

Groupe de travail "Copropriétés fragiles" synthèse 2002

Durant un an, le groupe de travail "Copropriétés fragiles" s'est réuni, avec pour objectifs de dresser un bilan du dispositif régional d'aide aux copropriétés, de détailler le nouveau cadre public d'intervention dans les copropriétés en difficulté, d'approfondir la question de la prévention et du traitement des difficultés financières des copropriétés, de présenter le bilan de l'étude sur le conseil aux accédants dans les copropriétés fragiles, d'échanger sur les opérations plus "lourdes" en cours de lancement dans la région. C'est la synthèse de ses travaux que nous vous livrons dans les pages qui suivent.

QUEL BILAN DU DISPOSITIF RÉGIONAL D'AIDE AUX COPROPRIÉTÉS ?

La Région Rhône-Alpes participe à l'action dans les copropriétés fragiles à deux niveaux.

En matière d'habitat, l'aide aux travaux dans les "OPAH copropriétés dégradées" fonctionne bien et présente de nombreux points positifs :

- Aide globale de 20 % du montant des travaux en parties communes, versée à la copropriété, particulièrement incitative pour mobiliser les conseils syndicaux et copropriétaires sur un projet de travaux (*beaucoup plus que les aides individuelles*),
- Acompte de 50 % versé au démarrage des travaux,

- Intervention possible sur les espaces extérieurs (*même si pour le moment aucun dossier n'a encore été monté*).

De 1999 à 2002, la Région Rhône-Alpes a soutenu une trentaine d'opérations, concernant plus de 3 600 logements, pour un montant total de subventions de 1,7 M€, complémentaires à celles de l'ANAH et des collectivités locales.

A ce jour, la Région ne s'est pas positionnée définitivement quant à l'attribution de l'aide dans les copropriétés en plan de sauvegarde, pour lesquelles le financement des travaux par l'ANAH

deviendra très important (50 % minimum).

En matière de politique de la ville, la Région finance des actions d'information des habitants et de formation des conseils syndicaux dans les copropriétés situées sur des sites en politique de la ville. Le montage de l'action se fait dans le cadre des programmations annuelles des contrats de ville. Le principal intérêt de ce type d'action est d'intervenir sur les dynamiques collectives de fonctionnement de la vie de la copropriété et non uniquement sur l'aspect travaux.

NOUVEAUX CADRES D'INTERVENTION DANS LES COPROPRIÉTÉS FRAGILISÉES

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (et ses décrets d'application) apportent de nombreuses modifications pour les copropriétés en général et les copropriétés en difficulté en particulier. Ainsi, elle :

- modifie le système de prise de décision des copropriétés par l'assouplissement des règles de majorité,
- donne de nouvelles obligations au syndic en matière de transparence des comptes et d'information (*compte séparé, carnet d'entretien, affichage des décisions*),
- renforce les outils d'in-

tervention sur les copropriétés en difficulté (*plans de sauvegarde, gestion des grandes copropriétés, FSL ..*), ...

En janvier 2002, l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) a entièrement revu son règlement pour l'attribution des subventions. Elle a notamment mis en place des aides spécifiques aux syndicats de copropriétaires (et non plus à chaque propriétaire individuellement) dans le cadre des plans de sauvegarde et des OPAH copropriétés dégradées.

A travers de nouvelles dispositions prises en 2002

par l'UESL/ANPEEC, l'accès au PASS TRAVAUX est étendu à tout copropriétaire dès lors que la copropriété fait l'objet d'une intervention publique, ce qui constitue un financement très intéressant pour les quotes-parts restant à la charge des copropriétaires.

Par ailleurs, le dispositif d'avance des subventions mis en place par la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations) constitue également un outil très intéressant pour les copropriétés, l'ANAH n'accordant plus aucun acompte au démarrage des travaux.

