

# PRÉVENTION DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION EN COPROPRIÉTÉS FRAGILISÉES

**Depuis quelques années se développe le phénomène des copropriétés fragilisées et dégradées. La baisse, voire l'effondrement, du prix de vente des logements attire des ménages peu solvables ou des investisseurs peu scrupuleux. Il en résulte une paupérisation de ces ensembles, l'accroissement des charges et le blocage du vote des travaux nécessaires à la bonne maintenance des immeubles.**

**En 1997, mission a été confiée à l'URPACT de conduire une étude/action sur les difficultés d'accession en copropriétés fragilisées.**

**Son objectif : élaborer des mesures d'accompagnement et de conseil préventif auprès des accédants. Cette étude, fondée sur le partenariat, a porté sur 3 sites (voir encadrés pages suivantes). En voici une synthèse.**

Cette action s'est ouverte par une enquête auprès de 120 ménages afin d'identifier la nature de leurs difficultés. Listons d'abord les constats positifs de cette enquête. Premier de ces constats : la "valorisation sociale" liée à l'accession. Le passage du statut de locataire à celui de copropriétaire est vécu comme une ascension -même si au départ la démarche n'est pas toujours volontaire. Autre élément positif : majoritairement les propriétaires gèrent correctement leurs budgets, ne vivent pas au dessus de leurs moyens et s'efforcent de s'adapter économiquement à leurs nouvelles charges. Le 3ème constat révèle que, compte-tenu du faible prix d'achat dans ces copropriétés, les charges liées à l'acquisition ne s'étalent que sur une faible durée. Enfin, dernier constat encourageant : il s'agit d'un marché local, les acquéreurs peuvent être accessibles par des relais locaux et donc bénéficier d'un conseil rapproché.

## OÙ SONT LES RISQUES ?

Par contre, l'étude révèle des facteurs de risques qui appellent un certain nombre de mesures de soutien. Tout d'abord, on constate que si le taux d'endettement reste raisonnable c'est souvent grâce à l'apport de prestations sociales. Pour peu que ces prestations se réduisent, les familles se retrouvent rapidement en difficulté. Par ailleurs, il arrive fréquemment que l'accédant ne dispose pas dès le départ de toutes les informations nécessaires au bon établissement de son budget à

court et moyen terme. C'est vrai notamment sur tout ce qui concerne les charges et, plus encore, sur les travaux de copropriété qui, votés collectivement, peuvent dépasser ses capacités financières. Autre facteur de risque : l'accédant ne se comporte pas toujours en consommateur avisé -et on ne l'y aide pas nécessairement- dans la mesure où il ne réclame que peu d'informations et négocie peu les prix et les conditions de financement.

## QUELLES MESURES PRENDRE ?

Pour réduire les risques inhérents à ce type d'accession l'enquête aboutit à un programme de mesures à mettre en place. La première consisterait à entrer en contact le plus en amont possible de la décision, pour éviter une identification trop tardive des risques possibles. Par ailleurs, il conviendrait de mettre en place un conseil personnalisé, adapté à la situation de chacun. Autre point : il faudrait que, dans le parcours vers la propriété, les informations importantes puissent être répétées à plusieurs reprises pour qu'elles puissent convenablement être intégrées par les intéressés dont le degré d'écoute varie aux différentes étapes de son accession.

Parallèlement, il serait important d'associer à la démarche tous les professionnels concernés de façon à disposer d'une vision globale de chaque situation. Dans le même esprit, il serait bon d'associer de façon privilégiée les CAF locales. Enfin, il serait nécessaire d'accompagner les ménages pendant les premiers moments qui font suite à

l'acquisition pour s'assurer que leurs prévisions se vérifient et les initier au fonctionnement d'une copropriété.

**QUELLES PERSPECTIVES ?**

Aujourd'hui, cette étude/expérimentation est sur le point de s'achever. Globalement les perspectives d'actions sont les suivantes : d'une part mettre au point et diffuser des outils de conseil aux accédants, de l'autre sensibiliser et former les accédants et les copropriétaires.

