

L'ÉVOLUTION DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Table ronde entre :

Henri PARADOL, CNAB Rhône

Lionel BONDA, PACT ARIM de l'Isère,

Jean-François RAJON, Président de l'ARRA-HLM et Directeur Général de LOGIREL.

- **Quels enseignements tirez-vous des diagnostics préalables de copropriétés ? En quoi la connaissance fine d'une copropriété (importance respective des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, qualité de la gestion, environnement, déqualification technique...) influe-t-elle sur votre intervention ?**

Lionel BONDA

Les diagnostics sont indispensables, dans la mesure où ils permettent de définir le bon niveau et les modalités de toute intervention sur une copropriété. A cet égard, il convient de ne pas se tromper sur la nature des paramètres : l'importance relative des logements locatifs n'a pas de lien direct avec les difficultés rencontrées dans une copropriété. Par contre, ce facteur est déterminant lorsqu'il faut définir la méthodologie d'intervention, car les propriétaires bailleurs sont souvent absents des copropriétés. Ils sont moins sensibles que les propriétaires occupants à la valeur d'usage des parties

Henri PARADOL

La nécessité de diagnostics dans les copropriétés est une évidence. Encore faut-il rappeler qu'un bon syndic est censé connaître parfaitement la copropriété dont il s'occupe. Si cela n'était pas le cas, comment pourrait-il proposer des échéanciers de travaux compatibles avec les ressources des copropriétaires bailleurs ou occupants ? Comment pourrait-il jouer son rôle de conseil en expliquant par exemple aux bailleurs la nécessité de réaliser tel ou tel programme d'entretien ? A cet égard, la connaissance des populations est pri-

Jean-François RAJON

Il est évident que le diagnostic d'une copropriété en difficulté est un préalable. Cela me semble d'autant plus inévitable que les HLM ont souvent été sollicités par les collectivités publiques pour intervenir sur des sites en voie de déqualification. A cet égard, LOGIREL ne pouvait faire l'économie d'un diagnostic financier, technique et bien entendu social des copropriétés en question. Dans ce domaine, nous nous adaptons au contexte : à Paris, le diagnostic était déjà fait, et nous avons eu

communes et ils peuvent adopter la stratégie de la «chaise vide» aux assemblées générales devant voter des travaux, d'où des difficultés pour atteindre le quorum.

Le diagnostic permet également d'identifier les «relais» de la copropriété, c'est-à-dire les équipes de professionnels qui travaillent sur le quartier.

Enfin, le diagnostic permet de formaliser la commande publique, et notamment d'apprécier le caractère préventif ou curatif de l'intervention. Avec un diagnostic, on s'inscrit dans la durée.

mordiale car elle explique souvent les mécanismes de déqualification sociale, économique, technique et environnementale. Je constate que ces mécanismes résultent souvent de ce que l'on pourrait appeler l'accession «par défaut», ou la transformation des copropriétés en parc social de fait : les ménages sont alors des exclus du parc HLM ou du parc ancien de centre-ville. Les questions relatives à la sécurité sont également mal prises en compte par les acteurs, qui font souvent preuve d'impuissance dans ce domaine.

une fonction de «pompiers». A Bron, l'acquisition de lots s'est réalisée de façon progressive, et notre effort s'est d'abord porté sur les parties communes (*façades, escaliers, etc.*). Dans tous les cas, la définition de programmes de travaux et le chiffrage des coûts et des recettes sont étroitement liés à la situation et au comportement des copropriétaires qui s'acquittent ou non de leurs charges, ce qu'il faut pouvoir apprécier en amont de façon très précise.

- **Quels types de dispositifs et d'actions promouvoir en amont, afin d'éviter le phénomène de dégradation** (information des copropriétaires, formation du conseil syndical et des syndicats, plan de patrimoine, accompagnement à l'accession, amélioration du fonctionnement des instances...)?

