



RESEAU TECHNIQUE INTERREGIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR LANGUEDOC - ROUSSILLON & CORSE

LA LETTRE DU RÉSEAU N°16 - JUIN 2011

JOURNÉE DU 9 DÉCEMBRE 2010

COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES EN QUARTIER ANCIEN ET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Les dispositifs d'intervention pour le redressement de copropriétés dégradées, développés par les pouvoirs publics depuis les années 1990, croisent à présent, de plus en plus souvent, ceux de la lutte contre l'habitat indigne. Les deux problématiques, pour autant ne sont pas réductibles l'une à l'autre : toutes les copropriétés en difficulté n'incluent pas nécessairement des logements indignes et ces derniers ne sont pas l'apanage des copropriétés. Dans la recherche de réponses opérationnelles adaptées à des situations souvent complexes, le « Réseau technique inter-régional Paca-LR-Corse de lutte contre l'habitat indigne » a tenu au CETE Méditerranée, le 9 décembre 2010, sa 16^{ème} journée d'échanges et d'études sur cette question des copropriétés en difficulté et plus spécifiquement sur l'intervention auprès des petites et moyennes copropriétés situées en quartier ancien.

Cette rencontre a été organisée en partenariat avec les services centraux de l'Etat (Direction Générale de l'Aménagement Logement et Nature (DGALN), le Pôle National de Lutte contre l'Habitat indigne, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), les services locaux de l'Etat (DREAL, DDT, DDTM, ARS-DT, DDSCS, le Centre de Valorisation des Ressources Humaines d'Aix-en-Provence, la plateforme régionale d'appui interministériel à la gestion des ressources humaines de la Région PACA), l'ADIL13, la SACICAP-Provence et la délégation inter-régionale Paca-LR de la Fondation Abbé Pierre. Cette journée a associé ces institutions et associations aux acteurs publics et privés concernés par la revalorisation des copropriétés en difficulté : collectivités territoriales (notamment communes et EPCI), opérateurs, maîtres d'œuvre et bureaux d'étude, associations en charge de l'accompagnement des ménages et des locataires, enfin, professionnels de l'immobilier, du notariat et de la justice.

Le grand nombre d'inscriptions (près de 130) à cette journée d'échange témoigne à lui seul de l'intérêt de la question pour l'ensemble des acteurs ciblés. Parmi les participants, 38% sont attachés à une collectivité locale, dont des élus, 22% aux services de l'Etat, 30% sont des professionnels du secteur privé et associatif (bureaux d'études, associations,...) et 10% représentent des opérateurs dont des Sociétés d'Economie Mixte et opérateurs associatifs.



L'Amphi des 13 vents au CETE Méditerranée

LA COPROPRIÉTÉ : UN OBJET COMPLEXE ET POLYMORPHE

Traiter du logement en copropriété n'est pas traiter du logement en soi. La copropriété implique une approche des logements qui, certes revêt des aspects techniques, de qualité du bâti et de l'entretien mais aussi juridiques, comptables et sociaux, dimensions qui ensemble sont constitutives de cet « objet complexe ».

La copropriété, est d'abord un « objet » juridique défini, en France, par la loi du 10 juillet 1965 visant l'organisation des immeubles collectifs et de leur gestion. La copropriété existe dès lors que dans un ensemble immobilier la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. Ces ensembles peuvent aller du bâtiment de deux logements jusqu'à des groupes de plusieurs édifices comprenant un très grand nombre de logements.

La copropriété est divisée en lots. Chaque lot est composé d'une façon indissociable d'une partie privative réservée à l'usage exclusif de son propriétaire et d'une quote-part indivise des parties communes et des équipements communs de l'immeuble. Les frais de maintenance et d'entretien des parties communes sont répartis entre tous les copropriétaires ou une partie d'entre eux (charges spéciales). Les parties privatives et les parties communes représentent une quote-part de la copropriété et sont exprimées en « tantièmes ». Ces tantièmes de copropriété permettent de fixer la répartition des charges entre les copropriétaires.

« La copropriété est un organisme vivant, un système ouvert, une personne morale instable, en régénération permanente, au gré des mutations et des évolutions du marché et du contexte urbain »

René Bresson, consultant

L'organisation et la vie de la copropriété sont fondées sur trois organes : le syndicat des copropriétaires, le conseil syndical, le syndic

L'ensemble des copropriétaires sans exception est regroupé au sein du **syndicat des copropriétaires**. Doté de la personnalité juridique, il administre les parties communes, assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts communs. Le syndicat des copropriétaires se réunit en assemblée générale au moins une fois par an. Chaque copropriétaire y détient autant de voix qu'il possède de tantièmes de la copropriété.

L'assemblée générale permet aux copropriétaires de débattre et prendre les décisions nécessaires à la gestion de l'ensemble immobilier.

Le **conseil syndical** assiste et contrôle le syndic. Il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale, sur toute question concernant le syndicat pour laquelle il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous les autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel.

Chaque copropriété est tenue de désigner un **syndic**. Celui-ci peut-être un professionnel ou un bénévole. Dans ce cas il s'agit obligatoirement d'un des copropriétaires. Le syndic est désigné par l'assemblée générale pour un mandat renouvelable de un à trois ans. Mandataire du syndicat des copropriétaires, il est chargé de gérer l'immeuble et les équipements communs suivant les décisions de l'assemblée générale. Il est responsable de la gestion comptable et représente le syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils et en justice.

Cette organisation juridique ne dit rien de la réalité physique, urbaine, sociale et économique des copropriétés. De fait cette organisation s'applique à des ensembles immobiliers aussi disparates que d'anciens immeubles de rapport de la fin du dix-neuvième siècle construits en première couronne des anciens centres bourgeois, des hôtels particuliers divisés en plusieurs logements, des petits collectifs ouvriers du début du vingtième siècle et de grands ensembles de la reconstruction d'après-guerre ou plus récents, etc.

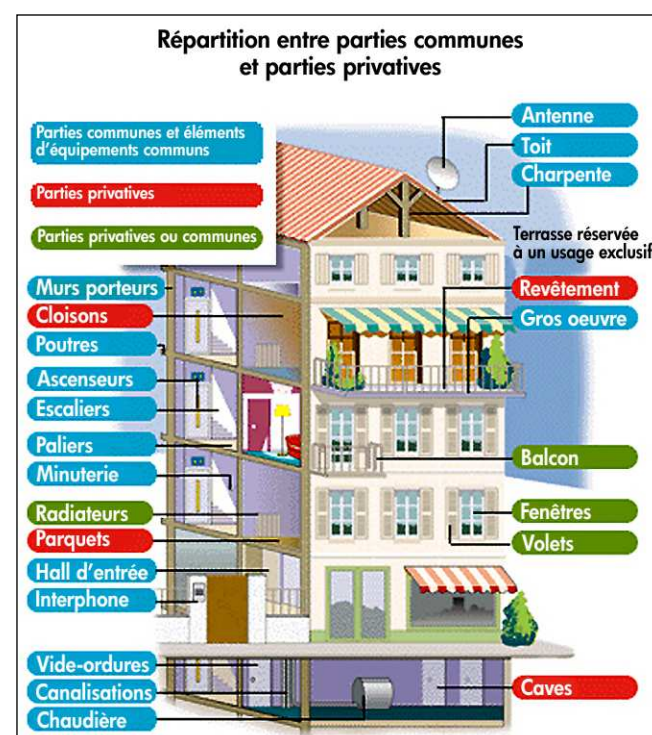
Et le destin de chacune des copropriétés de chacun de ces types a, aussi, pu être marqué d'évolutions de contexte différentes qui sont fonction de l'histoire de la ville ou du quartier. Certaines copropriétés ont été valorisées, d'autres se sont dégradées et dans les quartiers d'habitat ancien il est bien souvent difficile de connaître la situation d'une copropriété et l'état de ses logements par la simple apparence de sa façade.

Enfin, le statut de copropriété d'un immeuble ne dit rien sur ses habitants qui peuvent être des propriétaires occupants, des locataires ou les deux et en proportions variables.

Ces proportions ne déterminant pas, par ailleurs, l'état des logements ou de celui de la gestion de la copropriété : dans les « copropriétés en difficulté », comme dans celles qui n'en ont pas, se rencontrent, en des proportions non déterminantes, l'ensemble de ces situations d'occupation du logement. Et ce n'est pas la concentration d'exclus du parc social dans des copropriétés qui rend fragile leur situation de gestion, mais bien, auparavant, l'abandon par des propriétaires bailleurs de leur devoir d'entretien et de maintenance au profit d'un retour sur investissement sans comparaison ailleurs.

Face à cette réalité hétéroclite, plusieurs intervenants ont insisté sur la nécessité d'une approche systémique pour toute tentative de compréhension de la vie d'une copropriété et de surcroît pour l'organisation et la conduite des interventions d'amélioration de gestion et si nécessaire de redressement.

Thierry Moallic, Directeur de l'ADIL 13 et René Bresson, consultant



LA COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE : UN OBJET DE POLITIQUE PUBLIQUE

Dès les années 1980, de grands ensembles de logements récents organisés en copropriétés se trouvent confrontés à de lourdes difficultés de gestion. Cette situation inédite est rendue visible sur de grandes copropriétés regroupant plusieurs centaines de logements. Outre ces grandes copropriétés, des entités plus petites ou moyennes situées dans les quartiers d'habitat ancien devaient déjà connaître des situations difficiles. Mais, dans ces années-là, en dehors des rares opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) il n'était pas encore envisageable pour les pouvoirs publics d'intervenir dans le domaine privé autrement que par l'incitation à la réhabilitation, et encore, bien plus à l'intérieur de périmètres définis par les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat que dans le diffus. Sous l'impulsion de certaines équipes opérationnelles de la politique de la ville relayant et appuyant la demande d'intervention d'associations d'habitants, la puissance publique réalise que sans sa mobilisation la dégradation des grandes copropriétés continuera inexorablement, avec le risque d'entraîner des quartiers entiers dans une spirale d'exclusion. Au tournant des années 1980/1990, les premières actions sont initiées mais avec beaucoup de prudence. C'est que, à cette époque, rien ne légitime en droit, si non en morale, l'interventionnisme public. Comme plus tard pour l'habitat indigne (au cours des années 2000), il va falloir inventer un nouvel arsenal juridique et opérationnel sans porter atteinte au droit de propriété...

En 1991, une opération expérimentale « réhabilitation des copropriétés récentes » est mise en place sur une dizaine de sites et dans un partenariat entre les Villes candidates, l'Etat et l'Anah. En fait il s'agit d'appliquer et d'adapter l'outil « OPAH » conçu pour la réhabilitation de l'habitat ancien sur un périmètre urbain défini, tout en élargissant le champ d'application des aides de l'Anah pour le logement locatif et les propriétaires occupant modestes (Prime pour l'Amélioration de l'Habitat - PAH).

Rapidement, le constat est fait que ces outils incitatifs ne sont pas pertinents pour obtenir une adhésion suffisante des propriétaires, tout particulièrement s'ils sont des bailleurs peu soucieux de leur patrimoine dans la mesure où ils ne le considèrent qu'en tant qu'un investissement facilement amorti et par lequel, en l'état, ils obtiennent de substantiels profits. Ainsi, dès 1992, certaines de ces « OPAH copropriétés récentes » seront accompagnées d'une procédure de restauration immobilière

dont la Déclaration d'Utilité Publique éventuellement prise par les Préfets permettant l'expropriation des propriétaires récalcitrants sur un Périmètre de Restauration Immobilière défini par les Maires. Ces démarches conduiront à la création de dispositifs particuliers.

Tout d'abord, en 1994 sont créées par circulaire les « Opérations programmées visant à la requalification des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier » dites « OPAH Copropriétés » et placée sous la responsabilité des maires. Dans le même temps, par la loi Habitat de 1994, est mis en place la possibilité du recours à l'Administration provisoire en cas de défaillance du syndic et le privilège spécial immobilier est créé au profit du syndicat des copropriétaires en cas de vente d'un lot (1994).

En 1996, un nouvel outil est créé : le « Plan de Sauvegarde » placé sous le pilotage du préfet.

En 1999, l'ensemble de ces démarches aboutit à la mise en œuvre d'un « programme national d'intervention sur les copropriétés en difficulté » par lequel le plan de sauvegarde est établi comme procédure privilégiée de l'action publique dans les copropriétés les plus en difficultés. A cette occasion, entre autres mesures d'aide à la solvabilité des propriétaires occupants, est introduite la possibilité de financements pour l'amélioration des « parties communes » créée par un décret de février 2000.

Les années 1990 sont ainsi celles de l'émergence et de la constitution d'une politique d'intervention publique sur les grandes copropriétés en difficulté. Ces démarches qui s'accompagnent le plus souvent d'une requalification urbaine et de rétrocession des espaces communs au domaine public, ont été expérimentées et organisées à partir des savoir-faire développés depuis les années 1970 pour la réhabilitation des quartiers anciens (les OPAH ont été créées par une circulaire de 1977).

Pendant ce même temps, les modes d'intervention sur le parc ancien n'évoluent que peu dans l'esprit, même si de nouveaux dispositifs, plus souples, sont développés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH, Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Programmes Sociaux Thématiques (PST).

Ces outils n'en reste pas moins uniquement incitatifs et les nouvelles démarches développées sur les grandes copropriétés

en difficulté sont inadaptées à des ensembles de petites ou moyennes dimensions.

De fait une enquête menée par la DGUHC en 2005-2006 dans l'ensemble des départements montre que les mises en route des « plans de sauvegarde se concentrent majoritairement dans les quartiers récents (67 % des copropriétés et 91 % des logements) alors que l'OPAH copropriété est fortement présente dans les quartiers anciens (78 % des copropriétés et 40 % des logements). Conclusion d'autant plus intéressante qu'à sa création en 1994, l'OPAH copropriété visait les ensembles immobiliers récents construits après 1948. «*Tout comme ces dispositifs ont changé de fonction au cours du temps, le plan de sauvegarde devenant le dispositif destiné aux copropriétés les plus en difficulté alors que ce rôle était dévolu à l'origine à l'OPAH copropriété, ils tendent aussi à changer de territoire, le plan de sauvegarde devenant le dispositif prépondérant dans les quartiers récents alors que l'OPAH copropriété investit de plus en plus les quartiers anciens*», conclut sur ce point l'enquête (cf. copropriété.org).

Cependant, on souligne que lorsqu'une OPAH ou une OPAH Rénovation Urbaine est envisagée, il est à présent plus approprié d'inscrire un « volet copropriété » dans cette procédure plus vaste pour traiter les petites copropriétés plutôt que de mettre en place une OPAH copropriété en difficulté.

Pascale Chodzko, chargée de mission Anah et René Bresson, consultant

LES PATHOLOGIES CONSTATÉES

Les pathologies sont très différentes selon les types de bâti, la taille, l'époque de construction, la complexité de la structure juridique, la situation urbaine.

Dans les centres anciens et les quartiers anciens dégradés :

- le développement d'une offre accession et locative est de très mauvaise qualité ;
- les difficultés spécifiques sont liées au statut de l'immeuble en copropriété (parfois non formalisé juridiquement) sont combinées avec des problèmes d'insalubrité et/ou de péril.

Dans les zones d'urbanisation récente :

- les logements indignes sont plus rares (mais pas inexistant) ;
- une concentration de ménages en difficultés, dans des immeubles nécessitant des interventions techniques lourdes (20 000 €/logement en moyenne - coût élevé des charges de fonctionnement (grands bâtiments avec nombreux services collectifs).

