



PREFET DE LA REGION ILE DE FRANCE

Direction Régionale et Interdépartementale  
de l'Hébergement et du Logement

# Les copropriétés en Ile-de-France

Séminaire régional Anah 2018 – 6 février 2018

DRIHL – Délégation régionale de l'Anah



# Etat d'avancement des ORCOD-IN

## ORCOD IN « Bas Clichy » à Clichy sous-Bois (93)

- Juillet 2015 : Signature de la convention entre les partenaires publics
- Juin 2016 : Evacuation du bât 18 (90 ménages)
- 1<sup>er</sup> semestre 2018 : Création de la ZAC
- 2<sup>ème</sup> semestre 2019 : Arrêté de DUP

## Les outils d'habitat Privé de l'ORCOD-IN du Bas-Clichy :

- Trois plans de sauvegarde des copropriétés Vallée des Anges, Sévigné et Allende ont débuté en juin 2017 (env 600 logts)
  - Les nouveaux plans de sauvegarde « transitoires » de l'Etoile du Chêne et du Chêne Pointu ont débuté en septembre 2017 (env 1 500 logts)
  - Poursuite de l'OPAH CD (env 370 logts), du POPAC (env 910 logts) précédemment engagés et du PDS STAMU (env 170 logts)
- => 200 000€ de travaux et 850 000€ d'ingénierie devraient être engagés au cours de l'année 2018.
- Mise en place d'un dispositifs d'avances de charges (EPF) et d'avances de subventions (Anah)
  -

## Les autres volets de l'ORCOD

- La charte de relogement de Clichy-sous-Bois a été signée par tous les partenaires
- Près de 390 acquisition depuis 2015
- Un projet urbain dont les orientations programmatiques sont arrêtées



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE



# Etat d'avancement des ORCOD-IN

## ORCOD IN Grigny 2 à Grigny (91)

- Avril 2017 : Signature de la convention entre les partenaires publics
- Août 2017 : Incendie et évacuation de 60 logements (83 ménages)
- Octobre 2017 : Signature du protocole de préfiguration de l'ANRU
- Décembre 2017 : 1er comité directeur de l'ORCOD IN

L'année 2017 a été marquée par le démarrage opérationnel du dispositif

### ➤ **Montée en charge du plan de sauvegarde**

- Simplifier la gestion et assainir la situation financière de Grigny 2
- Accompagner les syndicats secondaires susceptibles d'être redressés durablement
  - Cofinancé par l'Anah (50 % des volets financier/accompagnement des secondaires) soit 290 K€ au titre de 2017 et par l'ANRU (50 % du volet scission) soit 110 K€ au titre de 2017
  - En 2018 : Priorisation des travaux d'urgence, tranche par tranche

### ➤ **Lancement des études urbaines** dans le cadre du NPNRU

- **Démarrage des acquisitions** : 51 logements acquis au 31 décembre 2017 Objectif de 200 acquisitions pour 2018

# Etat d'avancement des ORCOD-IN

- **ORCOD-IN du Val Fourré en préfiguration (78) :**

- La préfiguration de l'ORCOD-IN du Val Fourré a pris fin en décembre 2016.
- Engagements en 2017 : 3 M€ d'aides de l'Anah ont été engagés dans 6 copropriétés pour aider 414 logements :
  - Réalisation de travaux d'urgence (étanchéité toiture, garde-corps, mise aux normes électriques, sécurité incendie et ascenseurs)
  - Réalisation des travaux complets sur 2 copropriétés (mise en sécurité et rénovation énergétique)
- L'OPAH CD (8 copropriétés) terminée :
  - Travaux votés dans toutes les copropriétés. Travaux terminés dans 1 copropriété.
  - 1 PDS en cours sur une copropriété
  - 4 copropriétés anciennes en difficulté (gestion+ technique)
  - 3 copropriétés récentes en difficulté de gestion



# Réflexion régionale sur les ORCOD de droit commun

- **Constitution d'un groupe de travail régional fin 2017**
- Le trépied d'une ORCOD-DC est l'aménagement urbain (NPNRU), l'accompagnement de la copropriété (Plan de sauvegarde) et le foncier (Portage de lot/accompagnement social/relogement).
- Principales problématiques de l'ORCOD de droit commun :
  - Le mode de financement de cet opérateur ensemblier :
    - Anah et ANRU financent deux ETP, la collectivité finance des ETP et la possibilité d'intéresser des bailleurs pour la gestion de patrimoine.
  - Le mode de financement du portage de lots, plus spécifiquement le portage massif :
    - le portage ciblé de redressement financé par l'Anah,
    - le portage massif de recyclage (copropriétés mixtes par exemple) ou portage de l'ensemble des lots pour faire un immeuble HLM ou en vue de la démolition de l'immeuble financé par l'ANRU.
  - Le financement des travaux dans les copropriétés redressables : Fort risque d'opérabilité des outils existants faute de cofinancement de Conseil régional d'Ile-de-France



# Observatoire régional des copropriétés fragiles

- **Construction de l'observatoire régional :**
  - Développement de l'observatoire durant l'année 2017 : finalisation en 2018
  - Constitution de l'observatoire :
    - Compilation des bases de données statistiques
    - Enquêtes de terrain dans tous les départements franciliens
    - Constitution de fiches d'analyse des copropriétés
- **Objectifs poursuivis par l'observatoire régional :**
  - Repérage et suivi de copropriétés présentant des signes de fragilité,
  - Aide à l'élaboration d'un diagnostic partagé,
  - Développement de la connaissance des copropriétés pour les services départementaux, interlocuteurs privilégiés des communes et EPCI,
  - Aide à la décision dans la mise en place de futurs dispositifs.
- **Critères de fragilité : 2 indicateurs :**
  - Taux de ménage exonéré de la taxe d'habitation
  - Nombre de transactions dans la copropriété



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE