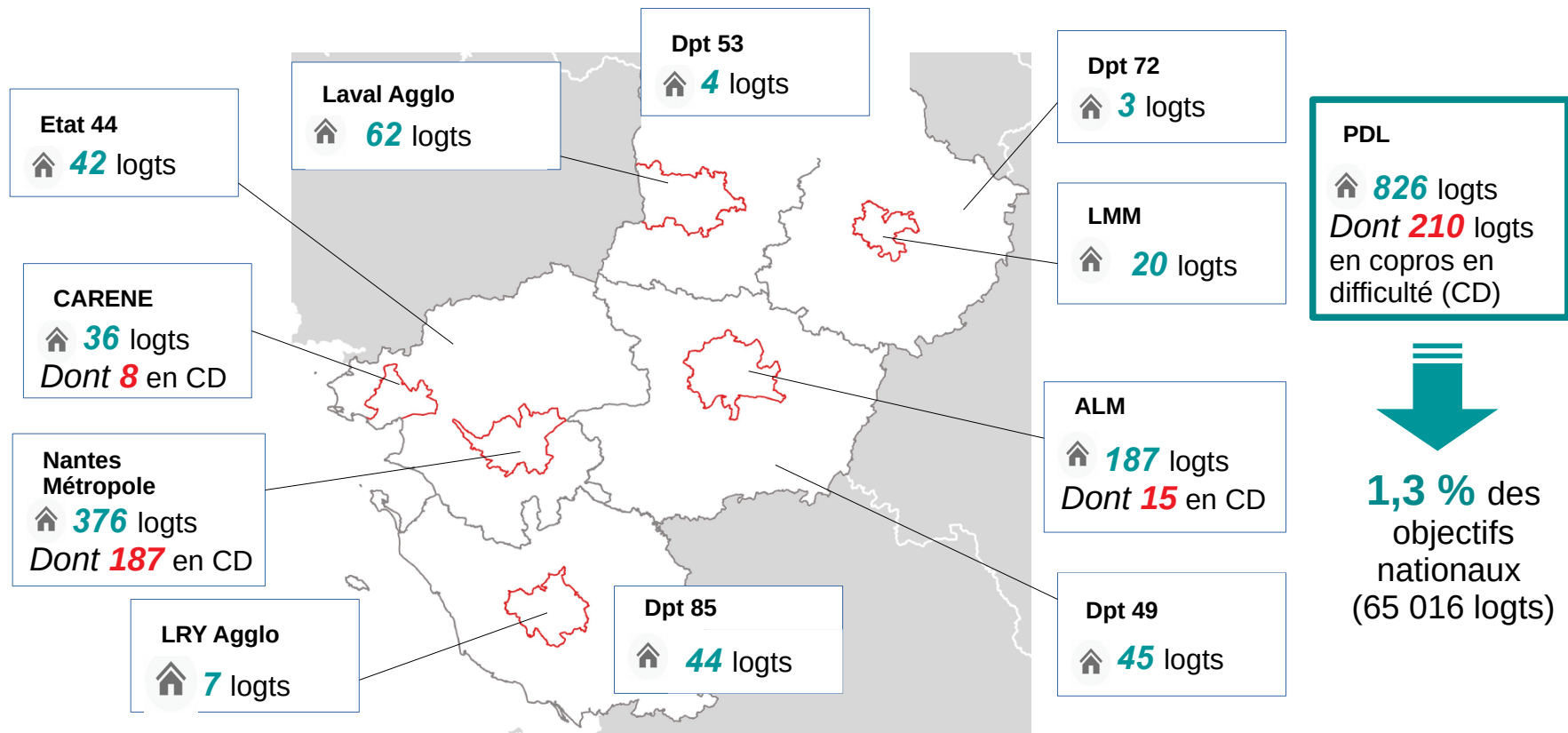
# Les objectifs 2021 par territoire de gestion

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 »



# Portrait des copropriétés en Vendée

Observatoire  
Départemental  
de l'Habitat

Commission régionale  
copropriété

20 avril 2020

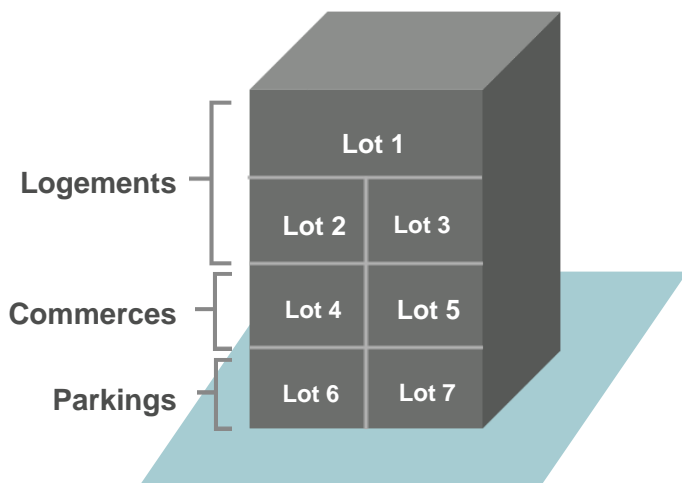




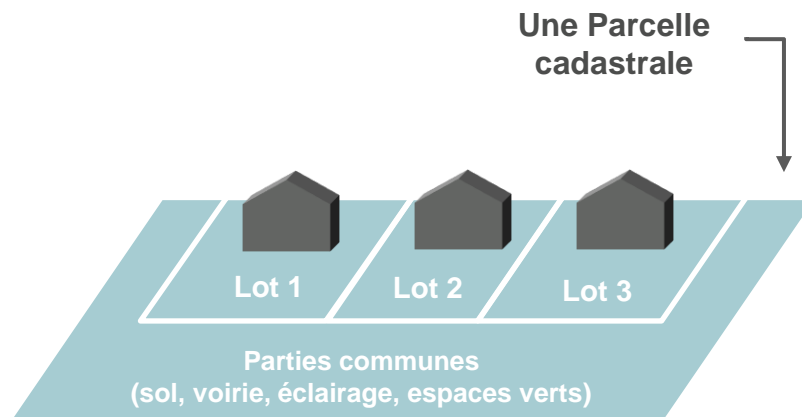
# Champ de l'étude



« **Immeuble bâti** ou groupe d'immeuble bâtis dont la propriété est répartie entre **plusieurs personnes**, par **lots**, comprenant chacun, une **partie privative** et une **quote-part de parties communes** » (loi du 10.7.65 : art. 1er)



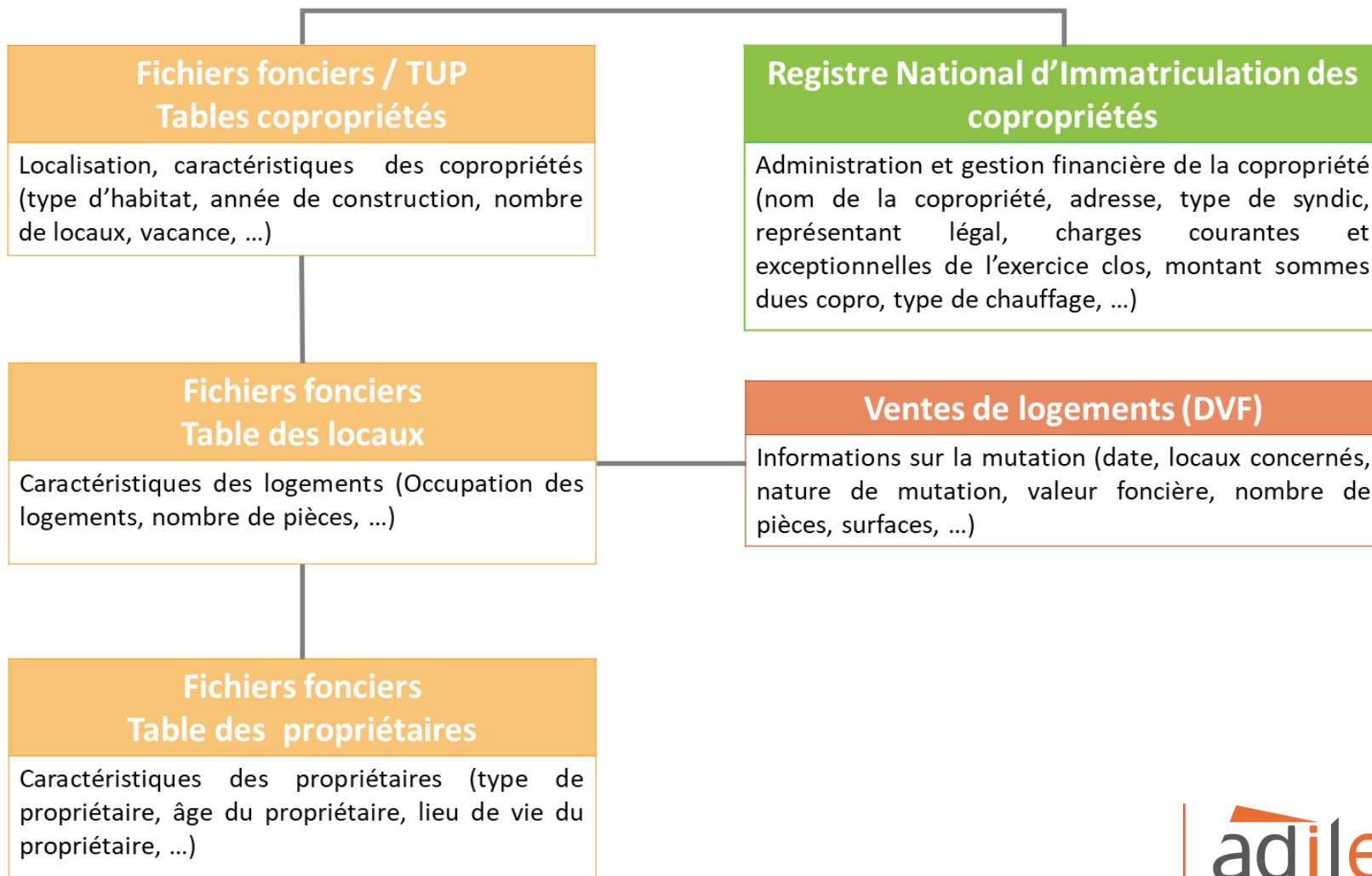
**Copropriété verticale**



**Copropriété horizontale**

**Champ de l'étude : Copropriété d'habitation (toute copropriété d'appartements ou de maisons composée d'au moins 1 lot d'habitation)**

