

10 juin 2016

ORHL - ATELIER
«COPROPRIÉTÉS
EN DIFFICULTÉ»

ACTUALITES DE L'ANAH



OBSERVATOIRE RÉGIONAL
DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT



Les copropriétés fragiles ou
en difficulté
Actualités 2016

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 capitaliser et évaluer en continu
- ↪ Faire émerger ou débloquer des projets
- ↪ Mettre en place le plan triennal de mobilisation en faveur des copropriétés

■ Contact: pole-coproprietes@anah.gouv.fr

Le plan triennal de mobilisation en faveur des copropriétés

■ 3 grands objectifs

- 1/ Mieux connaître les situations de fragilités et les prévenir
- 2/ Intervenir pour traiter les copropriétés en difficulté
- 3 /Accompagner les collectivités locales et assurer les partenariats

1/ Mieux connaître les situations de fragilité et les prévenir

■ Année 2016

- A/ Le registre d'immatriculation des copropriétés
- B/ Les Fichiers infracommunaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles
- C /Le dispositif VOC (Veille et Observation des copropriétés)
- D /Le dispositif POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés)

A/ Registre d'immatriculation des Copropriétés

■ Objectifs

- Améliorer l'information sur les copropriétés pour les pouvoirs publics (registre) et pour les acquéreurs (accès aux documents de gestion lors des transactions) ;
- Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement : lutte contre les copropriétaires indécis, compte séparé, encadrement de l'activité du syndic ;
- Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles (fonds travaux, réforme des règles de majorité).

■ Mise en place d'un site pilote

- Grand Lyon Métropole sera le site pilote : début du test fin juin 2016

■ Calendrier national

- Avant le 31/12/2016 toutes les copropriétés de plus de 200 lots inscrites au registre,
- Avant le 31/12/2017 toutes les copropriétés de plus de 50 lots inscrites au registre,
- Avant le 31/12/2018 toutes les copropriétés inscrites au registre

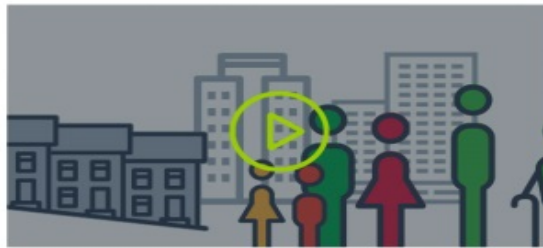


IMMATRICULER UNE COPROPRIÉTÉ

ANNUAIRE DES COPROPRIÉTÉS

RESTITUTIONS

MON COMPTE



LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. Il permet de procéder en ligne à l'immatriculation d'une copropriété par son représentant légal ou par un notaire, et d'accéder à un annuaire et à des données statistiques.



IMMATRICULATION

IMMATRICULER UNE COPROPRIÉTÉ →



STATISTIQUES

Vous souhaitez accéder à des informations statistiques issues du registre.

ACCÉDER AUX RESTITUTIONS →



ANNUAIRE DES
COPROPRIÉTÉS

Vous avez un projet d'acquisition au sein d'une copropriété ?
Vous souhaitez en savoir plus sur une copropriété ?

Adresse, n° d'immatriculation, ...

RECHERCHER → +

VOTRE PROFIL

pour tout savoir sur le registre des copropriétés



UN REPRÉSENTANT LÉGAL
DE COPROPRIÉTÉ(S)
(syndic ou administrateur provisoire)



UN NOTAIRE



UN INSTITUTIONNEL



UN PARTICULIER



REPRÉSENTANT
LÉGAL

✓ Une obligation légale

Vous avez l'obligation légale d'immatriculer votre (vos) copropriété(s) selon un échéancier progressif, fonction du nombre de lots de votre (vos) copropriété(s) : le 31/12/2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots, le 31/12/2017 pour les copropriétés de plus de 50 lots, et le 31/12/2018 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

✓ Une procédure 100% dématérialisée et sécurisée

Cela vous permet de réaliser l'immatriculation et de la mettre à jour annuellement. Pour cela, il faut vous créer un compte sur le site du registre. Ensuite, deux procédures sont possibles :

- la procédure manuelle, réalisable entièrement via votre compte sur le site ;
- la procédure en web-service, permettant un versement des données directement depuis votre logiciel de gestion - sous réserve de l'élaboration du web-service par votre éditeur -

✓ Des informations accessibles

Grâce aux données renseignées dans le registre, vous avez la possibilité d'accéder à des restitutions et des fonctions de recherche d'autres copropriétés, de disposer d'éléments de comparaison de charge, ...

