

## Etude nationale d'évaluation des plans de sauvegarde de copropriétés pour la DHUP – MEDDAT

**Maîtrise d'ouvrage : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages et Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (DHUP-MEDDAT)**

**Madame Cécile Richard – chargée de mission habitat privé**

**Tél : 01 40 81 95 06 / Cecile.Richard@developpement-durable.gouv.fr**

**Contact agence Urbanis Paris: Caroline Bollini 01 40 40 41 64**

**Coût de la mission : 58 500 € HT (70 000 € TTC)**

**Durée de la mission : octobre 2007 – décembre 2008**

### Problématique



*Depuis sa création en 1996, le plan de sauvegarde, dispositif d'aide publique aux copropriétés en difficulté défini par l'article L.615 du CCH, a été appliqué plus de 150 fois sans faire l'objet d'aucune évaluation dans les règles de l'art.*

La présente étude d'évaluation a pour objectifs, à partir de l'analyse approfondie d'une dizaine de cas représentatifs de la diversité des situations rencontrées,

- d'examiner l'adéquation du PDS au regard des problèmes à résoudre, de dégager ses faiblesses et ses atouts, ainsi que ses points de blocage (efficacité des résultats, efficience des fonds, pertinence des modalités opérationnelles) ;
- d'identifier la pertinence du PDS comme levier d'action de la politique locale de l'habitat sur le parc privé dégradé en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- enfin, de dégager, à l'aune des bonnes pratiques identifiées, des propositions d'amélioration du dispositif à cadre constant et enfin de présenter des pistes d'évolution du cadre législatif et réglementaire lui-même.

L'étude développe une réflexion sur les blocages inhérents au statut très particulier de la copropriété et remet en perspective la problématique de la légitimité de l'intervention publique en copropriété.

### Résultats

La procédure de PDS n'a pas systématiquement réussi à réhabiliter durablement les copropriétés. Elle a en revanche, sauf quelques échecs majeurs dans des situations pour lesquelles elle était totalement inadaptée, permis de maintenir voire d'améliorer la situation. Le plus souvent, elle a stabilisé la spirale de la dégradation et a permis de sauvegarder la copropriété dans un environnement très contraint par le droit et les outils de financement. Plusieurs constats s'imposent néanmoins :

- les faibles compétences des acteurs dans l'ensemble,
- la très faible efficience des fonds mobilisés,
- les nombreux blocages liés au cadre législatif et réglementaire.

Il est donc urgent d'engager une capitalisation des bonnes pratiques, de promouvoir la formation des acteurs et de poursuivre la réflexion sur les évolutions législatives.