# Données mobilisées



# Caractéristiques et occupation des copropriétés



# Volume de copropriétés

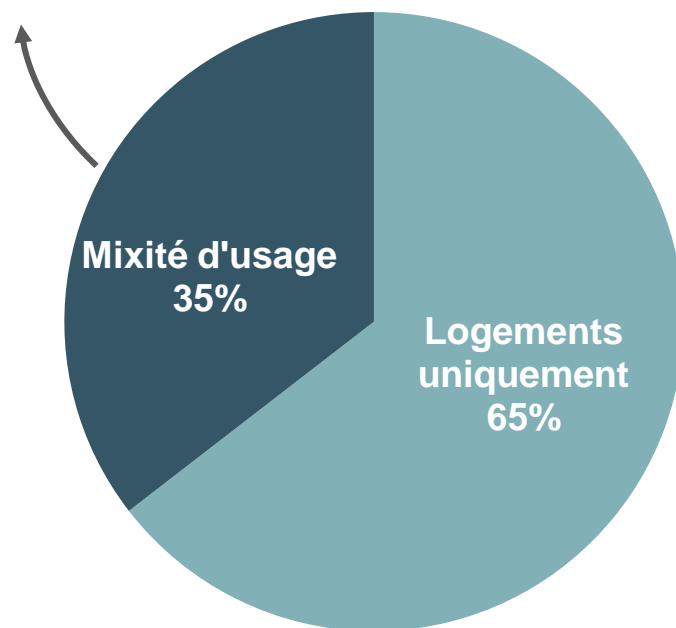


**4 900 copropriétés**

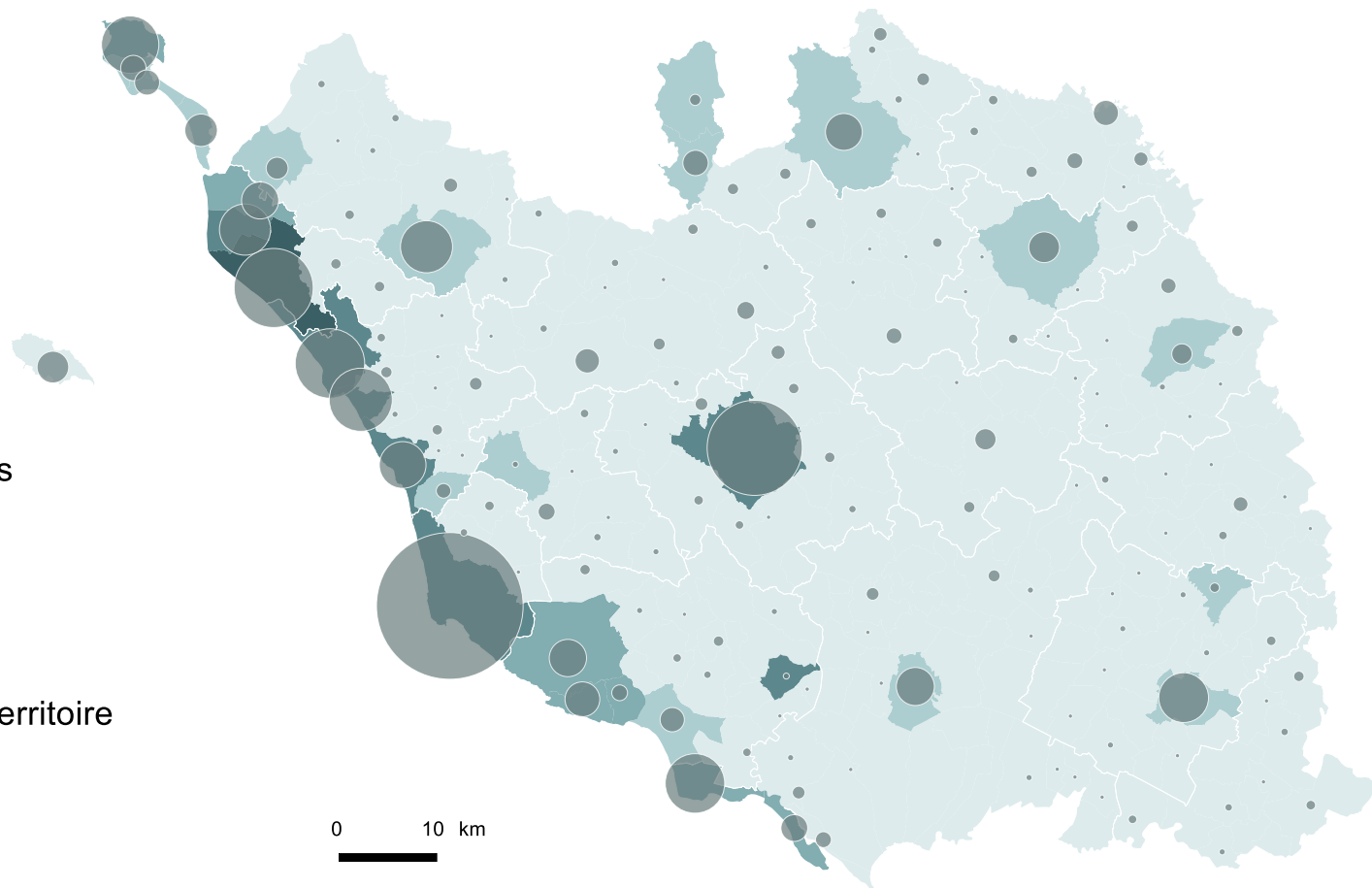
**57 700 logements en copropriété**

**13 % du parc de logements  
vendéens**

Présence de commerces en  
rdc, de locaux d'activités,  
de services ...  
et de logements



# Localisation des copropriétés



Nombre de copropriétés  
comportant au moins  
1 lot d'habitation

● 100

Part de logements du territoire  
situés en copropriété

Moins de 5 %

5 à 15%

15 à 25%

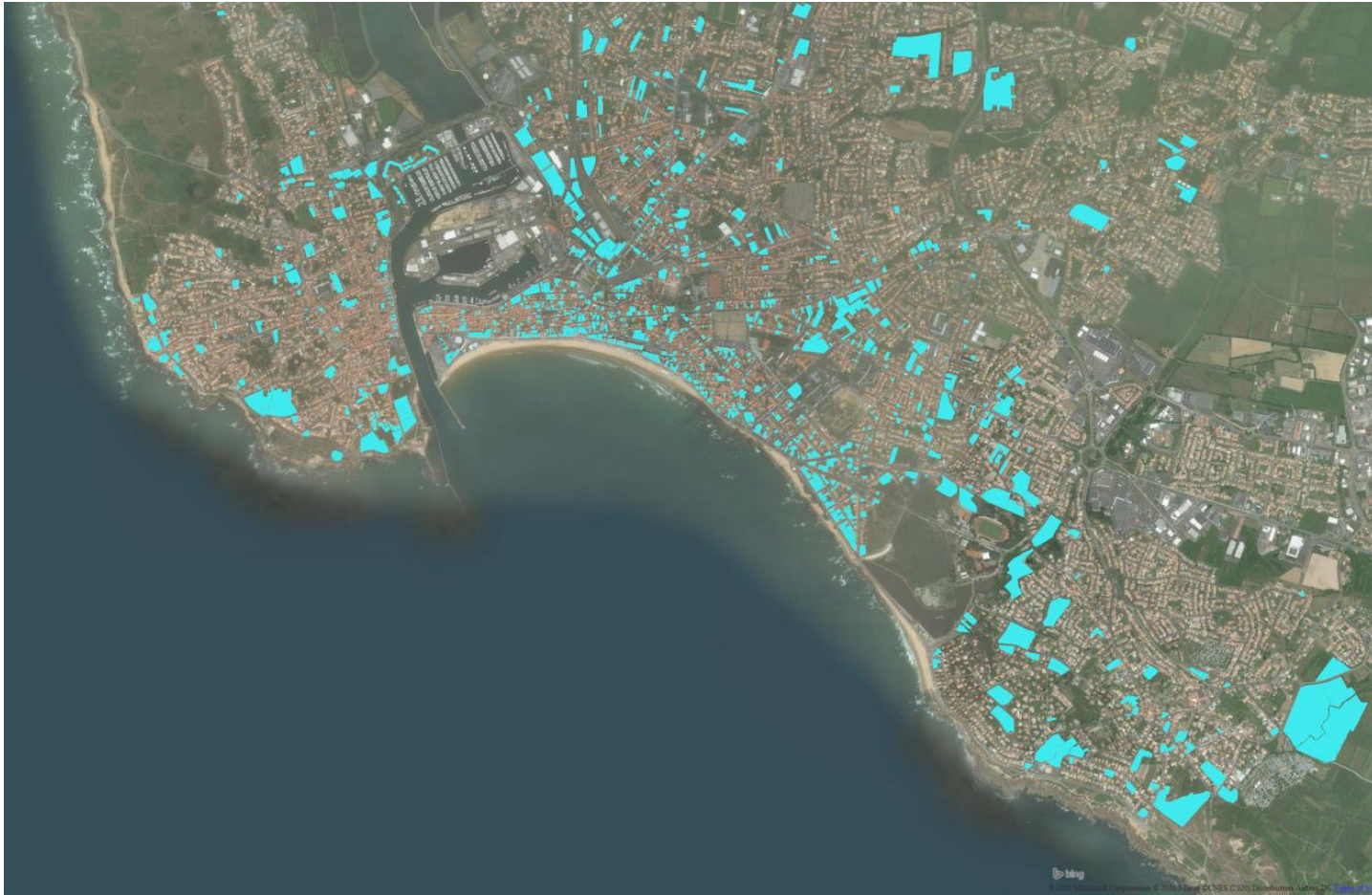
25 à 40%

40 à 46%

0 10 km

# Localisation des copropriétés

## Zoom sur les Sables-d'Olonne



# Morphologie des copropriétés



Copropriétés verticales  
63%



Copropriétés horizontales  
33%



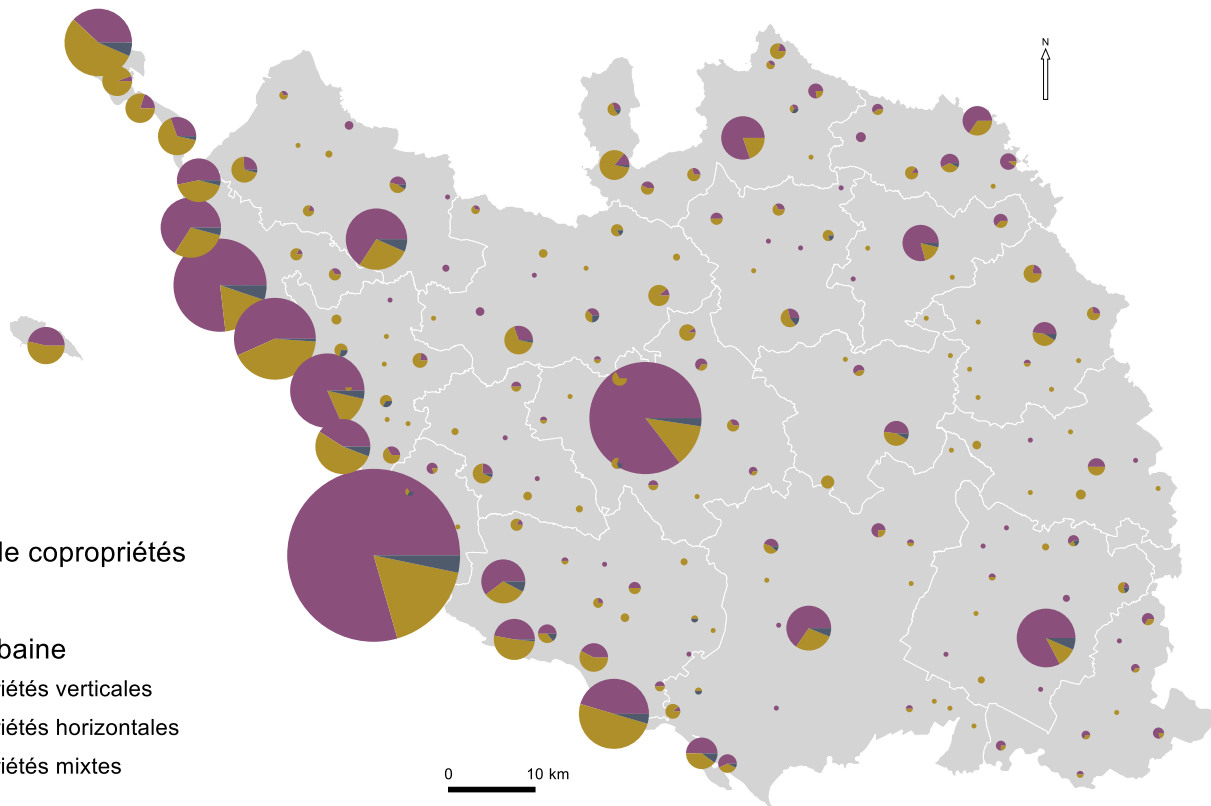
Copropriétés mixtes  
4%

Nombre de copropriétés

100

Forme urbaine

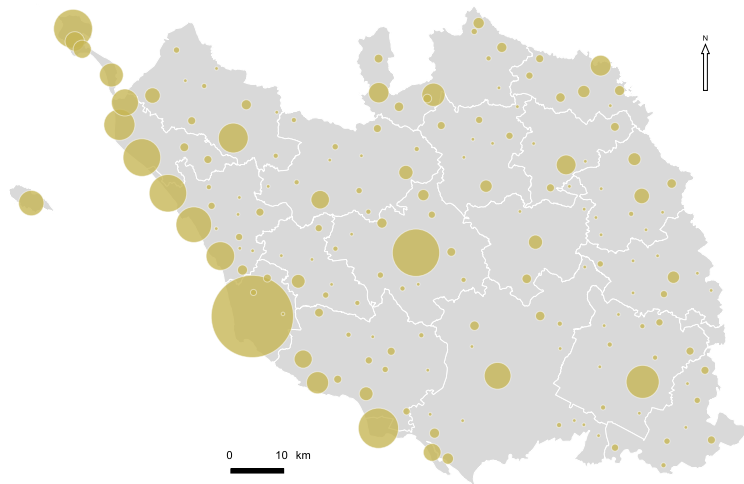
- Copropriétés verticales
- Copropriétés horizontales
- Copropriétés mixtes



