



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

ANRU  
Agence Nationale  
pour la Rénovation  
Urbaine

Agence  
nationale  
de l'habitat  
Anah

# Agir aux côtés de toutes les copropriétés

DOSSIER DE PRESSE



VISITE DE L'ORCOD  
METZ-BORNAY



28 SEPTEMBRE 2023





## DOSSIER DE PRESSE - VISITE DE L'ORCOD METZ-BORNY

L'EXEMPLE DE METZ-BORNY	P.4-7	UNE EXPERTISE QUI SE DÉVELOPPE	
DES AIDES ADAPTÉES		AU FIL DES ANNÉES	P.12
À CHAQUE TYPE DE COPROPRIÉTÉ	P.8-9	ARTICULER LA TRANSFORMATION	
STRATÉGIE NATIONALE D'INTERVENTION		DES COPROPRIÉTÉS DANS LE PROJET URBAIN	P.13
SUR LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES	P.10-11	ACCOMPAGNER TOUTES LES COPROPRIÉTÉS	P.14-15

THIERRY REPENTIN,  
PRÉSIDENT DE L'ANAH

**P**lus d'un logement sur quatre est en copropriété. Les accompagner dans leur gestion et leur rénovation est donc un enjeu crucial de cohésion sociale et territoriale, et dans la lutte contre le réchauffement climatique. Plus spécifiquement, casser la spirale de la dégradation est un défi majeur pour les élus locaux confrontés aux problématiques de mal-logement et au risque d'insécurité de leurs concitoyens. Une copropriété délaissée peut en effet exposer un territoire entier à la dégradation de son patrimoine, à des difficultés en chaîne, sociales, économiques, et au final à une perte d'attractivité. Les collectivités locales sont en première ligne pour le redressement et la rénovation de ces copropriétés, partout en France. C'est pourquoi l'Anah est à leurs côtés et propose une large diversité d'outils et de financements pour bâtir des réponses sur-mesure, en fonction des besoins de chaque territoire.

**L'**ANRU transforme profondément les quartiers populaires par son action massive sur les logements, les équipements publics, les commerces et les aménagements. Nous agissons avec les collectivités sur les copropriétés et l'habitat privé dégradé pour changer la donne sur les territoires. C'est le sens de notre intervention commune avec l'Anah, renforcée par la mise en œuvre du Plan Initiative Copropriétés. Notre intervention sur ces problématiques, initiée dans le cadre du PNRU et du PNRQAD, s'est amplifiée dans le cadre du NPNRU, que ce soit en centre ancien ou sur nos quartiers en périphérie des centres.

CATHERINE VAUTRIN,  
PRÉSIDENTE DE L'ANRU

# ➤ Metz-Borny: un partenariat public fort pour le redressement d'un quartier en difficulté



## Chiffres clés

ORCOD  
732 logements  
et 30 locaux d'activité

8 copropriétés suivies  
dans le cadre du PIC

1,31 M€ investis  
par l'Eurométropole de Metz  
sur 5 ans

11,4 M€ de subventions  
Anah sur 5 ans (montant  
prévisionnel)

Taux d'intervention:  
80%

Rénovation urbaine  
37,7 M€ de subvention  
validés par la convention ANRU  
pour accompagner le projet  
urbain

6,4 M€ déjà obtenus  
dans le cadre du protocole  
de préfiguration

Situé à l'est de Metz et marqué par de fortes difficultés économiques et sociales, le quartier Borny fait l'objet d'un soutien public majeur. L'enjeu: endiguer les dégradations du parc collectif et social et offrir aux habitants de meilleures conditions de vie.

## #ACTUALITÉ

En 2023, l'intervention pour le redressement des copropriétés se poursuit sur les 7 copropriétés accompagnées par l'Orcod: travaux de sécurisation, mise aux normes des ascenseurs, rénovation énergétique, conservation des façades et des toitures etc. L'avancement des travaux dépend des difficultés propres à chaque immeuble, mais également de la capacité financière des ménages pour absorber le reste à charge. Les indicateurs récents révèlent ainsi **des tensions plus fortes liées notamment au contexte inflationniste, ce qui nécessite donc d'adapter la vitesse des travaux.**

Sur la copropriété Bernadette en particulier: **une réunion publique est prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2023** afin de présenter aux habitants les prochaines étapes du chantier: la rénovation des systèmes de chauffage et du réseau de fluides. L'objectif: faire la pédagogie des travaux auprès des habitants en mettant en avant leurs bénéfices, tout en évaluant l'opportunité de rééchelonner les interventions dans le temps.