NOUVEAUX OUTILS ET DISPOSITIFS D'INTERVENTION

L'année 2000 avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) constitue un véritable tournant pour l'action publique envers l'habitat privé dégradé : mise en place de mesures préventives, consolidation des outils curatifs et développement de moyens financiers spécifiques, mise en place également de la procédure de mise sous administration provisoire des syndicats de copropriétaires, création de la scission judiciaire.

Avec la loi SRU, les missions de l'Anah sont redéfinies et cette agence devient un acteur majeur de la mise en œuvre des politiques d'aides aux copropriétés fragiles ou en difficulté. L'Anah octroie ainsi dans le cadre de plan de sauvegarde et d'OPAH copropriétés, une aide aux syndicats des copropriétaires pour les travaux en parties communes afin de faciliter les prises de décision et d'améliorer la solvabilité des syndicats.

Cette aide a pour particularité d'être allouée à la personne morale du syndicat des copropriétaires indépendamment des membres qui le composent (alors que traditionnellement les aides de l'Anah sont dévolues aux propriétaires occupants en fonction de leurs ressources et aux bailleurs en fonction des loyers pratiqués). Elle est un levier très puissant dans la prise de décision mais est strictement réservée aux copropriétés en difficulté, dont la composition sociale le justifie et qui ont de réelles chances de redressement.

En 2003, la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine introduit deux procédures coercitives qui permettent de renforcer les moyens d'intervention de la puissance publique :

- la sécurité des immeubles collectifs : le champ des pouvoirs de police du maire sont élargis afin d'autoriser la prescription, par mise en demeure, de la remise en état ou du remplacement des équipements communs lorsque ceux-ci sont en situation de menacer gravement la sécurité ou les conditions de vie des habitants. De plus, lorsque les mesures prescrites n'ont pas été réalisées dans les délais impartis, le maire peut faire procéder à leur exécution d'office ;

- l'état de carence : La déclaration d'état de carence par voie judiciaire permet l'expropriation des propriétaires lorsque ceux-ci sont dans l'incapacité définitive de pourvoir à la conservation de leur immeuble et (ou) à la sécurité des occupants en raison de graves difficultés financières et de gestion et quand les procédures publiques existantes s'avèrent inadaptées (insalubrité, péril, prescription de travaux) ou inefficaces (administration provisoire, OPAH copropriété, plan de sauvegarde). Lorsque

l'état de carence a été déclaré, l'expropriation est poursuivie au bénéfice de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette mesure radicale ne bénéficie pas de financements spécifiques.

A partir de 2006 (loi portant engagement national pour le logement), le champ d'application des aides aux syndicats des copropriétaires octroyées par l'Anah est étendu, selon les mêmes modalités qu'en plan de sauvegarde, aux immeubles faisant l'objet d'un arrêté de péril, d'un arrêté d'insalubrité, d'un arrêté visant à la mise en sécurité des immeubles collectifs ou d'une injonction de travaux pour l'élimination des peintures au plomb ainsi que les immeubles sous administration provisoire. La procédure visant à la mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs est alignée sur celle, simplifiée, du péril afin d'être plus opérationnelle.

En 2009, la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion instaure la procédure d'alerte qui vise à prévenir les difficultés en copropriété. Celle-ci fait obligation au syndic, lorsque à la clôture des comptes les impayés atteignent 25% des sommes exigibles, de saisir le Tribunal de Grande Instance. L'objectif est de faire désigner un mandataire chargé d'expertiser le fonctionnement et les comptes. Le tribunal peut également être saisi par des copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat ou par des créanciers.

De la même façon que s'élaborent et sont adaptés les outils de lutte contre l'habitat indigne, la politique d'action pour la prévention et le redressement de copropriété en difficulté s'invente en permanence en fonction des expériences et des connaissances rassemblées. Il doit être souligné, enfin, que dès le 1^{er} janvier 2011 les règles de financements de l'Anah sont modifiées (cf. encadré ci-contre).

Observer et connaître

Le suivi et l'évaluation des outils et politiques sont nécessaires à leur amélioration. De la même manière, la connaissance de l'évolution des copropriétés est nécessaire pour, d'une part, identifier la problématique et la quantifier, d'autre part, mettre en place des politiques préventives. Encore peu développée ou de façon non pérenne la mise en place d'observatoires des copropriétés et d'un système d'alerte sont des démarches indispensables aujourd'hui, car rien ne remplace l'échelle locale dans la connaissance des besoins.

Pour ce faire tel que cela a été entrepris à Brest, par exemple, un travail de partenariat large doit être mis en place : là, à la suite

d'une étude sur l'état des copropriétés, un observatoire intégré à l'observatoire local de l'habitat, a été institué. Son objectif est d'assurer une veille et un appui à la définition des interventions opérationnelles. Cet observatoire constitue par ailleurs un lieu d'animation du partenariat avec les professionnels de l'immobilier notamment les syndics, l'ADIL, les opérateurs... qui permet la construction d'une culture commune en même temps que l'échange d'informations et d'expériences utiles à l'action...

Pascale Chodzko, Anah et Cécile Richard, Chargée de mission copropriétés, DGALN

NOUVEAU RÉGIME DE L'ANAH APPLICABLE AU 1^{ER} JANVIER 2011

Information et formation

- Instruction : modalités d'application du nouveau régime - ingénierie.
- Réunions de présentation dans chaque région.
- Formation des cellules d'instruction et opérateurs : régime des aides et grille de cotation (à partir de décembre 2010 - janvier 2011).

Mise à disposition d'outils

- Support vidéo sur extranet.
- Un guide méthodologique d'utilisation de la grille (fin octobre).
- Un outil de mesure de l'impact des dispositifs fiscaux : Mini-Sim.

CONSÉQUENCES SUR LES CONVENTIONS

Les types de conventions

- Les conventions de délégation de compétence (DLC) : 106 en 2009 - 214 M€.
- Les conventions d'opération programmées (OP) : 916 en 2009 - 381 M€ (OPAH, PIG et leur déclinaison, compris ingénierie).

Il s'agit de documents d'orientation :

- Mettant en rapport, sur une période donnée, des enjeux territoriaux avec les objectifs poursuivis par l'Anah, selon ses dispositifs en vigueur.
- Convenant d'un mode pragmatique de réalisation de ces objectifs sur les territoires en fonction des performances passées et des budgets disponibles.

Réexamen de chaque convention en cours, à partir des réalisations passées et/ou des objectifs prévus par les collectivités, tenant compte :

- Des nouvelles priorités d'intervention de l'Anah.
- De l'adoption d'un nouveau régime d'aides.

Une introduction de ces nouveaux objectifs (ou leur meilleure prise en compte) qui n'empêche pas la poursuite, d'objectifs antérieurs en matière de loyers conventionnés :

- Au travers du régime « travaux d'amélioration » en OP, favorable notamment à des contreparties de loyer maîtrisé dans les zones moyennement et peu tendues.
- Par la mobilisation d'une offre alternative (Conventions sans travaux+GRL, ...) et d'une ingénierie de transition.

NOUVELLES AIDES DE L'ANAH LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Régime « travaux d'amélioration » : avec diagnostic préalable

- Plafond de travaux 500 €/m² dans la limite de 40 000 € par logement.
- Taux maximal unique de 25% (majoration « autonomie » ou LHI possible : 35%).
- Loyer maîtrisé fixé localement, au moins intermédiaire.
- Performance Energie : classe E minimum (sauf exception).
- Cumul avec déduction fiscale (Borloo en intermédiaire ou en social).

Régime « travaux lourds » (LHI ou forte dégradation) : avec diagnostic préalable

- Plafond de travaux 1 000 €/m² dans la limite de 80 000 € par logement.
- Taux maximal porté à 35% avec loyer maîtrisé fixé localement.
- Performance Energie : classe E minimum (sauf exception).
- Cumul avec déduction fiscale.