GRUPE DE TRAVAIL DE L'ORHL

OBJECTIFS

Le groupe de travail "Copropriétés Fragiles" de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône-Alpes poursuit son activité depuis plus de sept années, avec l'objectif de valoriser les savoir-faire locaux concernant le traitement et la prévention de la dégradation dans les copropriétés récentes. L'Arim du Rhône est chargée de son animation. Les analyses et propositions élaborées par le groupe ont pour but d'aider les décideurs à définir et mettre en œuvre les politiques publiques relatives aux copropriétés.

ENJEUX

Avec le concours de 20 à 30 personnes lors de chaque réunion, le groupe de travail reflète deux enjeux de l'ORHL :

- la représentation de l'échelle régionale, par la participation des différents départements concernés par le thème (Rhône, Isère, Loire, Haute Savoie, Drôme)
- un large partenariat, comprenant les représentants des collectivités publiques, des organismes financeurs du logement privé, des organisations professionnelles de l'immobilier et des associations œuvrant pour l'amélioration de l'habitat privé.

Enfin, les FSL (*Fonds de Solidarité pour le Logement*) doivent dorénavant intervenir obligatoirement dans les copropriétés en plans de sauvegarde, en faveur des propriétaires occupants en difficulté (*conditions et modalités à définir*) et en ont également la possibilité dans les OPAH copropriétés.

PRÉVENIR ET TRAITER LES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES DES COPROPRIÉTÉS

La séance de travail du 23 avril 2002 portait sur le thème des difficultés financières des copropriétés et des solutions qui peuvent être apportées à différents niveaux et par chaque professionnel : syndic, conseiller social, ...

Plusieurs points importants ressortent des différents échanges et apports d'expériences.

En termes de prévention des difficultés financières dans des copropriétés fragilisées, plusieurs démarches semblent apporter des réponses positives :

- la présence fréquente du syndic, sa proximité et l'écoute portée aux copropriétaires. Cela pose néanmoins la question du coût de la mission du syndic : il est à noter que dans le cadre de la gestion sociale de proximité à Bron Terraillon, les collectivités partenaires du Contrat de Ville co-financent l'action de proximité menée par le syndic
- les actions de consolidation des conseils syndicaux (*formation, mobilisation*) pour que les copropriétaires connaissent leur rôle et coopèrent efficacement avec le syndic
- la mise en place d'une épargne collective permettant d'anticiper sur des travaux
- la simplification du paiement des charges par la proposition systématique du paiement mensuel avec prélèvement
- l'information auprès des copropriétaires sur le contenu des charges et les règles de recouvrement.

TRAITEMENT DES DETTES DE CHARGES

Dans le traitement des dettes de charges, le rôle de l'accompagnement social des ménages en difficulté est fondamental :

- Le diagnostic social doit être approfondi : il évalue la capacité du ménage à se maintenir durablement en tant que propriétaire dans le logement
- L'aide financière (*notamment du FSL*) ne doit pas être un guichet mais venir en complément de l'effort de la famille, et dans le cadre d'un projet défini avec elle
- L'accompagnant joue un rôle très important de médiation entre le syndic et le copropriétaire endetté, notamment pour définir un plan d'apurement amiable
- Le plan d'apurement doit être tenable sur le long terme.

Trois difficultés sont cependant soulevées par les membres du groupe de travail :

- La mise en place d'une épargne collective est difficile à obtenir (*vote en AG*) : elle peut être facilitée à l'occasion d'une convention entre la copropriété et les partenaires publics, comme une contrepartie demandée à l'intervention des collectivités ; l'intérêt est de commencer par un montant peu important et de le moduler ensuite en fonction des besoins de travaux estimés.

La difficulté du rattachement de l'épargne au lot reste d'actualité : un décret de la loi SRU est à l'étude pour pallier ce problème.

- La procédure de saisie immobilière est parfois très longue ; les autres procédures (*saisie sur salaire, injonction de payer, ...*) semblent peu utilisées par les syndics pour diverses raisons.
- Les copropriétés ont souvent à supporter des frais liés aux contentieux : il serait souhaitable que la copropriété en difficulté puisse prétendre à l'aide juridictionnelle, afin que ces frais portent moins sur son budget.