## Les grandes étapes du projet

2005

➤ 1<sup>er</sup> projet de rénovation urbaine (PNRU)

2015

➤ Plan de sauvegarde (Anah)

2017

➤ Protocole de préfiguration NPNRU

2020

➤ Premier Orcod de droit commun (Anah)

2021

➤ Convention NPNRU

## #ENJEU

Quartier prioritaire de la politique de la ville et d'intérêt national, Borny a profité dès 2005 de programmes de rénovation urbaine avec l'ANRU.

Afin de poursuivre les actions de redressement engagées, Borny fait l'objet depuis 2020 d'une **Orcod de droit commun**. Sous maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Metz pour une durée de 5 ans (2020-2024), ce dispositif d'ampleur s'inscrit dans un cadrage national et s'appuie sur un large partenariat opérationnel associant de nombreux acteurs. Depuis 2022, au regard des actions réalisées, la commune est inscrite en suivi national du Plan Initiative Copropriétés.

Les copropriétés de l'Orcod bénéficient d'actions **au titre de la gestion urbaine de proximité, mises en œuvre par la collectivité et co-financées par l'Anah**. Cette démarche vise à améliorer le fonctionnement et la vie du quartier: organisation de réunions régulières sur site, traitement des signalements sur la tranquillité publique, les espaces verts, la voirie, l'éclairage public, la propreté des espaces, etc.

## ORCOD DE METZ-BORNY

- Un plan de sauvegarde sur la copropriété Bernadette (94 logements)
- Une OPAH-CD regroupant 3 copropriétés:
  - Christiane (133 logements);
  - Fantenotte (149 logements);
  - Danielle (163 logements)
- L'intégration en 2021 de 3 résidences à l'OPAH-CD par voie d'avenant:
  - Ecureuil (69 logements);
  - Capricorne (28 logements);
  - Arielle (88 logements)

#À VENIR

## Quel futur pour Metz-Borny ?

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) constitue la deuxième génération d'intervention pour le quartier de Borny. Entré en phase opérationnelle et échelonné sur plusieurs années, celui-ci a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants actuels tout en renforçant l'attractivité du quartier. Ces interventions représentent un total de plus de 1250 logements sociaux rénovés et plus de 16 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics créés ou rénovés.



### La rénovation urbaine se poursuit

2025

- l'ouverture d'un nouveau Centre social pour les activités socio-éducatives
- 16 logements neufs individuels en accession sociale (portés par VIVEST)

2024-2026

- l'extension-rénovation des écoles Barrès-Mirabelles afin d'améliorer l'offre éducative du quartier

2024-2025

- le chantier de la percée d'Alsace, un nouvel espace public pour rendre le parc Gloucester plus visible et accessible



MAIRE DE METZ  
PRÉSIDENT DE L'EUROMÉTROPOLE  
DE METZ  
FRANÇOIS GROSDIDIER



« Il s'agit de transformer le quartier de façon globale, en intervenant à la fois sur les logements, sur les espaces et les équipements publics. L'ensemble du projet doit être pensé en fonction des habitants, afin de répondre à leurs besoins et à leurs aspirations, et réaliser le quartier dans lequel ils ont envie de vivre. Cela nécessite d'être à leur écoute. »



PRÉFET  
DE LA MOSELLE  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

PRÉFET DE LA MOSELLE  
LAURENT TOUVET



« Metz Métropole et la ville de Metz sont des collectivités pionnières en Moselle pour le traitement des copropriétés en difficulté. Avec le soutien de l'État et des partenaires, leur action porte ses fruits et trouve écho au sein d'autres territoires. Quatre Opah-CD sont mises en œuvre dans le département (1 500 logements), et des études sont en cours pour en développer de nouvelles, renforçant ainsi l'investissement public en faveur de l'habitat dégradé. »

#ZOOM

## Plan de sauvegarde sur la copropriété Bernadette



### Date de construction

1969



### Localisation

1-3 rue du Béarn, Borny (Metz)