Travaux lourds + loyer social ou très social en secteur tendu uniquement : prime complémentaire « réduction de loyer »

- Secteurs tendu = un écart entre le niveau de loyer de marché et le niveau du loyer conventionné social (circulaire Etat) dépassant 5 €/m².
- Prime en €/m² avec un maximum de 100 €/m² et 8 000 €/logement.
- Sous condition de parité avec la collectivité.

Réservation

- Prime forfaitaire de 2000€ / logement en cas de réservation 1% ou de LCTS (qui correspond à une réservation Préfet).

Traitement particulier des « organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage » qui réalisent des opérations très sociales

Taux maximal porté à 50% d'un plafond de 1 000 €/m² (dans la limite de 120 000 €/logement)

Contrepartie :

- Loyer équivalent au PLAI.
- Durée minimum de 15 ans (sauf bail à réhabilitation, possibilité d'engagement plus court en fonction de la durée du bail).

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Régime de base

- Plafond de travaux relevé de 13 à 20 000 €, comprenant tous types de travaux (travaux « classiques », travaux « autonomie »...).
- Maintien de 2 niveaux de taux selon les ressources : 20% (PO « modestes ») ou 35% (PO « très modestes »).

Taux majoré à 50% en LHI ou travaux « autonomie » sur justificatif

Habitat insalubre ou dégradé : taux et plafond majorés

- Plafond actuel de 30 000 € majoré à 50 000 €.
- Taux majoré à 50% sur la totalité des travaux.
- Diagnostic et accompagnement obligatoires.

Rénovation thermique : ASE aide complémentaire Etat (Grand Emprunt)

- Dans le cadre d'un partenariat local.
- Prime forfaitaire de 1 100 € attribuée en plus de l'aide Anah sous condition d'amélioration de la performance énergétique (gain 25%).
- Prime augmentée à due concurrence d'un cofinancement de la collectivité dans la limite de 1 600 €.

LES ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES ET LE REDRESSEMENT DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

En introduction, René Bresson rappelle que la première contrainte d'un projet en copropriété est qu'il doit, non seulement pouvoir être financé, mais, surtout, décidé. Or, lorsqu'il y a une carence des organes de décision comment faire ? Le recours à l'administration provisoire est souvent la solution pour redresser la situation ou bien constater la carence.

Florence Tulier, administratrice judiciaire, présente sa profession et ses missions. Ouvrant en région parisienne elle précise que si elle a en charge de grandes copropriétés, les petits immeubles en difficulté de gestion auprès desquels elle intervient représentent 80% des copropriétés dont elle a la charge, la plupart étant situées en quartiers anciens. La profession d'administrateur judiciaire est une profession réglementée créée en 1985 et d'accès plutôt sélectif. Actuellement sur l'ensemble du territoire national il n'y a que 120 administrateurs judiciaires, dont seulement une dizaine qui intervient sur les copropriétés en difficulté. Ce nombre ne permet pas de répondre à toutes les demandes d'une administration provisoire. Pour pallier ce défaut les pouvoirs publics ont établi une liste de syndicats professionnels pouvant jouer ce rôle sans en avoir le titre.

Lorsqu'au début des années 1990, la fonction a été définie, elle l'a été à partir d'une scission du corps des administrateurs judiciaires qui s'occupaient jusque-là de questions relatives au fonctionnement des entreprises et des commerces. En 2004, la profession a été réunifiée ce qui ne va pas sans poser problèmes, la problématique des entreprises et du monde du travail étant bien loin de celle de l'immobilier et de la gestion des copropriétés.

Au plus simple, l'administrateur provisoire intervient pour palier une carence de syndic dont le Tribunal de Grande Instance peut être saisi par tout copropriétaire. Dans ce cas la mission est généralement courte (quelques mois) et son objectif est de rétablir la gestion courante et de la transmettre à un syndic choisi par l'Assemblée générale de la copropriété. Ce syndic peut être un professionnel ou un bénévole.

Mais les situations peuvent être plus complexes et demander une intervention plus longue et plus lourde de l'administrateur provisoire notamment pour les copropriétés en difficulté. La labellisation « en difficulté » d'une copropriété ouvre en effet une mission au sein de laquelle l'administrateur se voit attribuer des pouvoirs importants, mais pour une période limitée (un an renouvelable).

En fait, il s'agit souvent de palier à l'absence de décision de la part des copropriétaires, absence de décision face à des travaux nécessaires, à des investissements incontournables et dont la non réalisation entraîne la dégradation de l'immeuble, tout comme celle de sa gestion. Dans ces cas, la nomination de l'administrateur provisoire est souvent faite à la demande du syndic qui se trouve démuné et, généralement pour des causes financières, dans l'incapacité de pourvoir à la conservation de l'immeuble.

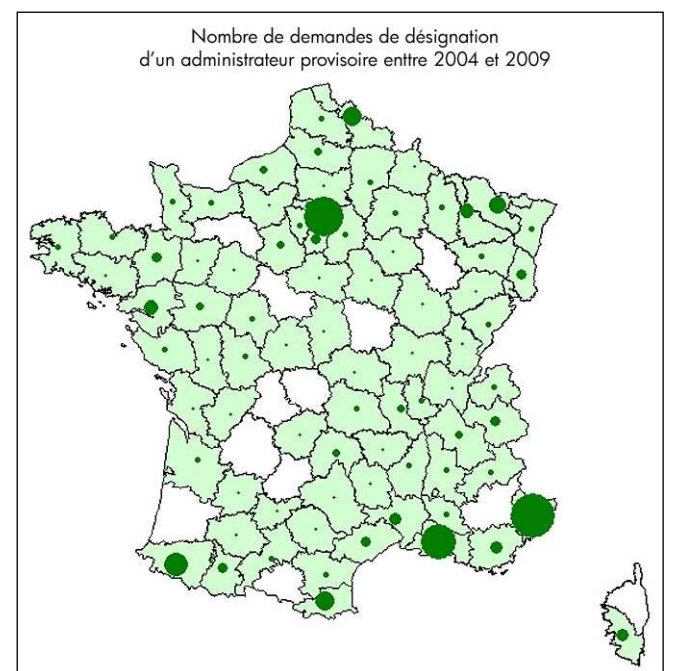
Dans ce cas et pour contourner l'absence de capacité de décision dans laquelle se trouve le syndicat des copropriétaires, pour lutter aussi contre d'éventuels copropriétaires indécis qui pour-

raient bloquer le redressement, l'administrateur judiciaire se voit attribuer tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale et du syndic (les pouvoirs du Conseil Syndical restent au Conseil Syndical, mais ils ne sont que consultatifs). C'est donc un pouvoir très important mais très utile lorsque sur une petite copropriété, par exemple, il n'y a plus de budget, d'Assemblée Générale, voire de syndic ou de conseil syndical.

Ayant le pouvoir de l'Assemblée Générale l'administrateur provisoire peut prendre les décisions seuls, sans délais de convocation et les faire appliquer immédiatement. Mais ce pouvoir doit aussi être utilisé pour permettre de réintroduire un dialogue avec et entre les copropriétaires, de réintroduire de la démocratie, de susciter la nomination d'un conseil syndical s'il fait défaut, d'accompagner son action.

Si l'administration provisoire permet de contourner l'absentéisme, elle ne doit pas remplacer les propriétaires mais les accompagner.

L'administration provisoire est une façon de remettre en vie le fonctionnement normal d'une copropriété et d'y apporter les moyens adaptés à sa situation.



L'administrateur provisoire doit recourir à des moyens judiciaires coercitifs pour que les propriétaires qui en ont la possibilité s'acquittent de leurs dettes envers la copropriété. Cette action coercitive est inutile contre des propriétaires impécunieux, ce qui ne dispense pas d'engager des procédures de recouvrement. Si la situation d'impayés ne peut être résolue (insolvabilité par exemple), alors un signalement peut être fait au maire afin que soit pris un arrêté.