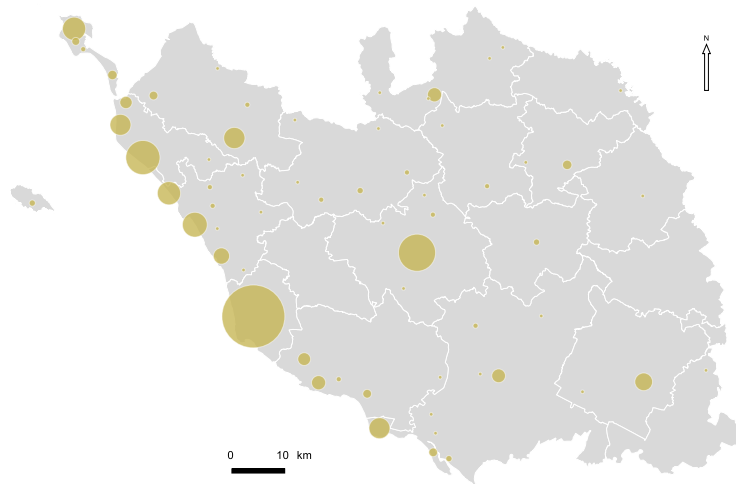
# Taille des copropriétés



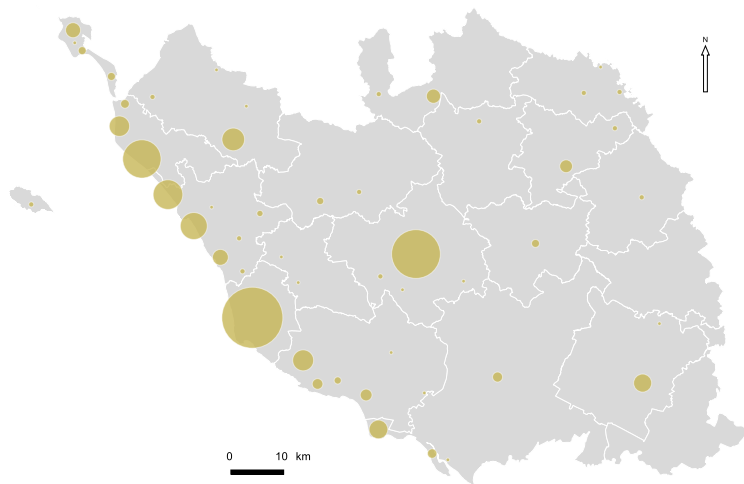
## Moins de 5 logements



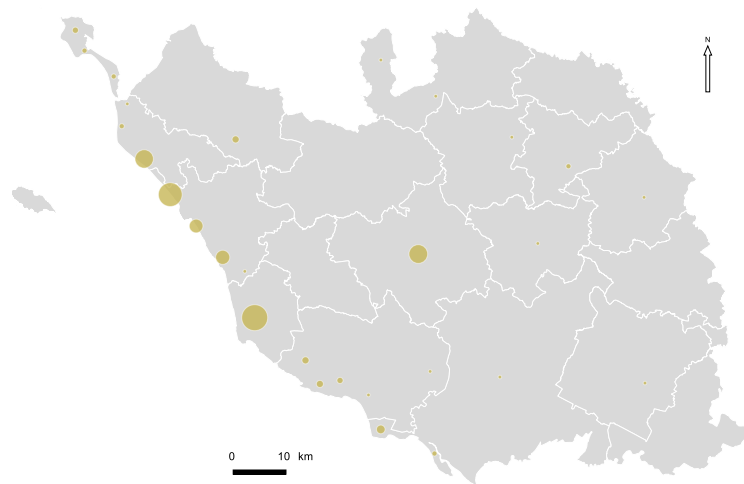
## 5 à 10 logements



## 11 à 50 logements



## Plus de 50 logements



Nombre de copropriétés

● 10



# Occupation des logements en copropriété

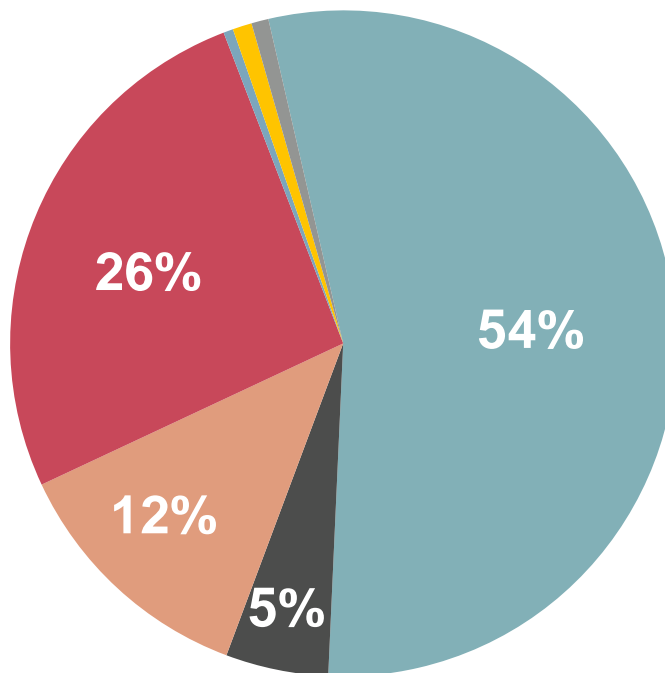


## Résidences principales

22 389 logements en copropriétés

dont 15 026 logements occupés par un locataire

dont 7 091 logements occupés par le propriétaire



## Résidences secondaires

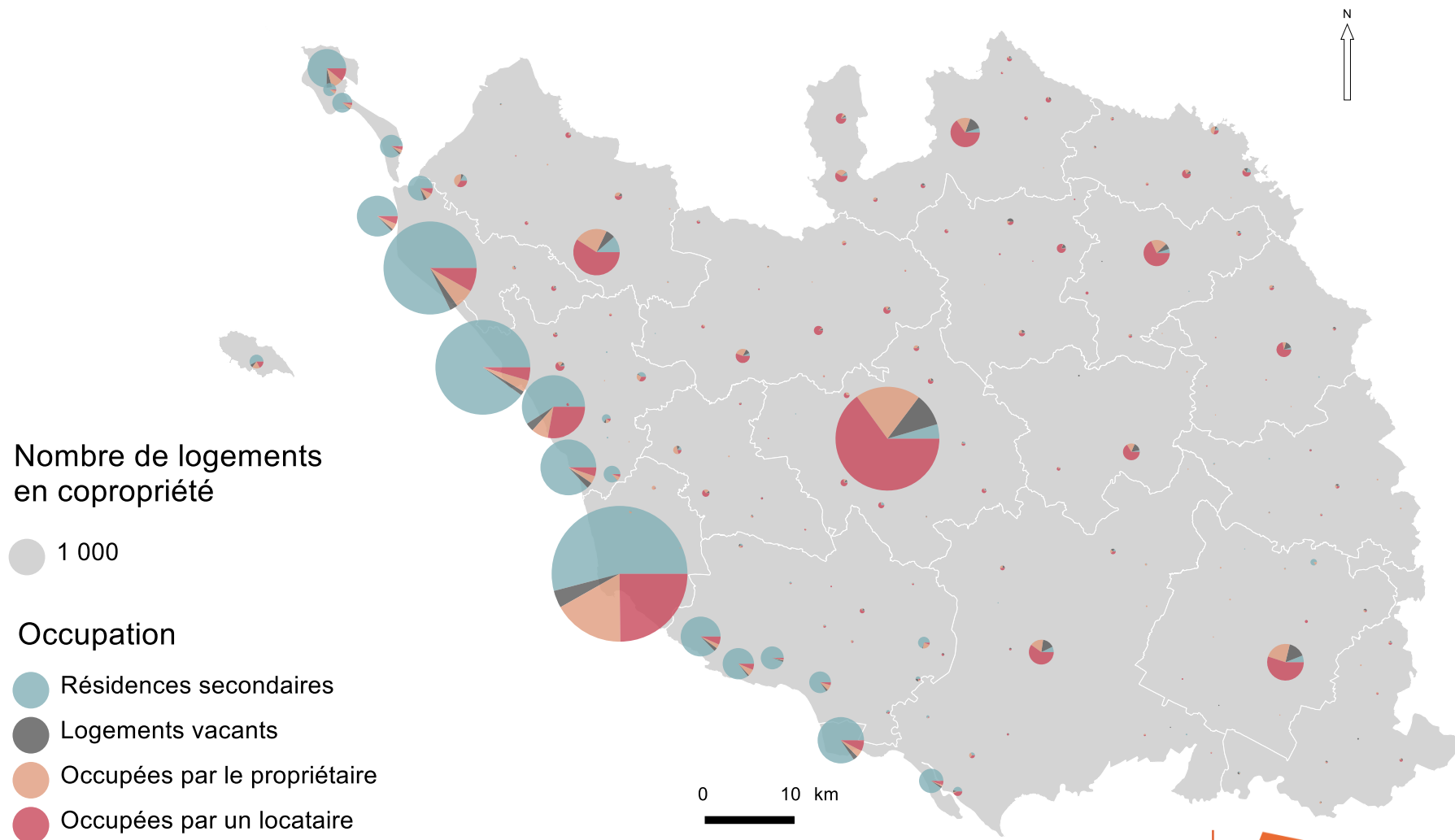
31 249 logements en copropriété



## Logements vacants

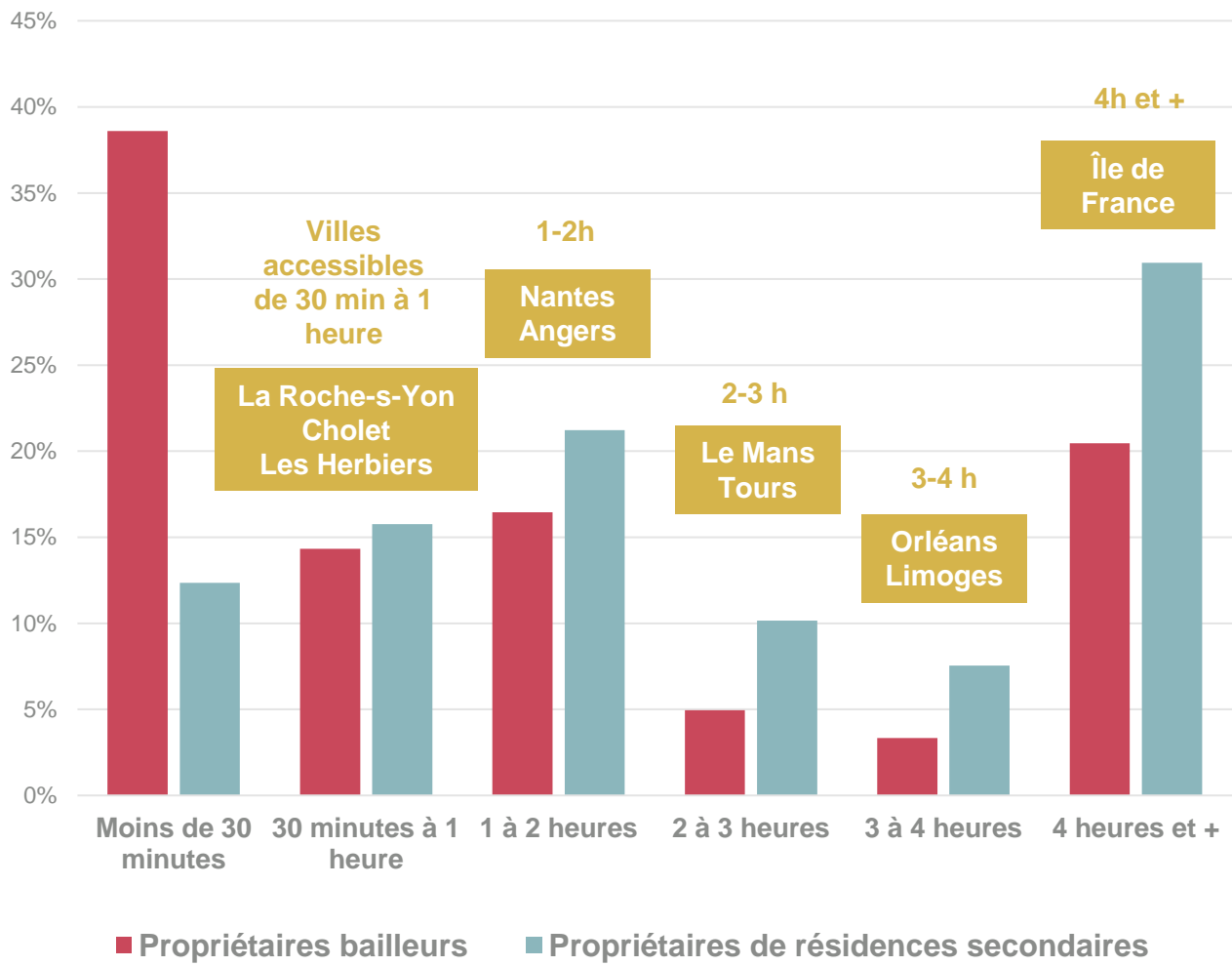
2 867 logements en copropriété

# Occupation des logements en copropriété



# Où résident les propriétaires de logements en copropriétés ?

## Exemple des Sables-d'Olonne



### Propriétaires bailleurs

**57% résident en Vendée**  
dont 30% dans la même commune

11% résident en Ile-de-France  
7% résident en Loire-Atlantique

### Propriétaires de résidences secondaires

**29% résident en Vendée**  
7% résident en Loire-Atlantique  
10% résident dans le Maine-et-Loire

**21% résident en Ile-de-France**  
10% résident dans la région Centre-Val de Loire

# Administration et gestion des copropriétés



# Registre d'immatriculation des copropriétés



## LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



Obligation pour les copropriétés d'habitation de procéder à l'immatriculation au registre au 31/12/2018