### Evolution du taux d'impayés

→ 127% fin 2013  
→ 116% en 2019  
→ 69% en 2021



### Évolution de la consommation d'énergie

Avant travaux:	Après travaux:
182 kWh/m <sup>2</sup> (étiquette D)	111 kWh/m <sup>2</sup> (étiquette C)



### Historique de l'intervention

2014

- désignation d'un administrateur provisoire

2015-2019

- premier Plan de sauvegarde; travaux de mise en sécurité des équipements et de sécurisation de la résidence

2017

- stabilisation du niveau des impayés

2018

- finalisation des travaux de sécurité

2020-2024

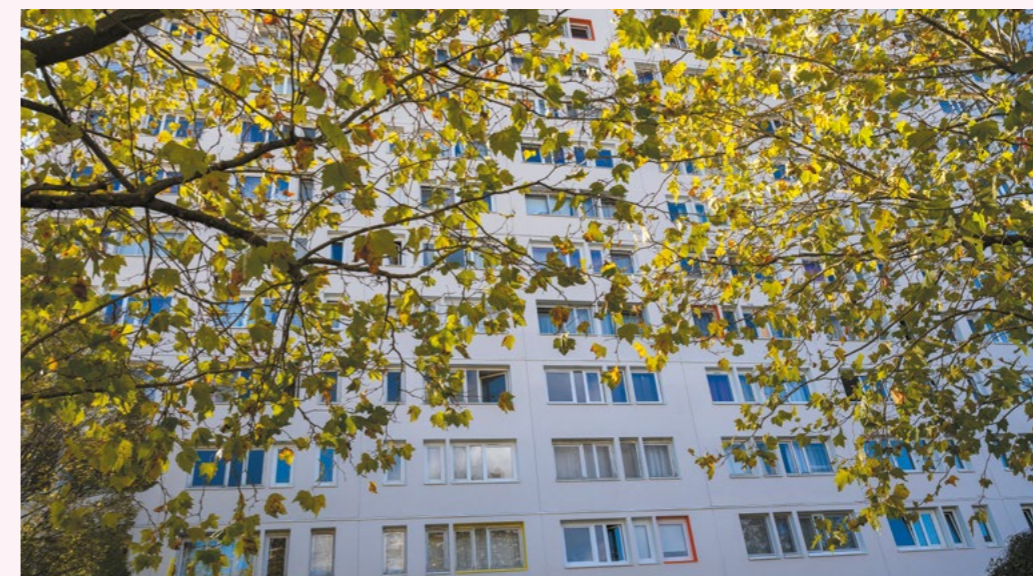
- reconduction du Plan de sauvegarde

Les travaux déjà réalisés:

- mise en sécurité et aux normes incendie du bâtiment;
- isolation par l'extérieur;
- sécurisation des entrées.

### Total des interventions

<b>4 M€</b> de travaux	<b>243 459€</b> de financement par l'Eurométropole de Metz	<b>et 2,5 M€</b> de subvention Anah
---------------------------	---	---



# ➤ Des aides adaptées à chaque type de copropriétés

En France, les copropriétés sont généralement classées en deux grandes catégories. La copropriété verticale se rapporte à des immeubles collectifs divisés en plusieurs appartements. La copropriété horizontale désigne quant à elle les maisons individuelles bâties sur un terrain commun.

## ➤ Copropriété horizontale

Pour les copropriétés horizontales, dites d'habitat individuel, l'Anah applique ses aides de manière individuelle. Elle intervient notamment pour :

### La rénovation énergétique

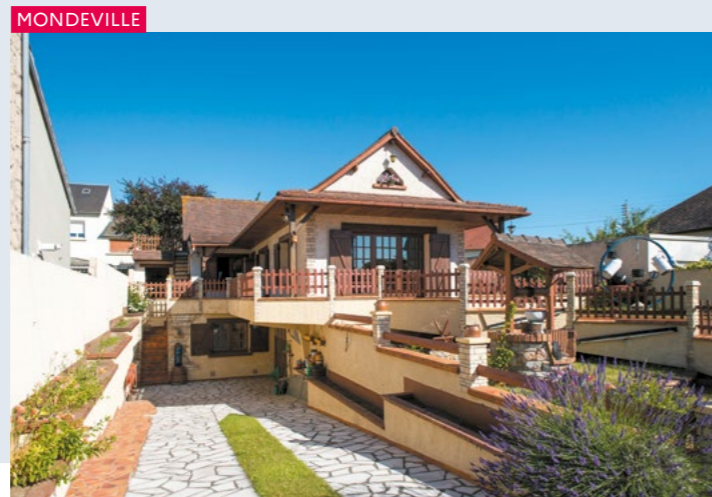
- MaPrimeRénov' ou MaPrimeRénov' Sérénité