Florence Tulier, administratrice judiciaire

INTERVENIR SUR LES PETITES ET MOYENNES COPROPRIÉTÉS EN QUARTIERS ANCIENS

En 2007, sont dénombrées 564 687 copropriétés en France métropolitaine. Près de 70 % d'entre elles comptent de 2 à 10 logements. Plus de 53 % des copropriétés ont été construites avant 1949. Les copropriétés rassemblent 6 249 553 résidences principales. Près de 40 % de ces résidences principales sont situées dans des copropriétés de 11 à 50 logements et occupées, pour 46 % d'entre elles, par des propriétaires occupants.

Les copropriétés en difficulté peuvent rencontrer des problèmes de différents ordres :

- technique (dégradations importantes des bâtiments par incapacité des copropriétaires à décider et/ou payer les travaux nécessaires, pathologies lourdes, voire phénomène d'insalubrité ou de péril) ;
- financier (insolvabilité de copropriétaires lourdement endettés envers la copropriété, dettes importantes du syndicat des copropriétaires envers ses fournisseurs...) ;
- social (part importante de propriétaires occupants impécunieux, de propriétaires bailleurs modestes, négligents, spéculateurs, voire indécis...) ;
- juridique (opacité de l'organisation de la copropriété, organisations complexes...) ;
- gestion (absence de syndic, syndic défaillant, dysfonctionnements des instances de la copropriété, procédures de recouvrement des impayés de charges collectives ou de travaux inexistantes...).

Le plus souvent encore, la nécessité d'intervenir pour pallier la dégradation de petites copropriétés en quartiers anciens ne surgit qu'à l'occasion d'une opération (OPAH, OPAH Renouvellement urbain...) ou bien à la suite d'un signalement et d'un arrêté lié aux polices de l'Habitat Indigne. Ceci impose donc de privilégier des études préalables de qualité avant la mise en place de toute opération. De fait, le constat est trop souvent celui de l'insuffisance des études pré-opérationnelles, celles-ci

se limitant à des aspects techniques, parfois peu poussés. Les aspects sociaux, juridiques, comptables... qui constituent les clés d'un redressement pérenne sont également indispensables à observer dès la phase d'étude. Pour répondre à ce manque, l'Anah a réalisé un guide méthodologique « Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées » (Anah, 2010), disponible sur le site Internet de l'Anah, en proposant la possibilité de financer des missions d'expertise dès l'étude préopérationnelle, et notamment d'améliorer le financement de l'ingénierie. « Parce que les travaux estimés sans études d'experts conduisent à une sous-estimation de leur coût et hypothèquent leur faisabilité, il est primordial d'identifier l'ampleur des dysfonctionnements avant de mettre en place un dispositif d'accompagnement adapté ».

Il est ici question de projet sur des périmètres larges dans des quartiers anciens (OPAH RU, PIG Insalubrité...) qui peuvent inclure un « volet copropriété ». Pour cela il est nécessaire de faire un repérage préalable des immeubles en difficulté afin qu'ils fassent l'objet d'une intervention adaptée. La maîtrise d'ouvrage, en principe la collectivité locale, définit au sein de la démarche les missions classiques liées au programme principal et les missions particulières liées au « volet copropriété ».

Une alternative est possible :

- une liste précise d'immeubles est établie lors de l'étude pré opérationnelle du programme principal, qui est annexée à la convention. Ceux-ci font l'objet d'une intervention adaptée, prévue dès l'origine dans le calibrage de l'équipe de suivi animation (cette première possibilité est, bien entendu, préférable) ;
- le repérage précis des copropriétés en difficulté n'a pas pu être conduit, il convient alors d'anticiper un volume potentiel d'opérations spécifique et d'inclure dans la convention de l'opération principale un « volet copropriété » avec un repérage

des immeubles qui sera précisé pendant la première phase de l'opération principale.

Dans les deux cas, les copropriétés font l'objet d'un diagnostic et éventuellement d'une « labellisation ». Ils sont intégrés au « volet copropriété » après un passage devant la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, qui permettra, le cas échéant, de leur faire bénéficier des possibilités offertes aux copropriétés en difficulté. Si la thématique n'est pas prévue dès les premières études, le risque est que les immeubles ne puissent pas être traités pendant l'opération principale, et que la convention doive être « avenantée » pour tenir compte de la présence d'immeubles en copropriétés.

Comme une OPAH copropriété, un volet « copropriétés » au sein d'une opération plus large est portée par la collectivité locale (commune ou EPCI) compétente en matière d'habitat. Ce projet, par ailleurs, implique l'État, l'Anah ainsi que les syndicats de copropriétaires.

« Cette démarche privilégie le maintien du statut privé des immeubles soumis au régime de la copropriété : l'action des pouvoirs publics a d'abord pour objectif de conforter les syndicats de copropriétaires concernés et de les soutenir dans la mise en œuvre d'un projet concerté de requalification, en particulier pour réaliser les travaux indispensables ». ■ ■ ■

Utilisation du logement	LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ		
	Type d'immeuble		
	Individuel	Collectif	Total
Résidence principale	600 (71,7%)	6 104 (80,6%)	6 704 (79,7%)
Résidence secondaire ou occasionnelle	218 (26,0%)	948 (12,5%)	1 166 (13,9%)
Logement vacant	19	521	540
Total	837	7 573	8 410

Source : enquête logement 2006, citée par l'ANIL en 2010 (milliers de logements)

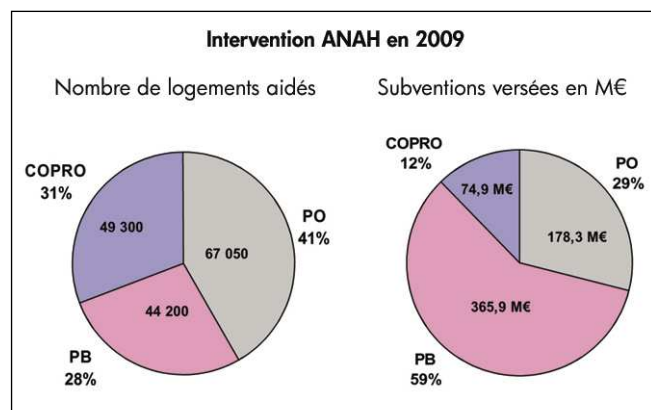
COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ ET HABITAT INDIGNE

■ ■ ■ Un autre objectif est de permettre, sur un ou plusieurs immeubles en copropriété, un traitement global des difficultés identifiées, permettant la réalisation de travaux sur les parties communes et sur les parties privatives ; les travaux sur les parties communes peuvent bénéficier d'une aide de l'Anah accordée au syndicat de copropriétaires, maître d'ouvrage. Il s'agit aussi de permettre le rétablissement du fonctionnement des syndicats de copropriétaires sur les plans financier, juridique, technique et social, tout en freinant les processus de dévalorisation et de dégradation.

Comme une « OPAH copropriété » un tel « volet copropriétés » inclut la réalisation de travaux, mais aussi des actions portant sur la vie et le devenir de la copropriété comme :

- l'information et formation des copropriétaires ;
- la prévention ou traitement des impayés ;
- la maîtrise des charges et recherche d'économies en relation avec les travaux ;
- la solvabilité des copropriétaires ;
- l'accompagnement social des occupants, le relogement éventuellement ;
- le portage de lots ou des acquisitions ciblées.

