

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 OCTOBRE 2022

ORCOD-IN franciliennes

Majoration de l'aide aux syndicats des copropriétaires en cas de cofinancement de l'EPFIF

Point : 2.5

Délibération : 2022-41

Objet : Etendre exceptionnellement la majoration du taux de l'aide de l'Agence prévue dans le cadre du dispositif dit « X+X » en cas de cofinancement de l'EPFIF dans le cadre des ORCOD-IN sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFIF.

Enjeux : S'assurer de la réalisation des travaux financés par les syndicats des copropriétaires des copropriétés intégrées dans le périmètre des ORCOD-IN sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFIF.

ORCOD-IN franciliennes – Majoration de l'aide aux syndicats des copropriétaires en cas de cofinancement de l'EPFIF

Exposé des motifs

En 2014, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) prend acte des limites de la palette d'outils de traitement des copropriétés en difficulté et en fait une cible politique en soi, détachée du volet de l'habitat indigne. Elle crée ainsi le dispositif des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD). En 2017, la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) prend appui sur l'ORCOD pour traiter la dégradation de ce parc à plus large échelle, dans le cadre d'un projet urbain et social. En Île-de-France (IDF), quatre ORCOD ont été déclarées d'intérêt national (ORCOD-IN), avec une conduite des opérations par l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF). Ce dispositif se déploie sur cinq axes : le portage massif ; l'accompagnement social renforcé et le relogement facilité ; la mobilisation des outils de lutte contre l'habitat indigne, en liaison avec les services locaux, et de ceux de l'Anah pour le redressement de la copropriété ou la gestion de la phase de pré-démolition ; la mobilisation des outils de l'aménagement pour la requalification d'un secteur par l'Établissement public foncier (zone d'aménagement concerté - ZAC, etc.).

Au sein des ORCOD, l'Anah participe au redressement des copropriétés en finançant les travaux de réhabilitation, les surcoûts liés à la gestion de ces lots d'habitation ou encore le portage de lots.

Un dispositif de majoration du taux d'aide aux travaux pour les syndicats des copropriétaires a été institué au 3° (b.3) de la délibération n°2018-35 du 28 novembre 2018 (désormais remplacée par la délibération n°2021-47 du 8 décembre 2021). Par ce dispositif, l'Anah participe à hauteur du cofinancement apporté par l'EPFIF pour les travaux de redressement au bénéfice aux syndicats des copropriétaires (SDC) situées dans le périmètre d'une ORCOD-IN lorsqu'il assure la maîtrise d'ouvrage des plans de sauvegarde.

En améliorant le financement des SDC des copropriétés en difficulté accompagnés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (PDS), cette bonification constituera un levier pour permettre la réalisation des travaux de réhabilitation en réduisant les restes à charge des copropriétaires souvent modestes et très modestes.

Par délibération n°2019-21 du 9 octobre 2019, le Conseil d'administration a autorisé, à titre dérogatoire, la majoration de l'aide en cas de cofinancement de l'EPFIF pour une liste de bâtiments identifiés situés dans le périmètre de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois.

Par courrier du 16 février 2022, l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) a sollicité auprès de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages (DHUP) la possibilité d'étendre le bénéfice de la bonification des aides (Majoration dite du « X+X »).

La présente délibération a pour objet de permettre l'application de la majoration de l'aide apportée par l'Anah en cas de cofinancement de l'EPFIF au côté d'une collectivité ou d'un EPCI, afin de garantir la soutenabilité du financement des programmes de requalification des copropriétés en ORCOD-IN.

Compte tenu du caractère dérogatoire de la mise en œuvre de cette majoration, la présente délibération limite ce dispositif aux seules copropriétés ou bâtiments redressables situés dans le périmètre des ORCOD-IN et faisant l'objet d'un PDS sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPFIF. Elle reprend, intègre et met à jour les engagements préalables au titre de la délibération n°2019-21 portant sur l'ORCOD-IN de Clichy, ainsi que les besoins évalués pour les ORCOD-IN de Grigny, Mantes-la-Jolie et Villepinte.

Compte-tenu de son caractère dérogatoire, le cofinancement ainsi que son montant détaillé devront être approuvés pour chaque site en ORCOD-IN au travers d'une convention dédiée, approuvée par l'EPFIF, le représentant de l'Anah dans le territoire et les collectivités locales impliquées.

Afin de s'assurer de la plus grande mobilisation des collectivités territoriales, un rapport annuel sur les actions réalisées dans le cadre de l'ORCOD-IN, faisant état des engagements des uns et des autres, préparé par l'EPFIF pour les projets qu'il coordonne, fera l'objet d'une communication/diffusion annuelle au dernier CA de l'Anah de l'année.