✓ Une gestion souple

Après avoir créé un compte pour votre structure (en tant qu'administrateur principal), vous pourrez si vous le souhaitez gérer des habilitations pour des personnels de votre structure (en tant qu'administrateurs secondaires ou gestionnaires).

B/ Mise à jour des fichiers infracommunaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles

■ Envoi des fichiers mis à jour aux DREAL et DDT durant le second trimestre 2016

■ Principes et objectifs

- Recenser et caractériser les copropriétés de B à D
- Localiser à l'échelle cadastrale chaque copropriété B,C et D
- Vecteur de dialogue entre les différents acteurs locaux
- Hiérarchiser les zones à risque pour permettre des études approfondies ou un VOC

C/ Généralisation du dispositif VOC

■ 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 doit être d'une durée 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**

Dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés

- **La note détaillée doit contenir la structuration, recueil et analyse d'indicateurs comprenant à minima les indicateurs de fragilité de l'Anah**
 - Fragilités de fonctionnement
 - Fragilités financières de la copropriété
 - Fragilités économiques des propriétaires
 - Fragilités techniques
 - Fragilités de complexité juridique
 - Fragilités de positionnement par rapport au marché immobilier

- **La structuration de l'outil est laissée à la libre appréciation du maître d'ouvrage**
 - Une instruction qualitative qui vérifie la faisabilité de la méthodologie employée, le calendrier et la démarche opérationnelle afin de bien repérer les copropriétés en fragilité

- **Demande de paiement: un bilan des 3 années qui comprend**
 - Une reprise des données recueillies des indicateurs pour les copropriétés
 - Une analyse de l'observatoire et de l'évolution des copropriétés sur les différents indicateurs avec une classification des copropriétés de manière opérationnelle

D/ Généralisation du dispositif POPAC

■ 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 pour 3 ans

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

- Signature d'une convention spécifique d'une durée de 3 ans entre l'ANAH et la maîtrise d'ouvrage comprenant :
 - le périmètre et le nombre de copropriétés
 - les moyens d'accompagnement (partenariat, actions de formation / sensibilisation / accompagnement des ménages / appui au syndic ou au conseil syndical...)

- Le POPAC peut intégrer des actions simples à l'ensemble des copropriétés et des actions renforcées sur les copropriétés plus en difficulté ou à forts enjeux

- Convention de POPAC signée après avis de la DREAL et passage en CLAH

- Possibilité d'avoir plusieurs POPAC signés avec le même maître d'ouvrage sous réserve que les POPAC ne se superposent pas sur le territoire

- Engagement et paiement de la subvention par tranche annuelles du même type que le financement du suivi-animation d'opérations curatives (OPAH CD)

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

■ 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 opérationnel 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 compétentes des situations à risque pour la santé et la sécurité

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

- Pas d'aide au syndicat pour les travaux mais possibilité pour l'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

2/ Intervenir pour traiter les copropriétés en difficulté

■ Année 2016

- A/ Evaluer les dispositifs d'OPAH CD et de Plan de Sauvegarde
- B/ Mise en place des ORCOD IN et du portage provisoire
- C /Test de la Certification des copropriétés dans le cadre des programmes de travaux

A/ Evaluation des OPAH CD et des Plans de Sauvegarde

■ Objectifs

- Vérifier si les dispositifs sont toujours efficaces et bien adaptés selon les territoires
- Observer la qualité des études pré-opérationnelles et donc du choix du dispositif
- Evaluer la bonne démarche des dispositifs en cours
- Evaluer l'état des copropriétés en sortie d'opérations programmés 10 ans après