Pascale Chodzko, Anah et René Bresson, consultant



TRAITER LA COPROPRIÉTÉ NÉCESSITE DONC DU TEMPS QU'IL NE FAUT PAS IGNORER

Que ce soit en OPAH spécifique « copropriétés dégradées » ou en OPAH avec volet copropriétés comme pour toutes interventions en général sur les copropriétés, le traitement des logements et des parties communes de l'immeuble ne pourra se faire que si les travaux nécessaires sont votés. Mais le vote des travaux implique une copropriété organisée et donc juridiquement explicite. Une étape préalable obligatoire qui nécessite un délai plus ou moins important selon l'état initial de la copropriété. A partir de là seulement, pourront être imaginées la phase administrative et financière, puis la phase opérationnelle avec le choix d'une maîtrise d'œuvre et d'entreprises de travaux.

Un « temps » souvent ignoré lors des OPAH classiques d'hier, s'attachant plus aux normes de confort logement par logement, qu'à l'ensemble de la copropriété et de ses parties communes, ainsi qu'aux problèmes les plus cruciaux tels, par exemple, l'insalubrité, la présence de peinture au plomb ou encore la mise en sécurité de l'immeuble.

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Article 84 de la Loi « Boutin » n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Une copropriété en difficulté ne cache pas nécessairement du logement indigne. Certaines n'ont de difficultés que par rapport à leur gestion et si le redressement est accompli suffisamment tôt, les risques de dégradation en sont d'autant éloignés. Cependant, le terrain des petits collectifs de logements privés anciens (d'avant 1948) du fait même de leur âge, selon les villes et selon les quartiers peuvent présenter un risque fort d'indignité, ce qu'il faut traduire par un risque sur la santé ou la sécurité des occupants, des riverains ou des passants. Dans le cas d'un danger de sécurité la procédure est celle du péril et ressort à la police des maires.

Le danger sur la santé renvoie à l'insalubrité et à la police du préfet. **Le danger et le risque avérés imposent une action publique : la puissance publique ne peut pas avoir connaissance d'une situation de danger ou de risque sans agir.** Une prise d'arrêt fait obligation aux propriétaires à travers le syndic de faire des travaux dans certains délais.

Il existe 3 possibilités : celle d'un danger immédiat, d'un danger imminent et celle d'un danger ordinaire. Ces 3 catégories définissent la manière d'agir.

Le « danger immédiat » : le maire a un pouvoir de police générale qui permet d'agir par tous les moyens qui lui semblent bons (le maire est responsable de la sécurité et de l'hygiène publique au titre du code Général des Collectivités Territoriales).

Le « péril imminent » concerne les travaux provisoires de mise en sécurité. Les travaux définitifs, eux, sont ensuite prescrits par un arrêté de « péril ordinaire » à moins que les propriétaires prennent directement à leur charge les travaux définitifs.

Le « péril ordinaire », comme l'insalubrité, n'impose pas une intervention en urgence. Il faut donc prendre le temps du contradictoire : informer le/les propriétaire(s) par lettre recommandée. Si c'est une copropriété qui est en cause, le délai de réponse est de deux mois et non plus de un mois comme dans le régime général qui concerne les bâtiments hors copropriété. Cette étape doit être conduite comme une étape d'échanges entre la commune ou l'EPCI et le(s) propriétaire(s). Il n'y a pas de limites à cette phase d'échanges si ce n'est qu'à un moment donné il est nécessaire de conclure : si le(s) copropriétaire(s) ou le syndic ne s'engage(nt) pas dans la réalisation des travaux, la commune pourra prendre un arrêté coercitif projetant tous les travaux nécessaires. Arrivée à ce stade, la commune pourra demander des subventions de l'Anah et cette subvention lui restera acquise indépendamment du recouvrement auprès des propriétaires.

Dans la panoplie d'outils mobilisables il existe une procédure peu connue et donc peu sollicitée : la police des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation (loi de 2003) qui permet au maire d'imposer des travaux afin de remettre en fonctionnement cet équipement. Bien entendu les autres polices spéciales, du ressort du maire ou de l'Etat, peuvent être mises en œuvre en copropriétés,

tant en parties communes que privatives et ce en fonction de la nature du risque et de l'urgence d'agir.

Le « privilège spécial immobilier » (garantie hypothécaire) s'applique par lot et sur les copropriétaires désignés.

La « substitution au seul copropriétaire défaillant » une possibilité importante offerte aux collectivités locales et qui présente pour elles un risque très limité (du fait du « privilège spécial immobilier ») : si un syndicat a voté les travaux et si un copropriétaire ne répond pas à l'appel de fonds, le syndic peut se retourner vers la commune pour lui demander d'abonder pour la part défaillante (la commune est alors subventionnée à 50% et recouvrira 100%).

En résumé, il est utile de rappeler, simplement, que l'habitat indigne existe là où, du fait de l'état de l'immeuble, les occupants ou le voisinage sont menacés d'un danger relatif à la santé ou à la sécurité. Les enjeux à travers la lutte sont bien de « résorber, éradiquer, mais aussi accompagner les occupants ».

La politique nationale de lutte contre l'habitat indigne récemment définie n'en est pas moins régulièrement affinée en fonction du développement des connaissances du phénomène et de ses lieux de développement. Aujourd'hui, un nombre important de petites copropriétés en quartiers anciens demande une réhabilitation mais la situation des copropriétaires ne la permet pas. Lorsque de telles situations ne sont pas prises en charge à temps, elles peuvent conduire à une situation d'indignité.

La politique à mettre en place localement demande une organisation spécifique en fonction du tissu d'acteurs et de la gravité des situations, de la volonté d'agir ou non des propriétaires. Le portage politique est indispensable.

En copropriété, la lutte contre l'habitat indigne demande à ce que soient pris en compte les propriétaires, les locataires, plus généralement les occupants. Il faut se donner la peine de comprendre les causes de la dégradation à chaque fois que des occupants sont menacés ou que des propriétaires sont « empêchés d'agir » par des règles collectives (par exemple : règle de majorité dans les assemblées générales).

Les outils mobilisables sont :

- le droit communal de l'amélioration de l'habitat et des copropriétés ;
- le droit spécifique de la lutte contre l'habitat indigne : péril, insalubrité, saturnisme, etc.
- le droit particulier des immeubles collectifs : sécurité et carence par exemple ;
- le droit particulier des copropriétés : copropriétaires, syndicat, AG, syndic : « faire décider, puis exécuter ».

Mais il est nécessaire, toujours, de tenter de travailler avec les propriétaires pour les sensibiliser à leurs nécessités et possibilités d'agir et, aussi, pour comprendre leurs difficultés. Cette manière est la seule capable de permettre d'adapter les réponses : en accompagnant les propriétaires impécunieux, en amenant à la conscience de la nécessité d'agir, quitte à utiliser des moyens coercitifs face à un ou des propriétaires indécis.

Les copropriétés en difficulté ou copropriétés dégradées ne doivent pas être confondues systématiquement avec de l'habitat indigne. Et ceci, y compris si, en centre-ville ancien nous assistons depuis plusieurs années au repérage de plus en plus fréquent de situations de dégradation des petites copropriétés, situations d'autant plus problématiques, souvent, qu'anciennes et cachées. D'où l'importance du repérage, notamment à l'occasion des opérations d'amélioration de l'habitat, mais non uniquement, et ceci également en milieu rural où le repérage « ordinaire » s'avère encore plus difficile qu'en ville. Il s'avère nécessaire de permettre les signalements par toute personne concernée à un titre ou un autre devant une situation d'indignité dans le logement. Les syndicats et les conseils syndicaux devraient être au premier rang des instances concernées. Ce qui demande une sensibilisation et la construction d'espaces partenariaux au sein desquels chacun puisse partager sa connaissance de l'état des copropriétés.

Pourtant, la mobilisation des syndicats professionnels est difficile, soit pour des raisons simplement commerciales et de rentabilité de leur entreprise, soit par méconnaissance. Dans un cas comme dans l'autre, la question de la formation de ces professionnels est posée. Car, si la fonction publique a su mettre en place des formations ad hoc, qu'en est-il du secteur privé ? (A noter : la formation pour l'accès à la charge de syndic judiciaire).