Vocation à faciliter la connaissance de l'état des copropriétés et prévenir la survenance de dysfonctionnements

Informations sur les caractéristiques, l'administration, la gestion financière des copropriétés

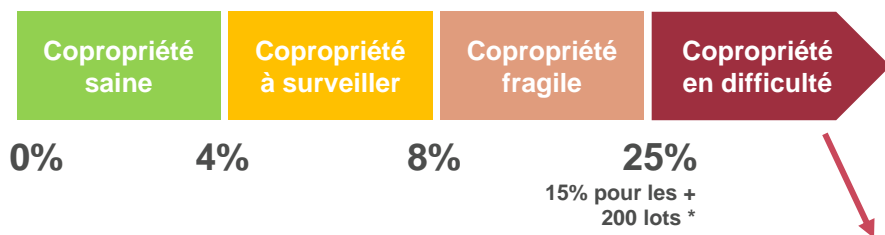
**2 572 copropriétés immatriculées**

**53% des copropriétés immatriculées  
mais 82% des logements en  
copropriété**

# Impayés de charges de copropriété



Seuil de gravité des impayés de charges de copropriété selon le taux d'impayés



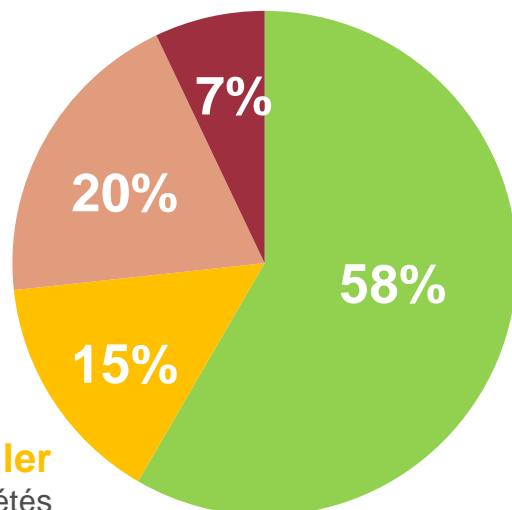
**Des impayés de charges moins importants en Vendée**

27% avec des taux d'impayés > 8% contre 32% en Pays de la Loire et 43% en France

Pouvant entraîner le déclenchement d'une procédure d'alerte avec mise en place d'administration provisoire

**Copropriétés en difficulté**  
152 copropriétés

**Copropriétés fragiles\*\*\***  
415 copropriétés



**Copropriétés saines**  
1 239 copropriétés

**Copropriétés à surveiller**  
317 copropriétés

Source : Registre national des copropriétés octobre 2020

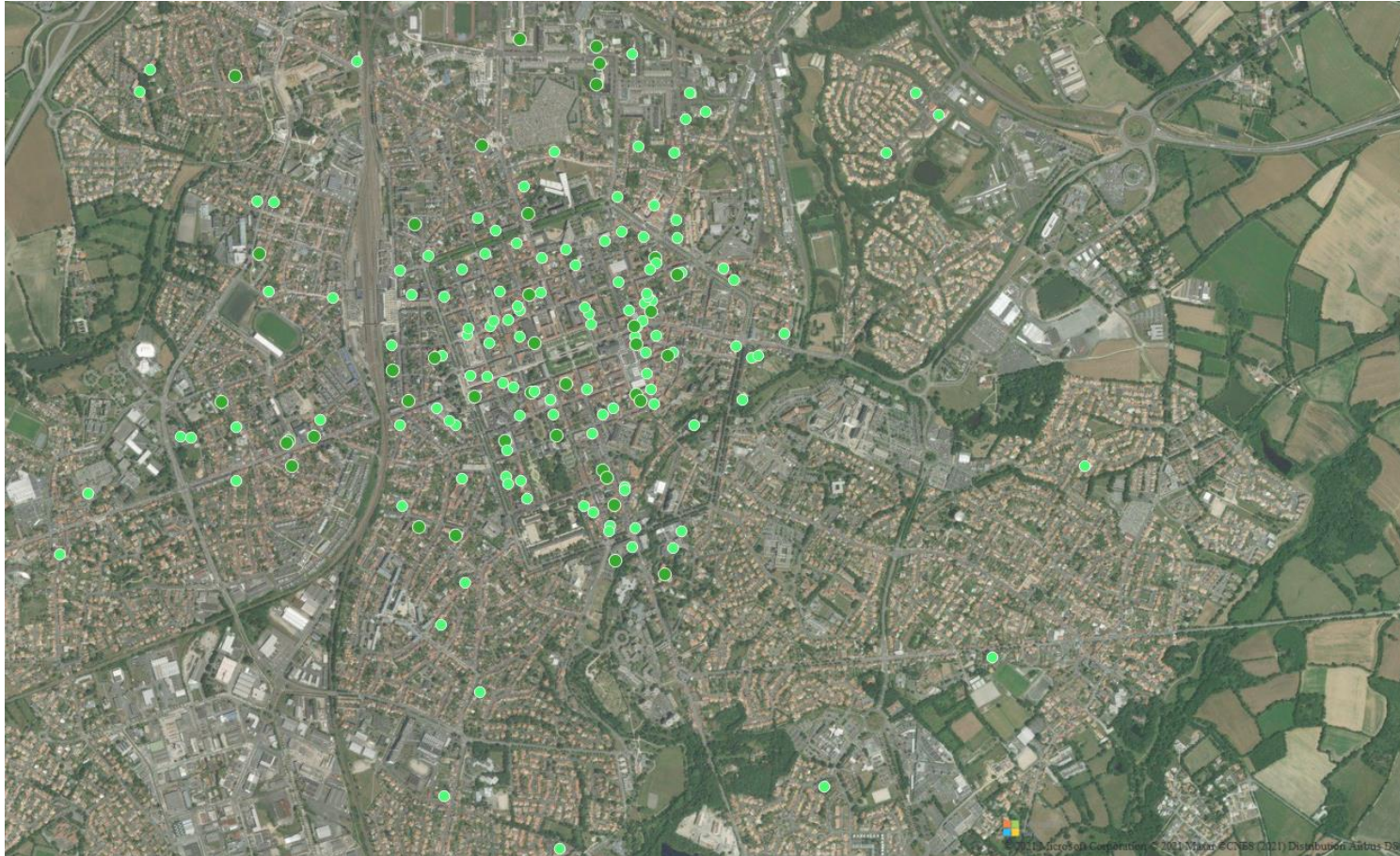
\*15% pour les copropriétés de plus de 200 lots

\*\*\* Critère uniquement financier des copropriétés fragiles au sens de l'ANAH



# Copropriétés pouvant bénéficier d'aide à la rénovation

## Zoom sur la Roche-sur-Yon




- Copropriétés répondant aux critères MaPrimRénov' \*
- Copropriétés répondant aux critères MaPrimRénov' Fragilité


Source : Registre national des copropriétés octobre 2020  
\*hors MaPrimRénov' Fragilité




# Etude accessible sur le site internet de l'ADILE




  
PRÉFET  
DE LA VENDÉE

  
VENDÉE  
LE DÉPARTEMENT


  
adile  
Agence Départementale  
d'Information sur le  
Logement et l'Énergie  
de la Vendée

Observatoire Départemental de l'Habitat

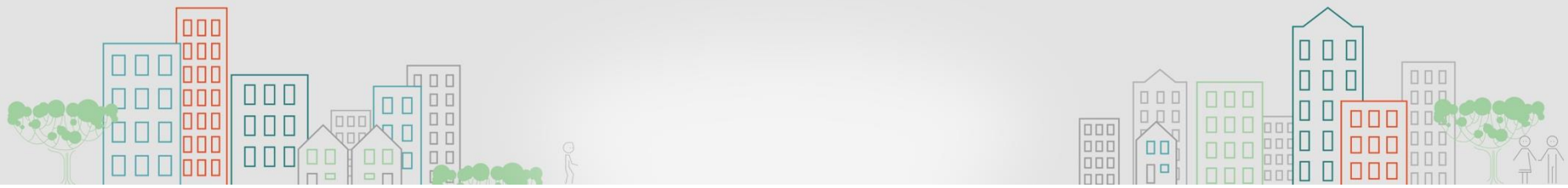
## Portrait des copropriétés



N°68  
Janvier 2021




# Merci de votre attention



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

# INTERVENTION CDC HABITAT SUR LES COPROPRIETES DEGRADEES

janvier 2021

- 
- 1. QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE ?**
  - 2. INTERVENTION DE CDC HABITAT**
  - 3. LE MONTAGE DES INTERVENTIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES**

## **ANNEXES**

- **ÉTAT D'AVANCEMENT DES INTERVENTIONS DE CDC HABITAT (JANVIER 2021)**
- **ORGANISATION INTERNE POUR CDC HABITAT**



# QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE ?

# QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE ?

## Un cumul de difficultés :

- Difficultés financières
- Difficultés techniques
- Difficultés juridiques
- Difficultés de gestion
- Difficultés sociales

→ Des dispositifs publics d'intervention de la prévention au traitement lourd : POPAC, OPAH, PdS, ORCOD

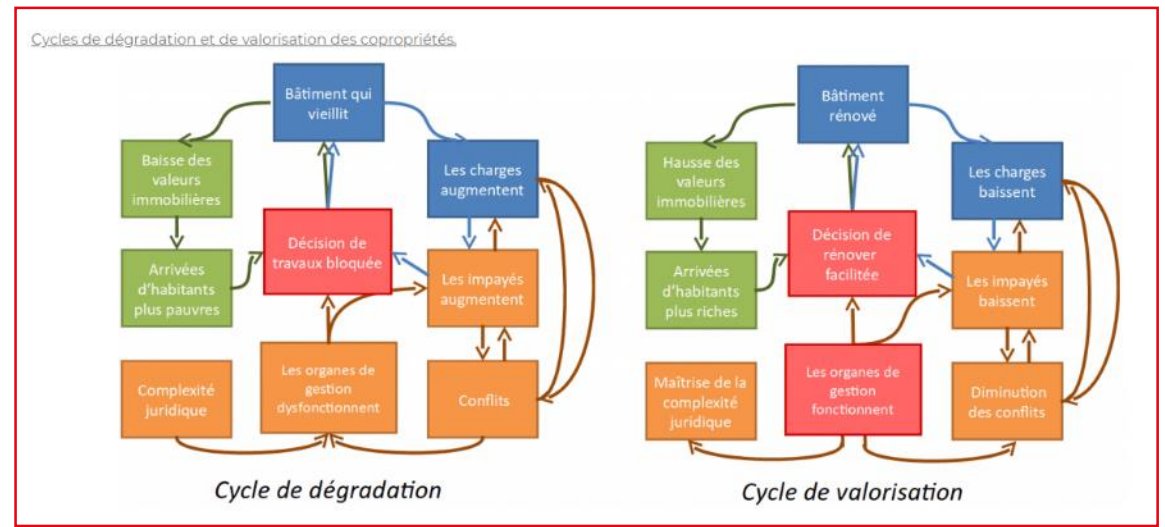
→ Accompagnés de leviers coercitifs : arrêtés, carence, administration provisoire...



Copropriété Les Castalides - Toulouse



Copropriétés Maurois II et Concorde - Toulouse





# INTERVENTION DE CDC HABITAT



## CDC HABITAT, PARTENAIRE DU PIC

### Partenaire du Plan initiative Copropriété (PIC) :

Après 40 années d'interventions sur les ensembles immobiliers en difficultés, il reste malgré tout des spirales de dégradations inquiétantes

### Pour cette raison, l'Etat a souhaité impulser une nouvelle dynamique :

- 3 milliards d'euros pour « reprendre l'initiative »
- 684 copropriétés ciblées, soit 56 000 logements
  - Dont 14 sites pilotes de priorités nationales – 128 copropriétés - 23 330 logements**
- Mobilisation des financements sur une décennie



Le PIC en résumé :

- Des financements améliorés
- Des procédures de recyclage sécurisées
- Des partenaires impliqués

En Région Occitanie, plusieurs sont suivi dans le cadre du PIC dont le quartier du Pissevin à Nîmes ou en encore le quartier du Grand Mirail à Toulouse.

## CDC HABITAT, OPÉRATEUR NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

### CDC Habitat Action Copropriétés, opérateur national dans le traitement des copropriétés dégradées :

- SAS filiale à 100% d'ADESTIA, elle-même filiale de CDC Habitat créée en août 2019
- Capitalisée à hauteur de 5M€ et pourra atteindre un capital de 100 M€
- Acquérir, détenir, gérer, entretenir et louer tout bien situé dans une copropriété dégradée pour mener à bien des opérations de recyclage ou de portage de redressement

**Création d'une direction de la rénovation des copropriétés dégradées en janvier 2019.**



Les Pyramides – Evry

# LES INTERVENTIONS CDC HABITAT

## 2 types d'intervention

### Recyclage

Démolition ou transformation en logement social

Acquisition de 100% des logements

Processus du recyclage d'une copropriété



- **Étape A**  
Diagnostic établi
- **Étape B**  
Accord partenarial de recyclage de la copropriété et réalisation des travaux d'urgence
- **Étape C**  
Acquisition des logements et accompagnement des ménages au relogement
- **Étape D**  
Démolition de la copropriété
- **Étape E**  
Reconstitution d'une offre nouvelle

La copropriété n'est plus viable : état technique trop dégradé, coût travaux supérieur à la valeur immobilière, cessation de paiement, charges structurellement trop importantes

### Redressement

Opération de portage ciblé

Acquisition d'un nombre limité de logements  
15 à 40 % en fonction de la taille de la copropriété

Processus du redressement d'une copropriété



- **Étape A**  
Diagnostic établi
- **Étape B**  
Accord partenarial de redressement de la copropriété et réalisation des travaux d'urgence
- **Étape C**  
Acquisition de certains logements, accompagnement social des ménages, amélioration du fonctionnement et des comptes de la copropriété, établissement d'un programme de travaux
- **Étape D**  
Réalisation des travaux de rénovation y compris énergétique de la copropriété
- **Étape E**  
Copropriété redressée nécessitant la poursuite d'un accompagnement pour pérenniser le redressement

La copropriété peut se rétablir grâce à la réalisation d'importants travaux de réhabilitation, un renforcement des instances de gestion et un suivi et traitement des impayés.

## LES PRESTATIONS DE SERVICE

### ▪ Au-delà de l'action foncière, CDC Habitat propose :

- ✓ Assistance à maîtrise d'ouvrage pour les syndicats de copropriétaires
  - Optimisation de la programmation, pilotage et coordination des opérations, maîtrise des coûts
  - Utile sur les sites historiques et sur les dossiers à fort enjeu
- ✓ Participer à l'effort de relogement
- ✓ Mandat de gestion
- ✓ Acteur de la reconstruction
  - Projet d'acquisition-amélioration
  - Projet de construction neuve

→ Exemple de Grigny 2 : AMO travaux, relogement, acquisition-amélioration...



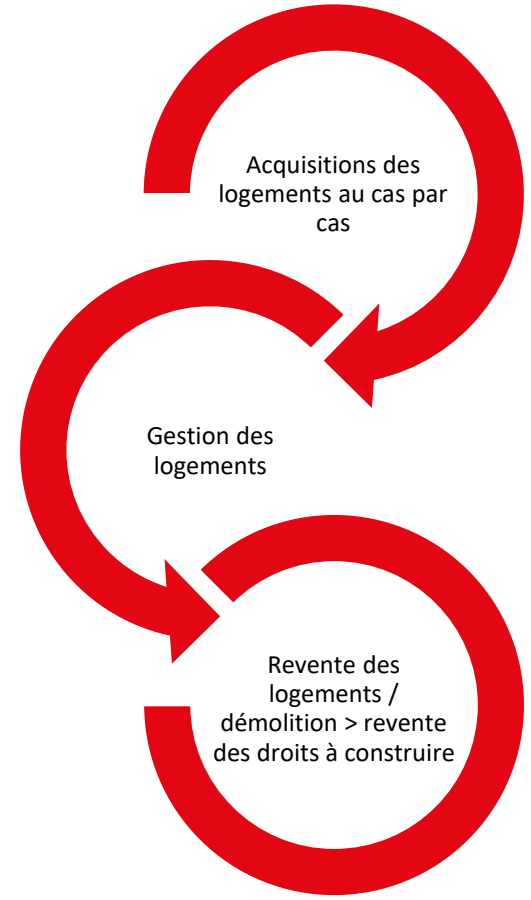
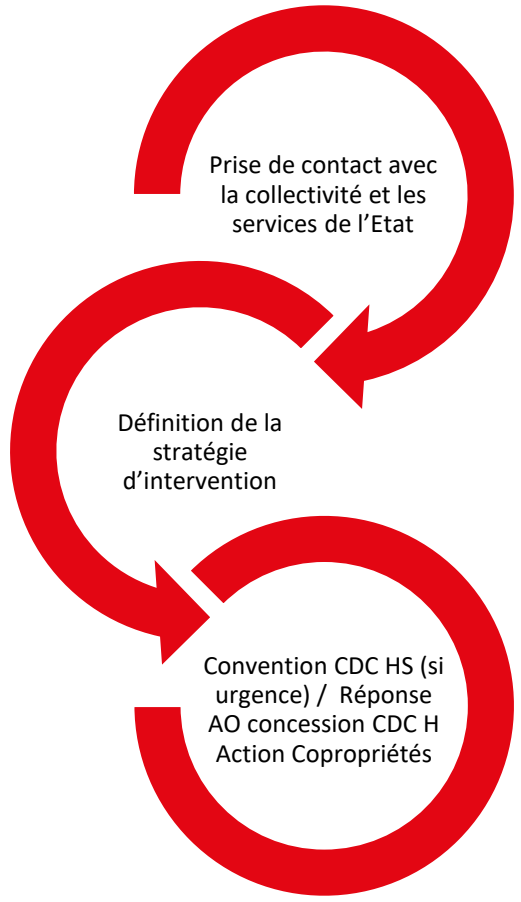
# LE MONTAGE DES OPERATIONS D'INTERVENTION FONCIERE ET IMMOBILIERE