### La réhabilitation lourde

- Les aides aux travaux lourds ou aux logements indignes
- Habiter Sain et Habiter Serein

### L'autonomie

- Habiter Facile
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, MaPrimeAdapt' pour l'accessibilité des personnes en perte d'autonomie



## ➤ Copropriété verticale

Pour les immeubles collectifs, ou copropriétés verticales, l'Anah intervient à la fois en prévention, en redressement et en transformation en collaboration étroite avec l'ANRU dans le cadre du NPNRU.

### Prévention

- Travaux d'accessibilité des entrées des immeubles pour toutes les copropriétés
- Travaux de rénovation énergétique avec MaPrimeRénov' Copropriété

### Redressement

- Travaux de réhabilitation complète dans le cadre de la sortie de l'habitat indigne
- Portage de logements
- Résidentialisation
- Gestion urbaine de proximité

## Transformation

- Mise en oeuvre de la résorption de l'habitat indigne (RHI-THIRORI)
- Financement des déficits d'opérations lors des expropriations des copropriétés à travers une carence reconnue par le tribunal judiciaire
- Financement par l'ANRU du déficit d'opération des copropriétés en portage massif ou recyclage (transformation ou démolition) en secteur NPNRU
- L'intervention de l'ANRU bénéficie aux copropriétés en dispositif Anah : intervention sur les espaces publics, les commerces et les équipements publics
- Financement par l'ANRU des interventions sur le projet urbain : espaces résidentialisés, espaces publics, commerces, équipements publics



# ➤ Stratégie nationale d'intervention sur les copropriétés dégradées



Lancé en novembre 2018, le Plan Initiative Copropriétés est le premier programme national fédérant des opérateurs publics autour du traitement des copropriétés en difficulté. Il permet une intervention ciblée sur chaque copropriété en adaptant ses mesures en fonction de l'état du bâti, du fonctionnement et de la situation financière des copropriétés.

## Trois axes majeurs

### ♥ Prévention

#### Prévenir les copropriétés fragiles et accompagner les copropriétés saines

Les dispositifs opérationnels de prévention et d'accompagnement, articulés avec les données du registre national des copropriétés, permettent d'accompagner les copropriétés dès les premiers signes de fragilité (difficulté de gestion, impayés...) et ainsi prévenir leur dégradation. Ils anticipent les difficultés à venir, d'une ou plusieurs copropriétés et peuvent mettre en œuvre des dispositifs d'intervention lourds.

### ♥ Redressement

#### Redresser les copropriétés dégradées

Afin de sauvegarder les copropriétés en état de dégradation, les différents acteurs du PIC agissent pour encourager les travaux, qu'ils concernent la salubrité, la sécurité, ou la précarité énergétique. Des portages ciblés peuvent être effectués pour réguler le marché immobilier d'un territoire.

### ♥ Transformation

#### Transformer les copropriétés très dégradées

Le PIC cible prioritairement les situations les plus graves, à savoir les copropriétés très dégradées, afin d'améliorer non seulement leur bâti mais aussi l'espace urbain qui les entoure. Un recyclage (démolition ou requalification) peut intervenir lorsque cela est nécessaire.