Dans l'amélioration des copropriétés en difficulté, enfin, en deçà des actions de sensibilisation des propriétaires, d'accompagnement des locataires et de sensibilisation et formation des professionnels, la notion de temps est première. En effet, il s'avère nécessaire que les intervenants la comprennent et l'intègrent dans leur manière d'agir comme un temps long nécessaire à la prise de décision en copropriété, temps encore plus étendu si la copropriété ne fonctionne pas simplement et demande en préalable de toute décision de simplement... être constituée. C'est déjà là un pas indispensable à franchir et, là aussi, la puissance publique a les moyens d'intervenir.

Michel Polge, Directeur du PNLHI et Remi Sibertin-Blanc, consultant-formateur

FICHE MÉMO sur l'intervention en copropriétés et logement indigne ou non décent				Version du 24/11/2010
Les Outils des copropriétés mobilisables pour la LHI				
La présence de logements dégradés requiert une intervention publique, maire ou préfet, avec injonction au propriétaire. La mobilisation des outils fonciers permet aussi de résoudre les situations les plus graves.				
Outils spécifiques	réf.	Initiative/maîtrise d'ouvrage	Champs d'intervention	Nature de l'intervention
Les OPAH en copropriétés dégradées	CCH Art L 303.1 Circulaire du 07/07 1994 Circulaire 8-11-2002	Communes ou EPCI compétent/ commune ou EPCI compétent	Situation dégradée et concentrée en matière de logement et de parties communes sur une copropriété	Amélioration du patrimoine immobilier bâti Priorité d'intervention sur l'habitat indigne Intervention notamment sur parties communes avec aide au syndicat des copropriétaires
Un dispositif de sauvetage en copropriété : -possibilité d'alerte préventive	loi MLE 2009 art 29-1A et 1B	Maire/Copropriété	Copropriété en difficulté financière	Désignation d'un « mandataire ad hoc » en alerte, susceptible d'anticiper la désignation de cet administrateur par la »
Le plan de sauvegarde en Copropriétés	CCH L 615. 1 à 5	Commune et/ou EPCI/Préfet	Copropriété présentant des dysfonctionnements techniques, juridiques	Restauration du cadre de vie des occupants ; Clarifier les règles de structures et d'administration ; Clarifier et adapter le statut des biens et équipements à usage public Réaliser les travaux de conservation de l'immeuble Assurer l'information et la formation des occupants Mise en place de mesures d'accompagnement Constater l'état de carence de l'organisme gestionnaire
L'état de carence dans une copropriété : Sécurité des immeubles collectifs d'habitation	CCH L. 129-1 à L. 129-7 « art 18 »	Maire/ copropriété	Carence du propriétaire des équipements communs d'un immeuble collectif à usage d'habitation, fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien avec risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation	Intervention publique lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires
L'état de carence d'une copropriété : difficultés financières ou de gestion	CCH L. 615-6 et 7 « Art 20 »	Maire/Copropriété	Immeuble collectif à usage principal d'habitation dont le propriétaire est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'exercer ses missions de gestion et d'assurer la conservation de l'immeuble ou que la sécurité des occupants est gravement menacée	Expropriation d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation au bénéfice d'un opérateur social (expropriation sur le principe « loi Vivien »)
La résorption de l'habitat insalubre	Loi Vivien 1970	Collectivité locale/SEML, Etat	Situation d'immeubles insalubres irrémédiables	Opérations d'aménagement mobilisant la Loi Vivien
La convention ANRU/PNRQUAD	Loi MLE 2009	Collectivités locales	Ensemble d'immeubles dégradés, occupés situés dans un quartier « sensible » quartier ¹	Opération d'aménagement complexe en lien avec la politique de la ville

1 Quartier en ZUS, zone urbaine sensible ou en dérogation article 6 de la loi de 2003 Rénovation urbaine.

Source : Remi Sibertin-Blanc (Consultant)

Exécution des mises en demeure et substitution

Les arrêtés du maire ou du préfet doivent être exécutés. En copropriété le syndic sera saisi, les copropriétaires n'ayant pas à apprécier « l'opportunité des travaux » mais seulement le choix des moyens.

INTERVENTION	Réf.	Décision d'exécuter les travaux	Financement des travaux	Exécution des travaux	Recouvrement
Mise en demeure par la puissance publique valablement auprès du Syndic ¹	CSP L1331-28-1	Le Syndic convoque une AG Il obtient la décision d'exécuter les mesures/travaux prescrits	L'ensemble des copropriétaires finance les travaux (réponse aux appels de fonds)	Les travaux sont réalisés par la copropriété	
	CSP L1331-30	Le Syndic convoque une AG Il obtient la décision d'exécuter les mesures/travaux prescrits	Certains copropriétaires sont « défaillants », mettant en difficulté financière la copropriété Le syndic peut saisir le Maire pour substitution financière aux seuls copropriétaires défaillants	Les travaux sont réalisés par la copropriété avec le financement de la commune correspondant aux seuls copropriétaires défaillants	Le recouvrement s'effectue auprès des seuls copropriétaires défaillants ²
	CSP L1331-30	Le Syndic convoque une AG L'AG refuse d'exécuter les mesures/travaux prescrits	Le maire met en place la procédure d'exécution d'office sur son budget communal	Après mise en demeure ³ et constat de carence, les travaux sont exécutés par la collectivité aux frais du « propriétaire »	Le recouvrement s'effectue auprès de chaque copropriétaire ⁴

1 Notifications et mises en demeure par le maire ou le préfet selon la police concernée
 2 Le recouvrement s'effectue comme en matière de contributions directes, la tierce opposition peut être mise en place. Un « privilège spécial immobilier » peut aussi être inscrit auprès du conservateur des hypothèques
 3 En cas d'urgence, pas de mise en demeure, dans le cas d'insalubrité d'urgence, c'est le préfet qui se substitue
 4 Le recouvrement s'effectue comme en matière de contributions directes, la tierce opposition peut être mise en place. Un « privilège spécial immobilier » peut aussi être inscrit auprès du conservateur des hypothèques

Source : Remi Sibertin-Blanc (Consultant)

L'ANAH EN 2010

L'ANAH est un Etablissement Public d'Etat placé sous la double tutelle du Ministère du Logement et de celui des Finances. L'agence est gérée par un conseil d'administration qui notamment définit les modalités d'attribution des aides ainsi que la liste des travaux pouvant être subventionnés (en évolution constante).

Les missions de l'Anah

L'agence est chargée de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Cette mission inclut la lutte contre l'Habitat indigne et le développement des outils de connaissance du parc privé.

Action de l'Anah

En 2009, avec un budget de 619 M€ de subventions l'Anah est intervenu sur 160 600 logements en accordant des subventions pour l'amélioration des résidences principales de plus de 15 ans à des propriétaires occupants modestes ou à des propriétaires bailleurs privés s'engageant pour neuf ans sur un loyer plafonné.

Depuis 2009 : des évolutions importantes

Un nouveau financeur : l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL).

De nouvelles missions :

- la RHI THIRORI et l'humanisation des structures d'hébergement ;
- le Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés ;
- la résorption de l'habitat insalubre (RHI) irrémédiable ou dangereux sous interdiction définitive d'habiter ;
- le traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et opérations de restauration immobilière (THIRORI) ;
- la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du Programme national d'aide à la rénovation thermique : Fonds d'Amélioration pour la Rénovation thermique « habiter mieux ».

2011 : RÉORIENTATION PROFONDE DES MISSIONS ET DES MODALITÉS D'INTERVENTION DE L'ANAH

(extrait dossier de presse de l'Anah)

Le 22 septembre 2010, le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat, présidé par Dominique Braye, a adopté un nouveau régime des aides.

Cette réforme, a été préparée par un groupe de travail qui répond à la feuille de route donnée par Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au logement et à l'urbanisme, le 30 avril 2010 avec les administrateurs (élus, représentants de l'Etat, d'Association logement, opérateurs, associations de propriétaires et de locataires).