Site par site, des actions ont été lancées : à Saint-Priest, dans la cadre de la Conférence Communale du Logement, un dispositif d'observation-action en copropriétés fragiles a été confié à l'ARIM : la mission comprend un volet de conseil aux accédants. À Fontaine, dans l'agglomération grenobloise, une expérience de conseil aux accédants va se mettre en place en partenariat entre la Ville, la CAF, le PACT, la METRO. Des permanences d'accueil assurées par le PACT et la CAF seront mises en place à partir de mai 2000 avec une mobilisation forte des partenaires locaux (*syndics, conseils syndicaux, agences immobilières, services sociaux*). Un relais sera recherché auprès de "l'atelier de formation et d'échange des copropriétaires de l'agglomération", atelier qui porte sur le fonctionnement de la copropriété, assuré par les associations d'usagers et financé par la METRO. Dans la Loire, le CALL-PACT assure pour Andrézieux-Bouthéon le suivi animation de l'OPAH "copropriété Concorde-Caravelle" qui fait l'objet d'une convention particulière selon les dispositions prévues pour le traitement des copropriétés dégradées.

Le CALL-PACT entend poursuivre le travail de prévention en direction des futurs et nouveaux accédants tel qu'il est défini dans la convention de partenariat technique signé avec la CAF de Saint-Étienne le 1er février 99. Une conseillère

en Économie Sociale et Familiale de la CAF collabore avec un technicien du CALL-PACT pour informer les familles sur le fonctionnement d'une copropriété ainsi que sur le conseil prévisionnel d'une acquisition dans un ensemble collectif *-incidences sur le budget familial ou risques de surendettement*. Le CALL-PACT tient un tableau de bord des entretiens qui ont eu lieu dans ce cadre. Ce qui permettra aux partenaires de l'opération de disposer d'un suivi actualisé.

**MÉTHODOLOGIE**

Le champ de cette étude a été constitué de 3 sites en copropriété où une association PACT est déjà acteur : à Saint-Priest Alpes et Bellevue, dans l'agglomération grenobloise sur plusieurs copropriétés et à Andrézieux Bouthéon et Saint Étienne Montreynaud.

Sur chacun de ces sites, l'expérimentation s'est déroulée en 3 étapes :

- Phase préalable d'enquête auprès d'accédants en place dans les copropriétés concernées (de décembre 97 à mars 98)
- Initiation d'un partenariat local autour de la prévention de l'accession dans les copropriétés fragiles (de février 98 à juin 99)
- Accompagnement des ménages souhaitant accéder ou en cours d'accession (de février 98 à juin 99).

suite

**GENÈSE D'UNE ÉTUDE**

1997 : les partenaires rassemblés dans l'ORHL décident de lancer une étude sur les expérimentations d'accompagnement des accédants à la propriété en copropriétés fragilisées. C'est l'URPACT qui est chargé de cette étude. Parallèlement la CNAF lance un appel à projet sur le thème de "l'action sociale et les accédants à la propriété", l'objectif en est de mieux analyser les raisons des difficultés liées à l'accession et de mettre en place des mesures de soutien. Le projet présenté par l'URPACT porte sur "l'accompagnement de l'accession dans les copropriétés fragiles, expérimentation d'un dispositif de prévention"\*. Il se propose un double objectif : d'abord faciliter l'accession à la propriété en copropriétés fragiles de familles modestes mais solvables, dans les meilleures conditions de sécurité. Ensuite : accompagner ces familles dans leur projet (*évaluation des coûts dans la durée, montage financier, compréhension des modes de gestion collective et participation à cette gestion*) depuis l'amont -c'est à dire avant le compromis de vente- jusqu'à l'intégration au fonctionnement normal de la copropriété et de ses instances.

\* Ce projet est présenté par l'Union Régionale des PACT Rhône-Alpes, en association avec le PACT de l'Isère, le CALL PACT de Saint-Étienne et l'ARIM du Rhône.

# ZOOM sur les 3 sites

Tous les sites concernés par l'étude/expérimentation sont des copropriétés des années 60 présentant des fragilités sur un ou plusieurs des plans suivants :

- **Le peuplement** : copropriétés jouant le rôle de parc locatif très social et lieu privilégié de l'accession sociale, notamment lié à une faiblesse du marché immobilier.
- **La gestion** : faible solvabilité des copropriétaires induisant des impayés de charges et une gestion minimaliste.
- **Le fonctionnement** : difficulté à sensibiliser les nouveaux copropriétaires pour organiser la vie en copropriété.
- **L'environnement urbain** : quartier "sensibles", sentiment d'insécurité, image négative.
- **La patrimoine** : bâti de faible qualité à l'origine, suivi d'un sous-entretien ce qui entraîne de forts besoins de travaux -en parties communes principalement..

## LOIRE Andrézieux Bouthéon et Montreynaud

### ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON "CONCORDE ET CARAVELLE"

Dans le cadre du contrat d'agglomération pour l'intégration de populations étrangères et de l'OPAH en cours sur la commune (1996-1998), une action particulière en faveur des deux tours "Concorde et Caravelle" du Quartier de la Chapelle a été arrêtée par la municipalité.

Le Quartier de la Chapelle est né de la politique d'urbanisation des zones périphériques des grandes villes, entre 1955 et 1965. Aujourd'hui, il regroupe 1 300 logements dont 30 % en copropriétés privées et 70 % en logement locatif social HLM (ville d'Andrézieux-Bouthéon = 9 400 habitants).

La ville d'Andrézieux-Bouthéon a confié au CALL-PACT de la Loire, une mission d'étude pré-opérationnelle (en partenariat avec l'équipe du contrat d'agglomération et des services de l'État) qui s'est articulée autour de deux étapes :

- L'approfondissement du pré-diagnostic
- L'élaboration d'un programme opérationnel : mise en place d'outils de prévention, élaboration d'outils de solvabilisation des occupants.

Le diagnostic réalisé dans ces copropriétés a montré une situation qui devient préoccupante à plusieurs niveaux :

- Le diagnostic technique démontre des besoins de travaux sur les parties communes et privatives (quote-part environ 35 000 F par logement)
- L'analyse des flux et des mutations souligne la fuite de certains occupants, l'arrivée de ménages d'origine étrangère, une accession sociale plus affirmée.
- Une situation financière très fragile avec

un endettement supérieur à 10 % du budget de fonctionnement.

- Une implication trop faible des occupants dans le fonctionnement de la copropriété dont la gestion est néanmoins assurée par un syndicat professionnel compétent et rigoureux.

### MONTREYNAUD

Le Quartier de Montreynaud, secteur du Contrat de Ville est classé zone urbaine sensible. Une MOUS est en cours sur l'ensemble du quartier. La Direction Départementale de l'Équipement a confié une étude diagnostic au CALL-PACT de la Loire, sur le site des copropriétés pour définir les modalités d'une intervention opérationnelle.

Cette étude a été réalisée en 1998, en partenariat avec la ville de Saint-Etienne, les professionnels de l'immobilier, les travailleurs sociaux, le Chef de projet de la MOUS, ...

Le Quartier de Montreynaud, issu d'une zone d'urbanisation prioritaire des décennies 70 et 80, est situé sur un site collinaire à 4 km du centre de Saint-Etienne. Il comporte une majorité de logements sociaux (environ 2 400).

Le parc de logements privés est essentiellement concentré dans sept copropriétés (700 logements).

Ces immeubles bénéficient d'une situation géographique remarquable, mais pâtissent néanmoins de l'inadaptation des espaces publics, d'un environnement social difficile et de l'image calamiteuse du quartier. La qualité des bâtiments n'exige pas, ou peu, d'intervention technique lourde et problématique excepté la Tour.

suite page 21

Le principal enjeu se situe, en fait, dans le rejet du quartier qui conduit à la perte de valeur des biens immobiliers. Les mauvaises conditions dans lesquelles les mutations se déroulent induisent un désinvestissement des propriétaires restants.

L'arrivée de nombreux acquéreurs peu solvables pourrait très vite grever le fonctionnement des copropriétés à moyen terme.

### RHÔNE Saint-Priest copropriétés Alpes et Bellevue

L'opération de réhabilitation "Alpes et Bellevue" a été engagée depuis 1984, par la municipalité de Saint-Priest, soutenue par la mission banlieue 89, pour impulser une dynamique de requalification de ces copropriétés, dans le contexte de sa politique globale d'aménagement et de structuration du centre-ville.

La Communauté Urbaine de Lyon, l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) et l'État sont intervenus, à partir de 1992, pour soutenir cette action, tout d'abord par la mise en œuvre d'une convention d'opération expérimentale de réhabilitation des copropriétés "Alpes et Bellevue".

En juillet 1995, l'OPAH copropriété a été initiée pour 3 ans, dans le cadre du Contrat de Ville sur le centre ville de Saint-Priest. Face aux résultats encourageants, l'OPAH a été prolongée jusqu'à fin 1999 et étendue à Beauséjour. En 5 ans, près de 230 logements ont été améliorés pour une moyenne de 60 000 F de travaux par logement, notamment grâce aux aides individuelles incitatives des collectivités locales.

Dans les copropriétés "Alpes et Bellevue", outre l'OPAH copropriété, l'ARIM du RHÔNE anime également l'observatoire de l'occupation sociale et des flux lancé en 1998, dans le cadre de la Conférence Communale du Logement.

Les copropriétés "Alpes et Bellevue" se situent dans le centre ville de Saint-Priest, qui compte environ 8 500 habitants, soit 1/5 de la population de la commune (42 000 habitants en 1990). Les catégories socioprofessionnelles font apparaître une majorité de population aux ressources modestes (8/10 sont ouvriers, personnels de service, retraités, ...). Sur cet espace d'environ 60 hectares, on dénombre 2 500 logements collectifs dont un peu moins de 1 000 logements HLM et 1 500 en copropriétés privées, répartis sur 7 rési-

dences. Construit pour la majorité entre 1960 et 1970, cet habitat collectif privé a joué une fonction essentielle sur le marché locatif local par l'accueil de groupes de population au profil socio-économique modeste, voire exclus du parc HLM au terme de leur itinéraire résidentiel.

Dans cet ensemble, les seules copropriétés "Alpes et Bellevue" regroupent 820 logements répartis de part et d'autre de l'Hôtel-de-Ville de Saint-Priest.

### ISÈRE Fontaines Pont-de-Claix et St-Martin d'Hères

Depuis 1996, la Communauté de Communes de l'agglomération grenobloise (METRO) l'État et l'ANAH ont mis en place des procédures permettant la mobilisation d'aides spécifiques pour les copropriétés retenues comme prioritaires au niveau de l'agglomération.

La Charte d'Agglomération :

- définit les modalités d'intervention de l'État, de l'ANAH et de la METRO dans les opérations de réhabilitation initiées par les communes sur le parc privé.
- réserve des fonds prioritaires.

Le Fonds d'aide :

- octroie des subventions complémentaires aux aides de droit commun (pour les propriétaires occupants à revenus modestes et pour les bailleurs qui conventionnent leur logement)
  - permet l'accès pour ces mêmes propriétaires à un prêt FSH.
- C'est dans ce cadre que se situent les copropriétés concernées par l'étude.

#### COMMUNE DE FONTAINES : COPROPRIÉTÉ LES LISERONS

Située en centre-ville, cette copropriété (60 logements) évoluait mal, marquée par un retard d'entretien et une occupation sociale forte. Suite à la vente de nombreux lots en 93 et 94, la Ville a décidé d'intervenir et, en 95, a mandaté un opérateur pour réaliser une étude. Cette étude a mis en évidence la situation très modeste des occupants (tous ayant des revenus inférieurs au plafond PAP), un taux d'accédants très élevé (66%) et des besoins de travaux importants (entre 40 000 F et 70 000 F uniquement sur le PC).

C'est dans le cadre de la procédure d'agglomération que la réhabilitation a pu se mettre en œuvre.

Une forte concertation avec les propriétaires pour l'élaboration d'un programme de travaux, complété par l'établissement de plans de financement individuels prenant en compte la situation de chacun, une convention particulière d'OPAH a été signée en septembre 98.

Les travaux ont débuté en septembre 99 et devraient s'achever en octobre 2000.

Au-delà des travaux des parties communes, 14 logements vont faire l'objet de travaux privatifs importants pour un montant moyen de 20 000 F par logement. Des actions sur les espaces extérieurs de la copropriété et sur l'amélioration du fonctionnement (formation des copropriétaires, livret d'accueil...) accompagnent la réhabilitation du bâti.

#### PONT DE CLAIX :

**COPROPRIÉTÉ "ÎLES DE MARS"** (153 logements) et **"ARC EN CIEL"** (64 logements)

La Ville de Pont de Claix, après une étude de cadrage conduite sur 16 copropriétés de la commune a défini des priorités d'intervention en fonction des besoins recensés et de la mobilisation des copropriétaires.

Suite à cette étude, les 2 copropriétés ont bénéficié d'une étude préopérationnelle dans le cadre de la charte d'agglomération. Une information individuelle sur les possibilités de financement mobilisable et une concertation avec la copropriété a permis de valider un programme de travaux et de signer une convention particulière en 1998.

Le démarrage des travaux a eu lieu début 2000.

Pour l'ensemble des "Îles de Mars", la moyenne des quote-part est de 42 000 F. 34 propriétaires vont réaliser des travaux privatifs pour un montant moyen de 15 000 F. Pour l'ensemble "Arc en Ciel", la quote part moyenne s'élève à 35 500 F.

#### SAINT MARTIN D'HÈRES

Une OPAH complexe a été programmée en 1995 : conventions particulières dans le cadre de la charte d'agglomération pour certaines copropriétés et participation du fonds d'agglomération. Autour de cette opération s'est tissé un partenariat fort : commune, syndic, conseils syndicaux, Mission Locale, CCAS, MJC, OPAC, établissements scolaires, GDF. Le partenariat mobilisé dépend des copropriétés, du type d'interventions et du suivi nécessaire. Les situations des copropriétés sont très diverses et présentent un échantillonnage intéressant pour une analyse des situations des accédants dans ce parc des années 60.

Depuis 1995, plus de 2 300 logements ont bénéficié de l'OPAH dont plus de 850 au titre des copropriétés fragilisées. Ce sont près de 55 Millions de Francs qui ont mobilisé 12,5 Millions de Francs de subventions.

# Démarches partenariales entreprises sur les trois sites

Il faut souligner la diversité des contacts partenariaux entretenus d'une association à une autre, et d'un site à un autre.

Ces différences s'expliquent par deux facteurs essentiels :

- Le niveau d'investissement variable sur le champ des copropriétés dégradées, et à l'intérieur d'une même agglomération, d'un site à l'autre
- Les réseaux locaux des organismes et les différents commanditaires.

L'étude-action n'a pu être menée à bien que grâce à des collaborations actives avec l'ensemble des acteurs impliqués. Ces démarches ont pris des formes diverses en raison du niveau d'investissement et des modes d'action différents que les organismes développent sur les trois sites.

Il n'existe pas d'**ADIL** dans la Loire et dans l'Isère. En revanche, cet organisme a été associé à l'expérimentation dans le département du Rhône. On a ainsi pu constater que les candidats à l'accession ne consultaient pas, ou très rarement, l'**ADIL**. D'autre part, cet organisme n'est pas en mesure de donner des informations relatives au fonctionnement particulier de chaque copropriété. Il en résulte la nécessité de mettre en place des permanences de proximité, en mesure de rechercher l'information relative aux situations particulières de chaque copropriété ; l'**ADIL**, quand elle existe, peut être mobilisée pour l'information générale et la réalisation de simulations financières personnalisées.

La collaboration avec le **service foncier** de la collectivité locale permet la communication des **DIA** à l'opérateur et donc son intervention dans le cadre des mutations en cours (cas du Rhône et de l'Isère).

La démarche a pu faire l'objet d'une présentation aux **agents immobiliers**. Leur implication dans une démarche de type préventif reste cependant, dans la plupart des cas, limitée. Lorsque l'opérateur est implanté localement, des relations de confiance peuvent s'établir qui permettent d'utiles échanges d'information.

L'implication des **notaires** dans les projets d'accession est tardive, ils sont cependant en mesure d'orienter les candidats à l'accession vers l'opérateur conseil avant la signature de l'acte de vente. Le partenariat a été plus poussé dans le Rhône sur le site de Saint Priest.

Les **banques** se sont peu impliquées dans la démarche préventive mise en oeuvre bien que les conditions de prêt constituent un des facteurs décisifs de réussite d'un projet d'accession.

Les **syndics**, directement confrontés aux conséquences des projets d'accessions fragiles, se sont généralement impliqués dans l'action sur les sites en procédures opérationnelles, échangeant des informations avec les opérateurs. Leur mobilisation a été plus limitée en dehors de ces sites sensibles où les coopérations sont installées.

L'implication des **Caisse d'Allocations Familiales** varie selon les sites, en fonction pour l'essentiel de l'intensité des relations nouées sur d'autres procédures. Sur la Loire les réunions de travail tenues dans le cadre de l'expérimentation ont abouti à la signature d'une convention pour le conseil aux nouveaux accédants entre la CAF et le CALL-PACT. Dans le Rhône, les contacts noués à l'occasion de l'expérimentation n'ont pas débouché, à ce jour, sur une formalisation.

Enfin, en Isère, une nouvelle expérimentation de conseil aux accédants est envisagée sur un site, en collaboration entre les travailleurs sociaux du secteur et le PACT.