BILAN DE L'ÉTUDE SUR LE CONSEIL AUX ACCÉDANTS DANS LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

Le bilan des actions de conseil aux acquéreurs menées sur trois sites rhônalpins (*Andrézieux-Bouthéon, agglomération grenobloise, St Priest*) par les trois associations Pact Arim concernées (*coordination de l'étude assurée par l'URPACT Rhône-Alpes*) a amené les membres du groupe de travail à partager différentes conclusions.

Les actions préventives liées à l'accès à la propriété dans les copropriétés fragiles correspondent à des politiques locales qui visent un double objectif de conseil aux personnes (*information sur les droits et devoirs*) et d'observatoire des mutations de propriété (*suivi des rythmes et niveaux des ventes, profil des acquéreurs*).

L'enjeu est bien de stabiliser les copropriétés par une augmentation des propriétaires occupants solvables et conscients de la spécificité de leur statut de copropriétaire.

Intégrée à un plan d'action global sur une copropriété (*OPAH, plan de sauvegarde, ...*), la mission de conseil aux acquéreurs apporte des résultats satisfaisants en terme d'impact car l'équipe d'animation est présente et identifiée, l'information sur les aides financières circule bien et attire les personnes qui souhaitent investir :

Hors du dispositif global d'intervention sur une copropriété, une telle action, ciblée uniquement sur les accédants, nécessite une échelle relativement importante étant donné le nombre de personnes touchées au regard des moyens mobilisés (*un quartier de copropriétés, l'ensemble de la commune, ...*).

Par ailleurs, la plupart des ménages ayant un discours positif par rapport au statut de propriétaire même lorsqu'ils rencontrent des difficultés, les professionnels constatent que malgré leur conseil, une personne engagée dans le processus d'achat y renonce difficilement, de même qu'un propriétaire en difficulté financière aura du mal à accepter de vendre son logement. L'enjeu de la mission de conseil préventif est donc de rencontrer les ménages en début de projet d'acquisition (*avant le compromis*). La communication est déterminante : elle doit être renouvelée fréquemment et sous différentes formes.

Les acteurs publics ne peuvent pas attendre, des seules actions de conseil, une régularisation du marché immobilier. D'autres types d'actions doivent être engagés si tel est l'objectif (*par exemple pour empêcher certains bailleurs d'acquiescer des logements*). L'action de conseil vient alors en complémentarité d'un dispositif financier et immobilier plus lourd. Les actions incitatives doivent également s'accompagner d'une revalorisation commerciale de l'ensemble immobilier.

Une autre piste de travail consiste à proposer une aide à la commercialisation directement aux vendeurs, en vue de leur proposer des acquéreurs dont le projet aura été repéré comme solide au préalable.

Insérer image copropriétés

suite

LES PLANS DE SAUVEGARDE EN COURS

Dans le Rhône, cinq sites sont concernés par un plan de sauvegarde : Bron (trois copropriétés du quartier Terrailon), Vénissieux (deux copropriétés), Saint-Priest (quatre copropriétés), Vaulx-en-Velin (treize copropriétés du quartier Sauveteurs Cervelières), la Duchère (Tour panoramique).

Dans la Loire, la Tour plein Ciel à Montreynaud est entrée dans une procédure de plan de sauvegarde en novembre 2001 ; la démolition apparaît aujourd'hui comme l'une des interventions les plus adaptées à la situation.

Dans l'Isère, aucun plan de sauvegarde n'est prévu à ce jour. Une copropriété pourrait être directement concernée par le Grand Projet de Ville de Saint Martin d'Hères.

En Haute-Savoie, aucun plan de sauvegarde n'est pour le moment envisagé ; la situation reste problématique sur le Helvétia Parc.

Dans la Drôme, dans le cadre de la future OPAH copropriété départementale, un plan de sauvegarde est envisagé dans une copropriété située dans un quartier d'habitat social et fortement affectée par des actes de dégradation.