Henri PARADOL

En amont, je préfère parler de responsabilité collective des différentes parties prenantes à l'acte de vente, qui ont un rôle de conseil à jouer. Cela passe d'abord par une information suffisante de l'acquéreur, qui ne doit pas ignorer que ses charges futures ne se limiteront pas au remboursement des prêts, mais incluent également l'entretien à long terme du bien immobilier et des parties communes. Mais cette information n'est pas suffisante. La décision d'acquiescer un logement est un véritable projet de vie, qui engage l'accédant pour de nombreuses années. L'acquéreur doit être conscient que le prix d'un bien ne peut être totalement déconnecté du marché immobilier. Il existe de véritables «effets d'aubaine» qui deviennent très vite des pièges pour les accédants modestes : un décalage important entre un coût d'acquisition trop bas et la véritable situation du marché est souvent le signe qu'une augmentation importante des charges d'entretien est à prévoir dans le court terme. J'ajoute que la méconnaissance des droits et obligations des copropriétaires est préoccupante. Il faudrait sans doute encourager certaines

initiatives, comme la mise en place de structures de conseil par les mairies. D'autres pistes sont également à explorer : la possibilité d'acquiescer les logements de propriétaires en difficulté avec option de rachat en faveur desdits propriétaires lorsque leur situation s'améliore, les incidences négatives de la carte scolaire sur la mixité sociale, l'implantation de services publics dans les quartiers et de commerces en pied d'immeuble, le réaménagement du pouvoir des syndicats et la solvabilisation des résidents par l'aide personnelle.

En ce qui concerne l'amélioration du fonctionnement des instances, il me semble primordial de modifier les règles de majorité pour décider la réalisation de travaux, et de combattre l'absentéisme aux réunions : il faut savoir qu'une assemblée générale coûte de 25 à 30 mille francs pour un ensemble de 500 logements (*location de salle, lettres recommandées*).

Bien entendu, il faut veiller à ce que l'information du candidat à l'accession n'ait pas un effet repoussoir. Il n'en demeure pas moins qu'il vaut mieux être un locataire heureux qu'un copropriétaire surendetté.

Jean-François RAJON

L'information des copropriétaires est très importante pour LOGIREL, qui emploie un «assistant social» sur ce thème à Bron. L'idée de plan de patrimoine me semble par contre très au-delà des possibilités d'anticipation de copropriétaires en difficulté. Dans ce domaine, il ne faut pas se leurrer, nous raisonnons au plus à un an, avec

pour objectif principal la maintenance des immeubles dans l'état actuel. Ce mode de fonctionnement illustre du reste les compétences des différentes instances : à l'assemblée générale de voter les décisions de gestion préparées par le conseil syndical, au syndic d'assurer la gestion courante.

Lionel BONDA

La nécessité d'informer, de former et d'accompagner est évidente. Mais j'aimerais y ajouter une préoccupation, à savoir la gestion dans le temps du vote de travaux par l'assemblée générale. Il n'existe pas d'outils pour cette gestion, sauf à mettre en place un système de provisions pour

travaux, ce qui permettrait de faire des appels de fonds limités. Dans ces conditions, il ne serait pas plus cher d'être propriétaire que locataire. La généralisation de ce dispositif pose toutefois des problèmes liés à la fiscalité, alors qu'il serait indispensable pour les copropriétés.

suite

- **Quelles doivent être pour vous la place et l'importance des acquisitions réalisées par les opérateurs HLM afin d'enrayer le processus de dégradation dans une copropriété ? Quel bilan tirez-vous des interventions publiques passées en la matière, en ce qui concerne notamment la gestion locative et la participation aux instances de la copropriété ? Comment maintenir le fonctionnement privé ?**

Jean-François RAJON

J'aimerais d'abord rappeler que l'intervention des organismes HLM dans les copropriétés en difficulté résulte de demandes des collectivités et des copropriétés elles-mêmes. L'implication des bailleurs publics dans ce domaine est très différente selon les départements, et elle est dans l'ensemble plutôt modeste. En ce qui concerne LOGIREL, il faut distinguer le mécanisme de vente de logements HLM de son patrimoine et l'acquisition de lots dans des copropriétés : ce sont deux logiques différentes. Dans le premier

cas, qui concerne environ mille lots sur 10 ans, nous restons syndic par la force des choses, sauf à devenir un jour minoritaires. Exemple : l'immeuble de l'avenue Jean-Jaurès à Lyon, où nous avons vendu 30 logements sur 140. Le deuxième cas de figure est illustré par l'ensemble de BRON Caravelle, où nous sommes propriétaires de 80 logements sur 400. Le métier de syndic est pour nous une activité d'appoint : nous devenons syndic dans la mesure où les conseils syndicaux ont fait appel à nous.

