

Communiqué de presse

2 février 2011 | Corinne Simoni – 01 44 77 39 67
| Muriel Weiss – 01 44 77 39 55 – 06 78 58 05 23

L'aide aux copropriétés cible les plus démunis

Acteur important de l'intervention dans les copropriétés en difficulté, l'Anah est un observateur privilégié de ce parc immobilier et de ses occupants. Près de 15% des 5,7 millions de logements en copropriétés privées sont en mauvais état ou sans confort.. Ses aides aux syndicats de copropriétaires constituent un élément de réponse aux difficultés rencontrées. Pourtant, en 2011, l'Anah veut aller plus loin et optimiser ses interventions.

800 000 logements en mauvais état¹

Si les copropriétaires sont en moyenne plus aisés que l'ensemble des ménages français (35% ayant un bon niveau de vie), les propriétaires occupants modestes vivant en copropriété sont dans des situations extrêmement préoccupantes. Agés de 60 ans en moyenne, ils sont majoritairement inactifs. 84% d'entre eux ne disposent que de 8 200€ de revenus annuels par unité de consommation et leur taux d'effort net est deux fois supérieur à celui des copropriétaires occupants dans leur ensemble. Leur capacité financière à assumer des travaux dans leur immeuble est limitée, voire inexistante. Or, on estime que **340 000 ménages² vivent dans des copropriétés en difficulté financière**. Les copropriétés rencontrent parfois des difficultés qui peuvent sembler insurmontables : gestion bloquée, proportion élevée d'impayés, besoins très importants de travaux. Les subventions de l'Anah permettent de prévenir et de débloquent ces situations à travers des **aides aux syndicats de copropriétaires** mais aussi des **subventions aux propriétaires occupants ou bailleurs**, voire dans certains cas par le **cumul** des aides au syndicat et au propriétaire de manière individuelle.

L'Anah optimise ses interventions en copropriété

Depuis 2002, l'Anah peut apporter des aides aux syndicats de copropriétaires en difficulté dans le cadre d'un plan de sauvegarde, d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriété ou au titre de la lutte contre l'habitat indigne. Cette subvention a un caractère très incitatif car elle permet bien souvent de débloquent le vote et la réalisation des travaux et peut se cumuler avec l'aide apportée directement aux propriétaires.

¹ Estimation réalisée à partir d'une méthodologie définie par l'Anah sur la base des défauts d'usage et de confort ou des défauts d'équipement des logements disponibles dans l'Enquête Nationale logement de 2006. Les logements en mauvais état sont ceux qui présentent de 2 à 4 défauts de confort ou d'usage. Les logements sans confort sont ceux qui présentent au moins 5 défauts de confort et d'usage, et / ou un ou plusieurs défauts d'équipement. Les défauts de confort et d'usage pris en compte sont relatifs au chauffage, aux réseaux d'eau et aux installations sanitaires, aux réseaux électrique, aux problèmes d'isolation, étanchéité et infiltration. Les défauts d'équipement sont : absence de chauffage, d'eau courante, de WC, de cuisine ou d'installation pour faire la cuisine, WC extérieurs, eau froide courante, seulement l'eau à l'évier de la cuisine, pas de salle d'eau.

² Cette estimation a été réalisée par l'Anah à partir de l'Enquête nationale logement 2006 : des déclarations d'impayés de charges « nombreux et importants » concernant environ 4,5% des copropriétaires et des déclarations relatant de très mauvais fonctionnements courants (environ 6% des copropriétaires).

En 2010, les aides de l'Anah en direction des copropriétés :

Aides aux copropriétés 2010	Nombre de logements	Subventions accordées
Syndicats de copropriétaires	21 850	50 133 000
Propriétaires occupants	5 930	12 020 600
Propriétaires bailleurs	4 300	30 752 000
TOTAL	32 080	92 905 600

10 années d'expérience au sein des copropriétés

Près de 10 années d'interventions au sein des copropriétés ont permis à l'Anah d'en évaluer les besoins et les enjeux. Les aides aux syndicats de copropriétaires sont un levier extrêmement efficace mais elles sont aussi parfois très **coûteuses**; elles **profitent indifféremment à tous les propriétaires** et ne requièrent **aucun engagement** de loyer maîtrisé de la part du bénéficiaire lorsqu'il loue le logement.

Afin de prévenir des dégradations trop avancées des copropriétés, l'Anah souhaite promouvoir de manière systématique un **diagnostic** puis une **stratégie d'action** et un **pilotage** adaptés à chaque immeuble. Une **hiérarchisation des actions** à entreprendre est également essentielle pour calibrer au mieux l'aide aux travaux.

En 2011, l'Anah travaillera sur deux axes : l'amélioration de la prévention pour mieux identifier les copropriétés fragiles et la révision de ses conditions d'aides aux travaux, afin de les rendre plus efficaces.

A propos de l'Anah

Etablissement public de l'Etat créé en 1971, l'Agence nationale de l'habitat (l'Anah) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc privé de logements existants. L'action de l'Anah revêt une triple dimension : solidaire, économique et écologique.

A cet effet l'Anah, en partenariat avec des collectivités, accorde des subventions pour l'amélioration des résidences principales à des propriétaires occupants à faibles ressources ainsi qu'à des bailleurs privés qui louent des logements à des populations modestes ou intermédiaires.

Les missions de l'Anah visent principalement à :

- réhabiliter l'habitat dégradé et lutter contre l'habitat indigne
- promouvoir la rénovation thermique
- adapter les logements à la perte d'autonomie des personnes
- humaniser les centres d'hébergement.

Pour toute demande d'informations presse: muriel.weiss@anah.gouv.fr

¹ Estimation réalisée à partir d'une méthodologie définie par l'Anah sur la base des défauts d'usage et de confort ou des défauts d'équipement des logements disponibles dans l'Enquête Nationale logement de 2006. Les logements en mauvais état sont ceux qui présentent de 2 à 4 défauts de confort ou d'usage. Les logements sans confort sont ceux qui présentent au moins 5 défauts de confort et d'usage, et / ou un ou plusieurs défauts d'équipement. Les défauts de confort et d'usage pris en compte sont relatifs au chauffage, aux réseaux d'eau et aux installations sanitaires, aux réseaux électrique, aux problèmes d'isolation, d'étanchéité et d'infiltration. Les défauts d'équipement sont : absence de chauffage, d'eau courante, de WC, de cuisine ou d'installation pour faire la cuisine, WC extérieurs, eau froide courante, seulement l'eau à l'évier de la cuisine, pas de salle d'eau.

² Cette estimation a été réalisée par l'Anah à partir de l'Enquête nationale logement 2006 : des déclarations d'impayés de charges « nombreux et importants » concernant environ 4,5% des copropriétaires et des déclarations relatant de très mauvais fonctionnements courants (environ 6% des copropriétaires).