# DÉROULE D'UNE OPÉRATION TYPE

## Phases préalables



## Phases opérationnelles





**PREFIGURER UNE OPERATION DE  
REDRESSEMENT OU DE RECYCLAGE &  
COMMENCER A ACQUERIR DES LOTS**

**LA CONVENTION D'URGENCE**

## LA CONVENTION D'URGENCE (1/2)

- **Définition** : convention de partenariat public-public pour engager une intervention foncière jugée urgente pour des raisons sociales, techniques ou financières
- **Objet** : dispositif transitoire en attendant la mise en place des concessions nécessaires à une intervention de long terme
- **Caractéristiques** :
  - ✓ Durée : 3 ans maximum
  - ✓ Définition :
    - d'un objectif et d'une stratégie de portage à court terme (opportunités d'acquisition, rachat immédiat auprès de copropriétaires en impayés « ciblés », acquisitions sur les mises en adjudication...)
    - des modalités de validation des acquisitions et du prix objectif
- **Délégation du droit de préemption urbain renforcé** : possible dans certains cas particuliers. Etude préconisée au « cas par cas ».



## LA CONVENTION D'URGENCE (2/2)

### ▪ Volet financier :

- ✓ Revente des logements par CDC Habitat Social au futur concessionnaire à leur « prix de revient » correspondant au coût d'acquisition des logements majoré des travaux réalisés ou financés (logements et parties communes) et du solde d'exploitation cumulé des logements pendant la phase de portage
- ✓ Pas de subvention a priori de la collectivité locale mais une garantie d'emprunt à accorder
- ✓ Subvention compensatoire à prévoir uniquement en absence de concession ultérieure et de difficultés de revente

### ▪ Modalités de mise en place :

- ✓ Mise au point par CDC Habitat Social d'une convention-type
- ✓ Ajustement du contenu aux spécificités et aux objectifs du portage envisagé
- ✓ Délibération de la collectivité nécessaire
- ✓ Aucune procédure de mise en concurrence préalable nécessaire



**METTRE EN ŒUVRE UN PROJET DE  
REDRESSEMENT DANS LA DUREE**

# **LA CONCESSION DE SERVICES ET TRAVAUX**

## LA CONCESSION DE SERVICE ET TRAVAUX – CARACTERISTIQUES (1/2)

### ▪ Pourquoi une concession de services et de travaux ?

- ✓ En absence de recyclage et de travaux d'aménagement, il ne peut être fait appel à une concession d'aménagement telle que prévue par le code de l'urbanisme...
- ✓ La concession de services et de travaux permet une gestion contractuelle dans la durée (10 à 20 ans) de l'opération de portage entre la collectivité et l'opérateur. Elle garantit un suivi dans le temps du projet et définit des droits et obligations pour les deux parties...
- ✓ ... tout en sécurisant initialement le financement de l'opération de portage pour le concessionnaire, elle reste aux risques économiques de ce dernier qui est responsabilisé sur la bonne fin du projet de portage.
- ✓ Elle vaut désignation de l'opérateur chargé de la mise en œuvre du volet foncier d'une ORCOD (article L 741-1 du CCH) lorsqu'une telle convention existe

### ▪ Objet

Contrat fixant dans la durée les objectifs du projet de portage, les missions confiées au concessionnaire, les modalités de coopération entre la collectivité et le concessionnaire, la participation financière de la collectivité, le suivi de l'opération (reporting...), la stratégie de revente des biens à l'issue de la concession (revente à l'unité en général, revente en bloc à un bailleur social prévue de manière plus rare ou en absence de revalorisation du marché immobilier local)

## LA CONCESSION DE SERVICE ET TRAVAUX – CARACTERISTIQUES (2/2)

- **Durée** : 10 à 20 ans en général en fonction de la stratégie de redressement retenue, de la situation initiale de la copropriété, de sa taille et des difficultés prévisionnelles de redressement
- **Délégation du droit de préemption urbain renforcé** : elle peut être mise en place en application de l'article L 741-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sous réserve qu'il existe une convention d'ORCOD sur les copropriétés concernées
- **Lien avec le suivi-animation** de l'OPAH/plan de sauvegarde/ORCOD/POPAC : le suivi-animation peut être intégré à la concession ou distinct
- **Modalités de mise en place** : la concession doit être précédée d'une procédure de mise en concurrence en application du Code des Marchés Publics garante de la transparence de l'opération et de l'égalité de traitement des opérateurs potentiels.
- **Quelle issue pour une copropriété qui ne peut être redressée ?** Une concession de recyclage peut être engagée sur une (des) copropriété(s) intégrée(s) initialement dans une concession de services et travaux s'il s'avère qu'elle(s) n'est (ne sont) pas redressable(s). Les conditions de cession des logements du concessionnaire de services et travaux vers le concessionnaire en charge du recyclage (qui interviendra dans un autre cadre contractuel) devront être définies de manière à ne pas déséquilibrer la concession de services et travaux.

## LA CONCESSION DE SERVICE ET TRAVAUX – CARACTERISTIQUES FINANCIERES (1/2)

### ▪ **Le bilan prévisionnel** comprend des :

#### ✓ Dépenses

- d'investissement : coût d'acquisition des logements, travaux dans les logements, quote part résiduelle de financement des travaux dans les parties communes (travaux d'urgence et de rénovation) déduction faite des subventions perçues par le syndicat de copropriétaires
- de fonctionnement : frais de gestion des logements, charges de copropriété non récupérées ou non récupérables, TFPB, missions d'accompagnement social et de relogement, frais de société, frais de direction de projet, rémunération des prestataires divers (avocats, notaires...), frais financiers des emprunts contractés et rémunération des fonds propres du concessionnaire,

#### ✓ Recettes

- d'investissement : subventions de l'ANAH et des collectivités locales pour les travaux, participation financière du concédant, prix de revente des logements,
- de fonctionnement : loyers, subvention ANAH d'ingénierie.

## LA CONCESSION DE SERVICE ET TRAVAUX – CARACTERISTIQUES FINANCIERES (2/2)

### ▪ Les paramètres clé du bilan :

- ✓ Prix d'acquisition des logements et revalorisation des prix à la revente ,
- ✓ Modalités d'exploitation des logements pendant le portage (loyers, vacance...)
- ✓ Montant des travaux réalisés en parties privatives et parties communes
- ✓ Participation financière de l'ANAH (travaux et portage)

### ▪ Participation du concédant :

- ✓ Garantie des emprunts de portage (emprunts CDC : prêts GAIA / PRU / prêt copropriétés dégradées)
- ✓ Participation financière à l'équilibre de l'opération (variable suivant le bilan prévisionnel et les paramètres clés mentionnés plus haut)



## **METTRE EN OEUVRE UN PROJET DE RECYCLAGE OU UN PROJET MIXTE DE RECYCLAGE & REDRESSEMENT**

# **LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

## LA CONCESSION DE RECYCLAGE (OU D'AMENAGEMENT) – CARACTERISTIQUES (1/2)

### ▪ **Quelle forme de concession ?**

- ✓ Pour les opérations de recyclage comprenant des démolitions partielles ou totales de bâtiments et des aménagements publics, il peut être fait appel à une concession d'aménagement telle que prévue par le code de l'urbanisme.
- ✓ La concession d'aménagement peut intégrer un volet redressement en complément si elle porte sur plusieurs copropriétés (logique d'intervention à l'échelle d'un quartier par exemple). Cela permet d'avoir une stratégie d'intervention globale sur un périmètre.
- ✓ La concession d'aménagement peut être aux risques du concédant (cas général au regard du caractère structurellement déficitaire de ces projets) ou du concessionnaire
- ✓ La concession permet une gestion contractuelle dans la durée (5 à 15 ans) de l'opération de recyclage entre la collectivité et l'opérateur. Elle garantit un suivi dans le temps du projet et définit des droits et obligations pour les deux parties.
- ✓ Seule la concession d'aménagement permet la délégation du droit de préemption urbain renforcé au titre du code de l'urbanisme ainsi que du droit d'expropriation.
- ✓ La concession vaut désignation de l'opérateur chargé de la mise en œuvre du volet foncier d'une ORCOD (article L 741-1 du CCH) lorsqu'une telle convention existe

### ▪ **Objet**

Contrat fixant dans la durée les objectifs du projet de recyclage, les missions confiées au concessionnaire, les modalités de coopération entre la collectivité et le concessionnaire, la participation financière de la collectivité, le suivi de l'opération (reporting...), le programme de travaux d'aménagement, les modalités de revente des charges foncières ....