Globalement, la mise en route puis le fonctionnement des commissions de plans de sauvegarde prennent un temps important ; les commissions peuvent être calibrées selon les sites, notamment pour ceux qui comprennent plusieurs copropriétés.

LES GRANDS AXES DES PLANS DE SAUVEGARDE

- La requalification du bâti dans un objectif de maîtrise des charges et gestion patrimoniale
- L'intervention sur le marché immobilier, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) qui étudie la faisabilité d'un portage temporaire de lots
- Le traitement des impayés de charge en partenariat avec le FSL
- L'information des habitants et la formation des conseils syndicaux
- La clarification des documents remis aux copropriétaires par le syndic
- La simplification de la structure des copropriétés (scission, syndicats secondaires, ...).

ECHANGES SUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DÉMOLITION DANS LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Dans les plans de sauvegarde dépendant d'un projet de renouvellement urbain en cours de définition, des objectifs sont fixés pour une première phase, une seconde phase pourra être définie en fonction des décisions prises dans le cadre du renouvellement urbain sur le quartier.

La démolition en copropriété devrait rester limitée à des situations très spécifiques et ne constitue pas la solution aux problèmes sociaux.

L'enjeu du relogement est très important ; on constate en effet que dans la plupart des sites rhônalpins, les copropriétés connaissent relativement peu de vacance. Contrairement à la démolition dans le parc social, la démolition en copropriété pose la question du devenir de propriétaires occupants (indemnisation, capacité à retrouver un logement en tant que propriétaire, ...).

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES DE TRAVAIL POUR 2003 ET AU DELÀ

Après discussion au sein du groupe de travail et exploitation des fiches d'évaluation remises en séance, les participants ont évoqué différentes attentes :

- une visite de site et la rencontre d'acteurs des copropriétés
- un nouveau point sur les plans de sauvegarde lorsqu'ils auront avancé, notamment sur l'implication des différents partenaires publics et privés
- un temps d'échange sur les cahiers des charges d'études d'OPAH dans les centres anciens pour inclure un volet repérage de copropriétés en difficulté
- un retour sur l'étude de la CDC sur le portage immobilier dans les copropriétés, réflexion sur la location-accession, le rachat temporaire de lots
- les actions préventives : observatoires, plans patrimoine, actions auprès des locataires et bailleurs, actions de formation des conseils syndicaux et copropriétaires
- les évolutions juridiques pouvant faciliter l'intervention en copropriété
- un échange d'expériences sur la gestion urbaine de proximité en copropriété ; réflexion sur le poste de gardien (pour une aide publique du type exonération de charges sociales ?)
- approfondir le thème du renouvellement urbain et de la démolition dans les copropriétés : la question du relogement, les financements, la reconstruction, ...
- élaborer un document à destination des professionnels pour clarifier le rôle de chaque intervenant dans les actions de recouvrement des impayés de charges et se référant aux pratiques actuelles des syndics et des travailleurs sociaux.

Tous ces thèmes ne seront certainement pas abordés sur la seule année 2003, mais le programme de travail 2003 en intégrera plusieurs. Le 20 mars dernier, une visite des copropriétés des Minguettes à Vénissieux ayant bénéficié pendant cinq ans de l'Opération Expérimentale d'Amélioration de l'Habitat a été organisée dans le cadre de la première réunion du groupe de travail 2003. Enfin, lors du dernier trimestre 2003, une journée régionale sur l'intervention dans les copropriétés devrait être programmée par l'ORHL et le CR DSU. L'objectif sera de diffuser largement les éléments de réflexion et de connaissance des outils d'intervention recueillis au sein du groupe de travail. La rencontre sera ouverte à l'ensemble des acteurs publics et privés intéressés par la question au niveau régional.

A suivre

POUR EN SAVOIR PLUS
A la DRE : Michel PROST et Marie-Françoise DUFFAIT
A l'Arim du Rhône : Delphine AGIER