L'Anah se recentre ainsi sur sa vocation sociale, « en sortant définitivement de la logique de guichet ». Il s'agit de recentrer les interventions de l'Agence sur les enjeux sociaux qui caractérisent aujourd'hui le parc privé :

- la persistance de logements dégradés qui servent de « parc social de fait » en zone tendue pour les ménages les plus en difficulté ;
- les situations de mal logement que vivent certains propriétaires occupants modestes.

Un million de locataires pauvres vivent aujourd'hui dans le parc privé, soit autant que dans le parc public. Les propriétaires occupants pauvres sont tout aussi nombreux.

Les aides de l'Anah sont réorientées en conséquence vers trois axes :

- une priorité donnée à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- un rééquilibrage en faveur des propriétaires occupants les plus modestes avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique, et une prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie ;
- un ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements présentant un niveau significatif de dégradation, l'aide fiscale étant privilégiée pour les autres travaux.

L'objectif est par ailleurs de simplifier le régime existant : la définition du zonage pour les aides aux propriétaires bailleurs est supprimée au niveau national, les modalités de financement sont unifiées. Enfin, l'accès au logement des salariés est facilité : un dispositif financier incitatif est mis en place pour encourager les propriétaires bailleurs, bénéficiaires des aides de l'Anah, à louer à des ménages présentés par les organismes collecteurs du 1% logement.

Pour toutes informations concernant la journée et ses suites, prendre contact avec Jean-Bernard Brulet, coordonnateur du Réseau technique interrégional Provence-Alpes-Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon et Corse de lutte contre l'habitat indigne - Tél. 04 42 24 79 63

- Site du «Réseau technique régional paca» : <http://lhi-paca.org>
- Contact : jean-bernard.brulet@developpement-durable.gouv.fr
- Site du «Pôle national de LHI» : www.habitatindigne.logement.gouv.fr

Un acteur pour l'aide au logement des ménages très modestes exclus du système bancaire traditionnel : les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété

Les SACICAP, ancienne SACI (sociétés anonymes de crédit immobilier) existe depuis les débuts du vingtième siècle. Elles ont été créées afin de financer le logement des familles ouvrières.

Aujourd'hui 56 SACICAP développent leur activité en France et leur intervention se répartit de la façon suivante :

- 50% : aide aux « PO modestes » pour l'amélioration de l'habitat ;
- 40% : accession très sociale à la propriété ;
- 10% : aide à l'acquisition de logement HLM par leurs locataires.

Pour la réhabilitation les prêts peuvent aller jusqu'à 10 000 euros, pour l'accession à la propriété de 10 000 à 20 000 euros. Le remboursement de ces prêts à taux zéro s'effectue sur une période de 10 à 22 ans, mais chaque cas est étudié de façon spécifique de façon à adapter le montant et l'échéancier de remboursement à chaque situation.

Par ailleurs, dans le cadre de l'« Engagement national contre la précarité énergétique », les SACICAP ont renforcé leurs aides envers les situations de mal-logement dues à la précarité énergétique qui pèse sur les ménages les plus fragiles : programme « Habiter Mieux ».

Les SACICAP ne sont pas une banque, elles interviennent en partenariat avec les collectivités locales et des institutions dans des programmes d'aide à des ménages qui sont exclus du système financier ordinaire. Elles apportent un complément de financement. Leur rôle est la sécurisation des dossiers. Les bénéficiaires sont proposés par des opérateurs (ADRM, PACT 13, Fondation Abbé Pierre, etc.) qui ensuite les accompagnent.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur il y a quatre SACICAP : une en Vaucluse, une dans le Var et deux dans les Bouches-du-Rhône, dont la SACICAP Provence.

Jacques Olivero, Directeur Général SACICAP Provence

PROGRAMME DE LA JOURNÉE

- 9h35** • Introduction :
 - Le contexte actuel, les différents enjeux
 - Typologie des copropriétés en difficulté
 - Les principaux mécanismes et causes de difficultés et/ou motifs de dégradation-dévalorisation rencontrés dans une copropriété « petite ou moyenne » en centre ancien.
René Bresson (Consultant, expert copropriétés dégradées)
- 9h55** • L'intervention publique dans les copropriétés en difficulté ; dispositifs et outils mobilisables.
Cécile Richard (DGALN - Chargée de mission copropriétés)
- 10h15** • La politique de LHI, ses enjeux et priorités / Le pôle national de LHI et ses missions / Copropriétés dégradées en quartiers anciens et LHI / Les pouvoirs de police du maire et du préfet en matière de sécurité et de santé des occupants, ... / Point d'actualité.
Michel Polge (PNLHI - Directeur)
- 10h40** • Données de cadrage statistique / Volet législatif et réglementaire de la copropriété
Thierry Moallic (ADIL 13 - Directeur)
- 11h15** TABLE RONDE
 • Désignation des acteurs susceptibles d'intervenir tout au long du processus de requalification
 • Quelle démarche préalable adopter lorsque des travaux doivent être réalisés ? Méthode d'organisation et phasage pour une requalification.
 • Que faire en cas d'inorganisation ou de carence d'organes de pilotage de la copropriété et quelles mesures pour redresser la situation ?
 • Les rôles du syndic professionnel, du syndic bénévole, du conseil syndical et de l'administrateur judiciaire.
 • Conditions et déroulé de la procédure d'administration provisoire ; quand et pourquoi un plan de redressement.
 • L'obligation d'agir du propriétaire. Quelles mesures possibles de substitution aux propriétaires défaillants et copropriétés inorganisées pour pouvoir réaliser les travaux ? (la procédure de travaux d'office, l'expropriation, le transfert de propriété, la mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation).
 • Le droit des occupants : hébergement-relogement, le règlement des loyers, ...
René Bresson (Consultant) - Florence Tulier (Administratrice judiciaire) - Michel Polge (PNLHI) - Cécile Richard (DGALN) - Thierry Moallic (ADIL 13) - Christian Kerleroux (CU de Brest BMO)
- 14h00** • Les missions de l'Anah et point d'actualité / Les priorités et nouvelles règles de financement (copropriétés, LHI, précarité énergétique, ...) / Comment situer et identifier les copropriétés en difficulté / Etudes et dispositifs en Opah copropriétés / Le Guide méthodo / Logique de l'Anah (les points essentiels à retenir : démarche d'intervention : importance des études préalables, diagnostics, les intervenants et opérateurs techniques, sociaux et financiers ...) / L'Anah et le PNRQAD.
Pascale Chodzko (Anah - Chargée de mission)
- 14h50** • Une source de préfinancement des aides possible : les Sacicap / Financement du reste à charge du propriétaire, le microcrédit, ...
Jacques Olivero (Sacicap Provence - Directeur général)
- 15h05** • Un zoom sur des outils d'intervention opérationnelle en quartier ancien, et leurs contraintes (OPAH Copropriétés, plan de sauvegarde, ...) / Des recommandations.
René Bresson - Pascale Chodzko - Michel Polge
- 15h35** • Présentation de l'Opah copropriétés de Brest
(Participation empêchée)
- 16h15** • La formation au service des acteurs publics locaux
Christian Cabrier (CVRH) - Pierre Jourdan (SGAR - DRF Paca) - Anne-Catherine Lafon (CNFPT Paca)
 • La formation au service des acteurs privés locaux
Florence Tulier (Administratrice judiciaire) - Thierry Moallic (ADIL 13)
- 16h40** • Synthèse, les points essentiels à retenir avant et pendant une intervention sur une copropriété en difficulté.
Remi Sibertin-Blanc (Consultant)
- 17h00** • Informations Réseau
 • Perspectives / Fiches d'évaluation / Clôture de la journée.
Jean-Bernard Brulet (CETE Méditerranée, Réseau technique inter régional de LHI)