## LA CONCESSION DE RECYCLAGE (OU D'AMENAGEMENT) – CARACTERISTIQUES (2/2)

- **Durée** : 5 à 15 ans en général en fonction de l'ampleur du projet, de la durée prévisionnelle des procédures de DUP et de relogement, des difficultés prévisionnelles de mise en œuvre
- **Délégation du droit de préemption urbain renforcé** systématique pour accélérer le projet
- **Lien avec le suivi-animation** de l'OPAH/plan de sauvegarde/ORCOD/POPAC : le suivi-animation peut être intégré à la concession (recommandé) ou distinct
- **Modalités de mise en place** : la concession doit être précédée d'une procédure de mise en concurrence en application du Code de l'Urbanisme garante de la transparence de l'opération et de l'égalité de traitement des opérateurs potentiels.

## LA CONCESSION DE RECYCLAGE (OU D'AMENAGEMENT) – CARACTERISTIQUES FINANCIERES (1/2)

### ▪ **Le bilan prévisionnel** comprend des :

#### ✓ Dépenses

- d'investissement : coût d'acquisition des logements, travaux dans les logements (mise en sécurité, protection des locaux vacants), quote part résiduelle de financement des travaux d'urgence et de mise en sécurité dans les parties communes déduction faite des subventions perçues par le syndicat de copropriétaires, travaux de démolition des bâtiments, coûts de relogement, travaux d'aménagement des espaces publics (y compris honoraires de maîtrise d'œuvre),
- de fonctionnement : frais de gestion des logements, charges de copropriété non récupérées ou non récupérables, TFPB, frais de société, frais de direction de projet, rémunération des prestataires divers (avocats, notaires, opérateur de suivi-animation le cas échéant...), frais de gardiennage, frais financiers des emprunts contractés et rémunération des fonds propres du concessionnaire,

#### ✓ Recettes :

- d'investissement : subventions de l'ANAH et des collectivités locales pour les travaux d'urgence, subvention ANAH (carence) ou ANRU (autres cas pour les projets figurant au NPNRU) pour le financement d'une partie du déficit de l'opération, participation financière d'équilibre du concédant, prix de revente des charges foncières (voire des bâtiments conservés),
- de fonctionnement : loyers.

## LA CONCESSION DE RECYCLAGE (D'AMENAGEMENT) – CARACTERISTIQUES FINANCIERES (2/2)

### ▪ Les paramètres clé du bilan :

- ✓ Prix d'acquisition des logements,
- ✓ Coûts de démolition et d'aménagement,
- ✓ Eligibilité du projet aux subventions spécifiques de l'ANAH/ANRU et taux de subvention octroyé par l'ANAH/ANRU au financement du déficit (50 % à 80 %),
- ✓ Les recettes issues de la revente des charges foncières et les modalités d'exploitation des logements pendant le portage (loyers, vacance...) ont un impact minoritaire sur le bilan en général.

### ▪ Participation du concédant :

- ✓ Garantie des emprunts contractés par l'aménageur (emprunts CDC : prêts GAIA / PRU / prêt copropriétés dégradées)
- ✓ Participation financière à l'équilibre de l'opération (variable suivant le bilan prévisionnel et les paramètres clés mentionnés plus haut), cette participation pouvant être réduite en cas de mobilisation d'autres collectivités locales (département, région...)



# ANNEXES

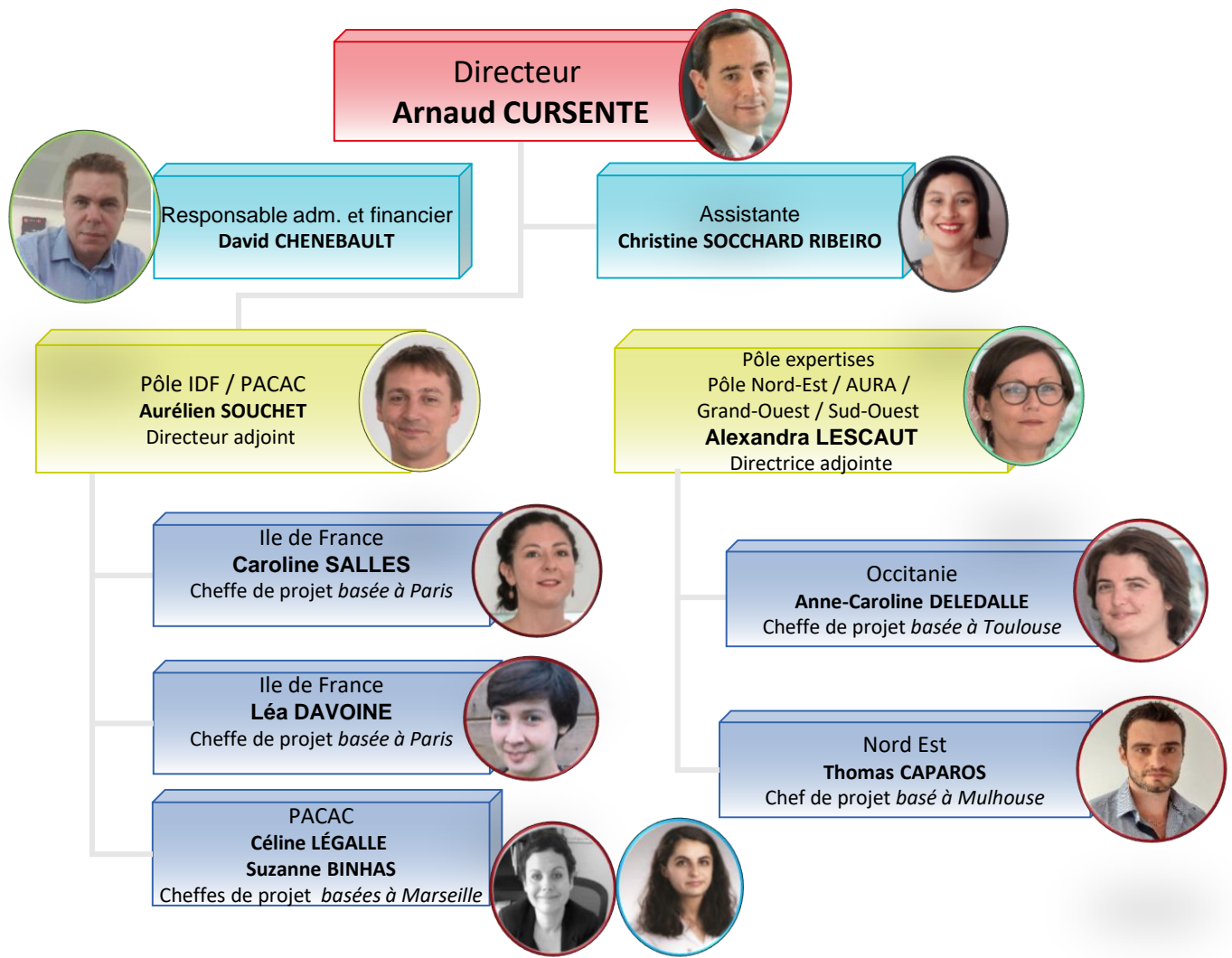
## ETAT D'AVANCEMENT ORGANISATION INTERNE

## ETAT D'AVANCEMENT (JANVIER 2021)

- **Etat d'avancement des études :** études et discussions engagées sur 44 communes (50 % en Ile de France)
- **Etat d'avancement des projets de portage foncier:**
  - ✓ 4 projets de portage avaient été engagés en IDF avant 2018 avec CDC Habitat Social. Ils portent sur 69 logements à acquérir => 52 acquis fin 2020). Un projet emblématique : Bondy la Bruyère (rénovation en cours)
  - ✓ 3 projets validés sur des copropriétés dans lesquelles CDC Habitat était « historiquement » copropriétaire (en IDF)
  - ✓ 10 conventions d'urgence signées (ou en attente de signature) par CDC Habitat Social pour commencer à acquérir 606 logements (60 acquis à fin 2020) en attendant la mise en place d'un dispositif contractuel de long terme
  - ✓ Une concession d'aménagement remportée en 2020 sur Marseille Parc Corot en partenariat avec Urbanis et Marseille Habitat (17 M€ à 32 M€ d'investissements) avec 50 logements acquis fin 2020 et des accords sur 30 acquisitions de plus
  - ✓ **Total : un objectif de 850 logements à acquérir dont 150 acquis fin 2020**
- **Validation de la création d'une filiale commune de portage avec l'EPFIF**
- **Offre de services:**
  - ✓ Un accompagnement de l'EPFIF sur les ORCOD IN notamment pour le relogement et l'assistance à maîtrise d'ouvrage sur les travaux des copropriétés (Grigny 2)
  - ✓ Un service d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage auprès des copropriétés du parc « historique » CDC Habitat

# ORGANISATION INTERNE CDC HABITAT

## Organigramme



**DES QUESTIONS ?**

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**



## 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

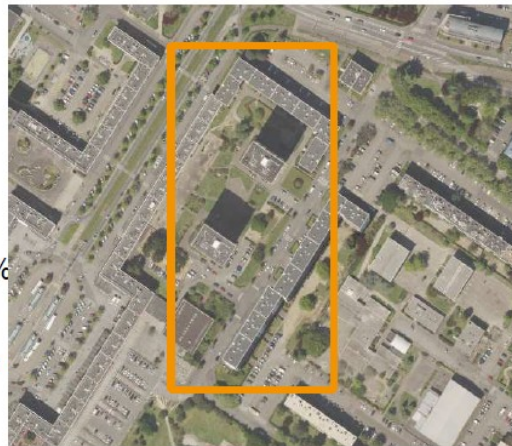
## ▪ Rappel du contexte

### ▪ 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**