Henri PARADOL

Il faut reconnaître que les résultats de l'intervention des HLM dans les copropriétés en difficulté sont plutôt contrastés, notamment en ce qui concerne la requalification des quartiers. Cela renvoie aux politiques d'attribution qui ont été menées dans ces sites, mais aussi à la prise en compte individualisée des cas difficiles : il faut pouvoir aider les copropriétaires de bonne foi en

difficulté, par exemple par le mécanisme de rachat avec option que j'évoquais plus haut, mais il faut aussi refuser les lieux de non-droit et prendre les mesures qui s'imposent en cas de comportements asociaux. Il me semble enfin que les SEM sont la structure juridique idoine pour faire du portage immobilier.

Lionel BONDA

Le débat sur le rôle respectif du public et du privé dans les copropriétés en difficulté occulte trop souvent les spécificités de chaque site. En Isère par exemple, le rôle de la société d'HLM PLURALIS a été déterminant dans le traitement de la copropriété du Leclerc, à Saint-Martin-le-Vinoux. Dans ce cas particulier, on voit mal comment la requalification très lourde du site aurait pu être réalisée par des initiatives privées. A l'inverse, ce cas n'est pas transposable à d'autres

sites de la Région, bien que l'on puisse citer également une intervention de ce type dans la copropriété du Grand Trou à Vizille. En tout état de cause, il n'y a jamais eu de politique formalisée d'acquisition publique en Isère. Il me semble que l'intervention des HLM est pertinente pour l'acquisition, le portage immobilier et la gestion de logements dans les cas difficiles. Ma conclusion est qu'il faut pouvoir juger de la qualité du gestionnaire, qu'il soit public ou privé.

Jean-François RAJON

Cela me paraît évident. Le métier de syndic peut être bien ou mal fait, et si je souhaite rappeler que LOGIREL n'a jamais cherché à investir ce champ d'activité, je constate que nous avons aussi des compétences dans ce domaine. En ce qui concerne la politique de peuplement, j'ajoute que nos critères d'attribution de logements sont beaucoup plus stricts que les critères utilisés par

les administrateurs de biens pour le compte de copropriétaires bailleurs. Il y a là un problème d'éparpillement, qui nécessiterait sans doute une coordination et des orientations communes des bailleurs. Nous en avons fait l'expérience sur la copropriété de Bron Caravelle, où 50 % des logements loués sont gérés par plus de 20 régies lyonnaises.



- **L'intervention des collectivités publiques** (sessions de formation, plan de patrimoine et cahier d'entretien, suivi du peuplement...) **ne doit-elle pas avoir en contrepartie des engagements des copropriétaires dans le cadre d'une démarche contractuelle ?**

Lionel BONDA

Ces contreparties se mettent naturellement en place dans les faits. Lorsqu'une collectivité sollicite un opérateur, la demande porte toujours sur la mise en œuvre d'une démarche contractuelle. Elle commence par un diagnostic qui doit être partagé avec les copropriétaires. Les préconisations qui résultent du diagnostic présentent diffé-

rents scénarios qui optimisent l'approche technique. Le passage au projet proprement dit débouche sur une phase contractuelle. C'est le cas des opérations programmées d'amélioration de l'habitat. L'envie d'être formé naît du projet. En quelque sorte, la démarche contractuelle est l'aboutissement du processus de concertation.

Henri PARADOL

Les copropriétaires privés ne sont pas toujours impliqués dans ce type de démarche. Une telle implication n'est du reste jamais neutre, dans la mesure où les logiques et les champs de compétence sont très différents : de fait, les collectivités locales doivent raisonner en termes de quartier, voire d'agglomération, alors que les copropriétés ont un statut privé, et ne sont pas garantes des équilibres sociaux à cette échelle. La gestion des

espaces collectifs est par exemple très délicate à cet égard. Il serait normal que la commune participe à leur aménagement et que l'on retrouve cette répartition au niveau des impôts locaux (je pense notamment aux aires de jeux sur l'emprise de la copropriété, mais pratiquement ouvertes au domaine public) mais l'ouverture au public, qui en est la contrepartie légitime, n'est pas toujours souhaitable.