Cette dérogation concernera au total près de 5 660 logements sur un total de 10 627 logements situés dans le périmètre des ORCOD-IN d'Ile-de-France. Pour mémoire, la répartition entre les sites est la suivante : Grigny (5 000), de Villepinte (757), Clichy-sous-Bois (3 670) et Mantes la Jolie (1 200). Le montant total des travaux d'amélioration pour l'ensemble des copropriétés ciblées est estimé à 360 M€ TTC, dont 300 M€ de travaux éligibles à l'aide de l'Anah.

Dans la mesure où l'EPFIF et les collectivités locales financeraient 75 M€ des travaux (soit 25 %), l'aide totale de l'Anah serait portée à 225 M€ qui se déclinerait comme suit :

- l'aide de droit commun de 50 % au SDC, dont le montant s'élèverait à 150 M€ ;
- la majoration exceptionnelle de l'aide au SDC fonction du cofinancement ce l'EPFIF – objet de la présente délibération - soit un montant de 75 M€.

Les engagements de cette majoration s'échelonnaient entre 2022 et 2030 pour parvenir à une réalisation complète des actions de redressement sur ces copropriétés.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

Délibération n°2022-41 : ORCOD-IN franciliennes - Majoration de l'aide aux syndicats des copropriétaires en cas de cofinancement de l'EPFIF

Le Conseil d'administration autorise, par dérogation au point 3° b.3) de la délibération n°2021-47 du 8 décembre 2021 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté (dispositif dit du « X+X »), la majoration de l'aide en cas de cofinancement de l'EPFIF dans les conditions suivantes :

1- Objet

La délibération n°2021-47 susmentionnée prévoit en son point 3° b.3) la possibilité de majorer le taux de l'aide aux syndicats des copropriétaires dans le cas où une ou plusieurs collectivité(s) territoriale(s) ou EPCI cofinancent les travaux d'amélioration objets de l'aide de l'Anah.

La présente délibération tire les conséquences du courrier du 16 février 2022 de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) au directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages (DHUP).

Par dérogation à ces principes, et à titre exceptionnel, la présente délibération étend cette majoration de l'aide au cofinancement de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), dans les conditions définies ci-après :

2- Conditions

2.1. Périmètre

Les copropriétés ou bâtiments visés par la présente délibération sont situés dans le périmètre des ORCOD-IN en vigueur à la date de la présente délibération.

Ces copropriétés et bâtiments doivent être intégrés dans un plan de sauvegarde dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à l'EPFIF, et la stratégie de redressement doit avoir été actée en commission ou autres instances du plan de sauvegarde avant le dépôt des dossiers de demande d'aide.

2.2. Engagement du cofinancement

Le cofinancement ainsi que son montant détaillé doivent être approuvés sur la base d'une convention entre l'EPFIF, le représentant local de l'Anah et les collectivités locales identifiant leur participation respective dans les actions de redressement de la copropriété et le financement des travaux de requalification. Cette convention précise la collectivité locale à laquelle l'EPFIF se substitue afin de bénéficier de la majoration de l'aide au financement.

L'agence peut diminuer la présente majoration en cas de nouveau cofinancement par une collectivité territoriale ou un EPCI portant sur les dépenses subventionnables prévues par la délibération n°2010-61 du 30 novembre 2010. En cas de nouveau financement de la collectivité locale à laquelle l'EPFIF se substitue telle que définie dans la convention visée ci-dessus, l'EPFIF ne peut bénéficier de la majoration de son aide.

En plan de sauvegarde, le taux de l'aide de l'Agence peut être majoré en cas de participation d'au moins 5 % par cofinancier au financement des travaux HT subventionnés par l'Agence.

La majoration du taux de l'aide de l'Anah est égale au taux de participation complémentaire de l'EPFIF et des collectivités locales dans le cadre de la convention établie entre eux.

Un rapport annuel sur les actions réalisées dans le cadre de l'ORCOD-IN, faisant état des engagements des uns et des autres, préparé par l'EPFIF pour les projets qu'il coordonne, fera l'objet d'une communication/diffusion annuelle au dernier CA de l'Anah de l'année.

2.3 Type de travaux

Les travaux d'amélioration sont financés au titre de la présente délibération.

3- Montant maximal de la majoration

Sous réserve de remplir l'ensemble des conditions de la délibération susmentionnée ainsi que celles évoquées au point 2 de la présente délibération, l'Anah peut majorer les cofinancements de l'EPFIF et des collectivités locales dans la limite de 75 M€. Cette enveloppe intègre et remplace celle accordée au titre de la délibération n°2019-21 portant sur l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois.

4- Date d'effet

La présente délibération entre en vigueur le 1^{er} janvier 2023, elle abroge et remplace à compter de cette date la délibération n°2019-21 du 9 octobre 2019.

La présente délibération est applicable aux dossiers de demande d'aide déposés à compter du 1^{er} janvier 2023.

La présente délibération fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'Agence.