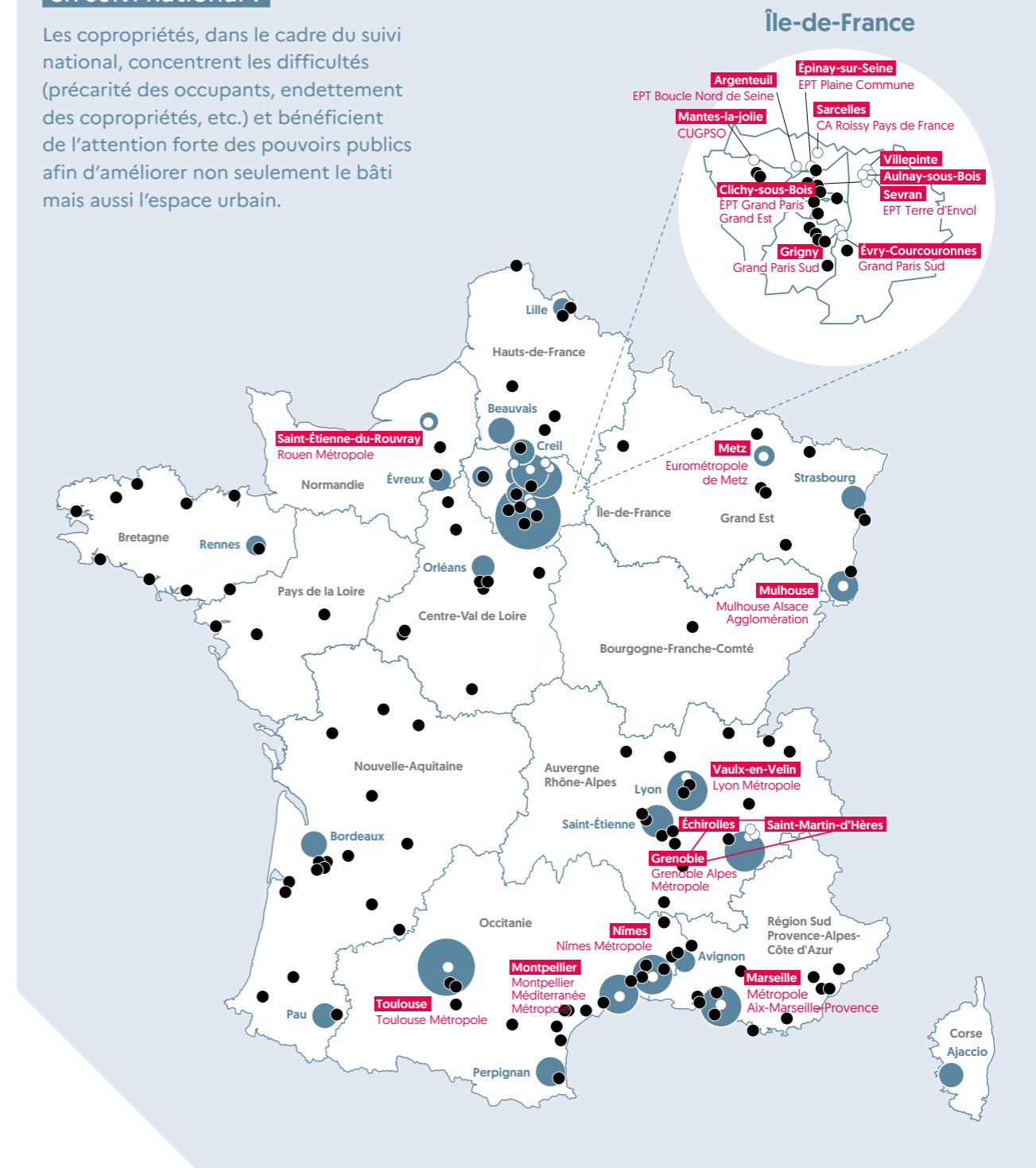
## Chiffres clés

En 2023, le cap du 1<sup>er</sup> milliard d'engagement de subventions Anah-ANRU a été atteint dans le cadre du PIC avec : 740,8 M€ pour l'Anah et 259,7 M€ pour l'ANRU

Depuis 2018, 117 000 logements ont été rénovés dans le cadre du PIC

## Pourquoi 17 sites en suivi national ?

Les copropriétés, dans le cadre du suivi national, concentrent les difficultés (précarité des occupants, endettement des copropriétés, etc.) et bénéficient de l'attention forte des pouvoirs publics afin d'améliorer non seulement le bâti mais aussi l'espace urbain.



## COPROPRIÉTÉS EN SUIVI NATIONAL :

Argenteuil, l'ensemble Aulnay/Sevrans/Villepinte, Clichy, Épinay-sur-Seine, Évry-Courcouronnes, l'ensemble Grenoble/Saint Martin D'Hères/Échirolles, Grigny, Mantes-la-Jolie, Marseille, Metz, Montpellier, Mulhouse, Nîmes, Saint-Étienne-du-Rouvray, Sarcelles, Toulouse et Vaulx-en-Velin.

- Site en suivi national  
Intercommunalité d'appartenance
- Copropriétés en PIC régionaux
- Territoires concentrant plus de 500 logements en copropriétés en difficulté d'après le recensement effectué par les préfets de région en février 2018

# ► Une expertise qui se développe au fil des années

Les copropriétés sont une composante majeure du parc privé en France. L'Anah intervient sur toutes les copropriétés, qui recouvrent une grande diversité: d'une dizaine de logements à des ensembles de 5 000 logements.

## 1980 ► 2000

### 1979

► Ouverture des aides individuelles pour les copropriétaires.

### 1994

► La loi intègre la notion de « copropriété en difficulté », création par l'Anah du dispositif OPAH copropriété dégradée (OPAH CD).

### 1996

► Création des Plans de Sauvegarde, l'aide de l'Anah aux syndicats de copropriétaires augmente.

## 2000 ► 2020

### 2000-2009

► Renforcement des outils juridiques de sauvegarde des copropriétés, permettant à l'ANRU de financer le recyclage des copropriétés.

### 2014

► Prévention de la fragilisation des copropriétés avec la création du registre national des copropriétés et de différents dispositifs: VOC-POPAC, ORCOD-IN, Habiter Mieux Copropriété, régime de portage ciblé.

### 2018

► Lancement du PIC, de l'aide aux travaux d'urgence à 100% HT, de la bonification des aides aux collectivités, du dispositif de carence et du financement de l'aide à la GUSP.

## 2020 et après

### 2021

► Plan de relance, l'Anah remplace le dispositif Habiter Mieux Copropriété par MPR Copropriété destiné à l'ensemble des copropriétés du territoire.

### 2022

► Le budget de l'Anah pour les copropriétés est multiplié par 3 par rapport à 2018.

### 2023

► Renforcement de MPR Copropriété et ouverture du dispositif aux copropriétés d'Outre Mer, 1<sup>er</sup> plan de sauvegarde à Saint-Denis de la Réunion.

# ► Articuler la transformation des copropriétés dans le projet urbain



L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) accompagne 450 quartiers concentrant le plus de difficultés sociales et urbaines par son action massive sur l'habitat, les équipements publics, les commerces et les aménagements.

## ► Une action ciblée sur les copropriétés

Parmi ces sites, 150 ont été identifiés comme présentant une problématique de copropriétés dont une trentaine avec des enjeux majeurs de copropriété en difficulté, une soixantaine avec des enjeux importants de copropriétés fragiles et en difficulté, une cinquantaine avec des enjeux de copropriétés fragiles.

## ► Des transformations globales à l'échelle d'un quartier

L'ANRU intervient notamment sur l'habitat privé en accompagnant le recyclage de l'habitat ancien dégradé comprenant les petites copropriétés mais aussi en accompagnant la transformation des copropriétés les plus dégradées. Cet accompagnement vise à intégrer la transformation des copropriétés dans un projet urbain global à l'échelle du quartier.

## ► Des aménagements utiles aux habitants

Cette transformation peut consister soit en une démolition soit en une transformation pour un autre usage et une affectation plus pertinente au regard des besoins du quartier. Ces interventions sont renforcées par des aménagements urbains ou résidentiels: espaces publics, équipements de proximité, résidentialisation.

L'ANRU intervient aussi en complémentarité des actions de redressement financées par l'Anah dans le cadre de la requalification de l'environnement des copropriétés: financement de la restructuration-résidentialisation des espaces extérieurs et des équipements des grandes copropriétés.

|||

### Chiffres clés

**558 082**

copropriétés immatriculées au RNC (+22% par rapport à 2020)

**56 054**

logements en copropriété en difficulté financés par l'Anah depuis 2018, pour un montant total de 439 M€

**+38,5%**

de subventions pour les copropriétés dans le cadre de la Résorption de l'habitat insalubre (RHI)

**150 quartiers** du NPNRU avec une problématique de copropriétés

**90%** des copropriétés identifiées dans le cadre du PIC en secteur NPNRU

**Jusqu'à 80%** de financement pour l'intervention des collectivités sur ces copropriétés

**278 M€** subventions validées de l'ANRU pour le recyclage ou le portage massif de copropriétés

# ➤ Accompagner toutes les copropriétés : rénovation, réhabilitation, cadre de vie

L'Anah intervient sur toutes les copropriétés dans le cadre de dispositifs et de programmes nationaux. Elle contribue à proposer des logements dignes, confortables, avec des loyers et des charges abordables, dans des quartiers apaisés. Son action s'appuie sur une connaissance fine du parc collectif partout en France, permise notamment par le Registre national des copropriétés.