- **Quels sont pour vous les éléments qui constituent la clé de voûte d'un plan de patrimoine** (exemple : mécanisme de provisions pour travaux...) ?

Henri PARADOL

L'ouverture d'un compte spécial, afin de percevoir des acomptes au titre de provisions pour travaux, acomptes imposés par le Législateur, serait sans doute la pierre de touche d'un plan de patrimoine.

L'institution d'un fonds de ce type gommerait les différences de situations des copropriétaires par rapport aux travaux votés.

Lionel BONDA

Un plan de patrimoine est une vision hiérarchisée à court, moyen et long terme des travaux à réaliser, avec un ordre de priorités. Autrement dit, deux volets doivent être distingués : le volet technique (économies d'énergie, structure de l'ouvrage,

étanchéité, normes gaz et électricité, etc.) et la valeur d'usage (par exemple ravalement de façade, cages d'escalier...). A cet égard, il me semble difficile de faire l'économie d'un dispositif permettant les provisions pour travaux.

• **Renouvellement urbain : comment s'articule-t-il avec la redynamisation d'une copropriété ?**

Lionel BONDA

Il faut bien reconnaître que la localisation de certaines copropriétés constitue un véritable handicap, surtout si l'on considère les produits standards des années 50 et 60. Cela dit, il faut se garder de réponses monolithiques dans ce domaine. En premier lieu, il ne faut pas sous-estimer l'attachement des habitants pour leur quartier. Cet attachement est quelque chose de positif. Il résulte de projets de vie, de souvenirs, de repères construits au fil du temps. La démolition dans ces conditions constitue un véritable traumatisme. Ensuite, je ne vois pas pourquoi les copropriétés évolueraient différemment des villes dans lesquelles elles se situent : ces évolutions s'effectuent par petites touches. Dans le cadre du renouvellement urbain, toute réflexion passe par une valorisation de l'existant, qu'il s'agisse des formes urbaines, ou de l'évolution des espaces publics et privés. Enfin,

il convient de réfléchir sur le remembrement des copropriétés en termes d'équilibres de gestion (*part des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, importance respective des propriétaires d'un seul logement et de ceux qui en possèdent plusieurs, etc.*). La mixité, quant à elle, est permise par l'aide apportée aux résidents modestes (*gestion de proximité, qualité de service rendue à l'habitant, accessibilité aux services publics...*).

Permettez-moi d'ajouter une remarque de bon sens : certains départements comptent plusieurs milliers de logements en copropriété, dont une part non négligeable, de l'ordre de 10 % dans le Rhône, est engagée dans un processus de dévalorisation : il faut donc «faire avec», car il est irréaliste d'envisager une restructuration massive de ce parc dans l'immédiat, et réserver les démolitions aux parcelles clefs de la restructuration.

Henri PARADOL

Il est toujours possible d'envisager d'aérer les copropriétés de grosse taille, mais où reloger les ménages concernés ? Le renouvellement urbain

est étroitement lié à des réponses sociales à cette question, à moins de vouloir déstabiliser les quartiers.

Jean-François RAJON

Le renouvellement urbain est facteur de revitalisation, y compris du point de vue social. Encore faut-il se poser au préalable la question des objectifs et des bénéficiaires. De fait, le renouvellement urbain a une dimension patrimoniale et doit comporter un volet communication important. Il est primordial que tout projet de renouvellement urbain soit intégré dans le plan de requalification d'une copropriété et que les copropriétaires en soient parfaitement informés. Lorsque cette information est insuffisante, on aggrave le sentiment de déqualification et on assiste à une multiplica-

tion des ventes à bas prix, ce qui a un effet cumulatif sur la baisse des valeurs foncières. S'y ajoute également une dimension temporelle qu'il ne faut pas négliger : de vagues projets annoncés pendant des mois sans réalisation concrète bloquent le fonctionnement des assemblées générales. Enfin, il ne faut pas ignorer que la démolition de logements en copropriété pose des problèmes autrement plus redoutables que la démolition HLM, ne serait-ce qu'en raison de l'ampleur des indemnités qu'elle implique.

Propos recueillis par Jean-Marc TOMI
Secrétaire Général de l'URCIL Rhône-Alpes