■ Calendrier

- Lancement de l'étude second semestre 2016 avec deux copropriétés minimum à étudier en Auvergne Rhône-Alpes

B/ Mise en place des ORCOD IN

- Une nouveauté de la loi Alur : l'ORCOD : opération de requalification des copropriétés dégradés (L. 741 du CCH)

- **Objectif** : réaffirmation que certains sites nécessitent une approche globale : outils classiques (OPAH, plan de sauvegarde, aménagement, mise en œuvre des procédures judiciaires ou de police) pour traiter à la fois les copropriétés mais aussi les causes exogènes de ces difficultés ; problème d'habitat dégradé, dynamique du marché local du logement, aspects urbains et sociaux.

- **Pas de moyens supplémentaires mais un cadre d'action**
 - Possibilité de mettre en place une OIN mise en œuvre par un EPF. L'objectif est de pouvoir intervenir sur certains sites où l'ampleur des difficultés nécessite un dispositif d'exception.

B/ Mise en place des ORCOD IN

■ Les ORCOD IN à ce jour

- ORCOD IN de Clichy (93) sous Bois engagée
- ORCOD IN de Grigny (91) en cours de signature
- ORCOD IN de Mantes la Jolie (78) en cours de préfiguration
- ORCOD IN d'Argenteuil (95) en cours de préfiguration
- ORCOD IN de Marseille (13) en projet
- ORCOD IN de Nîmes (30) en projet

B/ Mise en place du portage provisoire

■ C'est quoi ?

- Acquisition ciblée de logements par un organisme 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 ?

- SEM / bailleurs sociaux / SPL / voire association spécialisée

C/ Test certification NF Habitat des copropriétés

■ Objectifs

- Conforter les financements des partenaires publics
- Conforter la bonne réalisation des travaux pour les copropriétaires
- Deux types de certification (NF HABITAT et NF HABITAT ENERGIE)

■ Calendrier

- Lancement du test en juin 2016 pour 3 territoires:
 - Pontoise (95)
 - Grenoble (38)
 - Strasbourg (67)

3/ Accompagner les collectivités locales et assurer le partenariat

■ Année 2016

- A/ Conforter le financement de l'ingénierie des collectivités et le partenariat avec les grands acteurs du logement (ANIL, ANRU, ADEME)
- B/ Mise en place de formations pour tous
- C / Améliorer le partage des connaissances et la bonne pratique
- D /Assurer l'ingénierie financière des copropriétaires

A/ Conforter le financement de l'ingénierie des collectivités locales et le partenariat avec les acteurs du logement

- Continuité du financement Anah à 50% HT des opérations
- Signature convention Anah / CDC pour le co-financement de l'ingénierie
 - Exemple financement de 25% HT des POPAC par la Caisse des dépôts
- Signature convention Anah/ ANRU pour les NPNRU 2
- Signature convention Anah/ ANIL
- Signature convention Anah/Ademe
- Signature convention Anah / Syndics

B/ Mise en place de formations pour tous

- Les formations assurées par l'Anah sont dorénavant ouvertes depuis le 1^{er} mai 2016
 - Aux services de l'Etat
 - Aux collectivités territoriales
 - Aux opérateurs
- Objectif 2016: 12 journées de formation assurées (50% réalisées)
- Mise en place d'une expertise régionale
 - Test en région PACA avec un référent copropriétés à la DREAL formé et appuyé par le pôle national
 - Ouverture du process à toutes les régions en 2017

C/ Améliorer la partage des connaissances et la bonne pratique

- Remise à jour du guide de redressement des copropriétés fragiles et en difficulté
- Mise en ligne de fiches expériences sur le site internet et renforcement des actions copropriétés dans la publication les cahiers de l'Anah
- Appui des territoires des demandes de celles-ci en lien avec la DREAL et le CMT de référence

D/ Assurer l'ingénierie financière des copropriétaires

- Mise en place de l'Eco PTZ Habiter Mieux
- Conventions en cours avec les banques françaises
- Complémentarité de l'Anah avec les autres dispositifs de financement (tiers financement, auto réhabilitation, etc.)