## Les copropriétés en difficulté

Des problématiques d'ordres différents :

➤ **Technique** : dégradations importantes des bâtiments par incapacité des copropriétaires à décider et/ou payer les travaux ou phénomène d'insalubrité, de péril

➤ **Financier** : insolvabilité de copropriétaires, dettes importantes du syndicat des copropriétaires envers ses fournisseurs

➤ **Social** : part importante de propriétaires occupants en situation de précarité, de propriétaires bailleurs modestes, négligents, spéculateurs

➤ **Juridique** : opacité de l'organisation de la copropriété, organisations complexes

➤ **Gestion** : dysfonctionnements des instances de la copropriété, procédures de recouvrement des impayés de charges

## #TRANSITION ÉNERGÉTIQUE Accompagner les copropriétaires dans leurs rénovations

Qu'il s'agisse d'immeubles en quartiers anciens ou des grands ensembles de l'après-guerre, bon nombre de copropriétés ont été construites alors qu'il n'existait pas encore de réglementation thermique.

À ce titre, **la mobilisation de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété est un levier majeur pour décarboner le parc de logement collectif et réduire de façon conséquente sa consommation énergétique.**

**Depuis 2021, cette aide finance des rénovations globales (gain énergétique supérieur à 35%) pour gagner en confort, réduire sa facture énergétique et baisser les émissions de gaz à effet de serre.** Versée directement au syndicat de copropriétaires puis répartie selon la règle des tantièmes, elle simplifie et facilite le vote des travaux en Assemblée générale.

## #QUARTIER ANCIEN Intervenir sur les petites copropriétés

L'intervention sur les copropriétés en centres anciens permet d'améliorer l'offre de logement, de lutter contre les phénomènes de vacance et de redonner de l'attractivité à ces centralités. **C'est aussi un moyen de préserver le patrimoine d'un quartier.**

**Les dispositifs pour le redressement de copropriétés en difficulté s'articulent avec ceux de la lutte contre l'habitat indigne** : les quartiers anciens sont particulièrement confrontés aux petites copropriétés très dégradées et désorganisées (absence de syndic).

L'intervention publique permet d'y conduire des actions incitatives et/ou coercitives pour restructurer la copropriété et réhabiliter les logements, au travers d'opérations programmées et de programmes nationaux (Action cœur de ville, Petites villes de demain, Quartiers prioritaires de la ville).

## #AUTONOMIE Améliorer l'accessibilité des copropriétés

Depuis plus de 10 ans, l'Anah propose une **aide spécifique aux copropriétés, pour la mise en accessibilité des parties communes des immeubles aux personnes en perte d'autonomie** : mise en place d'une rampe d'accès, création de places de parking PMR, élargissement des portes. Des aides individuelles aux propriétaires bailleurs et occupants sont également disponibles pour réaliser les travaux en parties privatives : elles seront prochainement refondues dans un nouveau dispositif, plus simple et plus lisible : MaPrimeAdapt'.

Centre ancien de Melun



## Traiter les copropriétés en centres-anciens

➤ **Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) et dispositif de Veille et d'observation des copropriétés (VOC)** Pour prévenir les processus d'endettement et de dégradation, et éviter l'accentuation des difficultés.

➤ **Les Opah-Ru et Opah-CD** Pour agir à la fois en prévention (gestion), en redressement (réhabilitation, accompagnement social) et en recyclage (arrêt de mise en sécurité ou d'habitat insalubre).

➤ **Résorption d'habitat indigne (RHI-THIRORI) et des copropriétés en carence** Pour des stratégies de traitement d'ensemble de l'habitat indigne à l'échelle de l'îlot.

➤ **Opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé financées par l'ANRU** pour le traitement des îlots dégradés des quartiers en NPNRU.



# Nos partenaires :



## ➤ Contact presse :

—  
Agnès Garderet,  
cheffe du service  
communication à l'Anah

[agnes.garderet@anah.gouv.fr](mailto:agnes.garderet@anah.gouv.fr)

Suivre l'Anah |  [anah.gouv.fr](http://anah.gouv.fr) |  @ANAH\_officiel |  @ANAH

Suivre l'Anru |  [anru.fr](http://anru.fr) |  @AnruOfficiel

