

Intervenir sur les copropriétés dégradées

Le phénomène est en pleine expansion. Une étude, remise par la société de conseil Urbanis au ministère du Logement en avril 2009 (1), pointe un « effet ciseau » affectant « un nombre croissant de copropriétés construites entre 1960 et 1990 » : l'arrivée en fin de vie de certains composants de ces immeubles peu entretenus, combinée à la hausse des coûts de l'énergie et au renouvellement des propriétaires par une génération plus pauvre, souvent lourdement endettée, entraîne la copropriété dans une spirale de dégradation. Bien qu'il n'existe pas de chiffres précis sur les copropriétés en difficulté en France (300 000 à 600 000 lots selon les estimations), l'enjeu est de taille : l'étude rappelle qu'il « s'est construit sur la période 1960-1990 plus de logements en copropriété que de logements sociaux ». Les spécialistes de la question ne manquent pas de souligner que les violences qui ont secoué les banlieues en 2005 et 2007 ont démarré dans des copropriétés dégradées.

Diagnostique précis

Or, les collectivités, focalisées sur le parc social, ont négligé ces problèmes d'ordre technique, social, financier et de gestion. Ils affectent des petits immeubles anciens, notamment sur le pourtour méditerranéen. Mais c'est dans les constructions plus récentes, qui comptent plusieurs centaines voire milliers de logements que leur progression est la plus difficile à endiguer.

« C'est aux élus de placer au premier plan le traitement de ce parc en créant des observatoires permanents, en lançant des diagnostics précis et en définissant une politique volontariste », estime Jean-Pierre Legrand, chef de projet habitat privé à la Caisse des dépôts. De nombreuses procédures, in-

citatives ou coercitives, sont à la disposition des pouvoirs publics (lire encadré), souvent accompagnées d'aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Cependant, « alors que ces interventions demandent des moyens colossaux, le désengagement de l'Etat se ressent sur le terrain, avec une baisse des financements de l'Anah et la disparition d'un outil indispensable, le Pass-travaux (prêt à 1,5 %) », déplore René Bresson, consultant chez Urbanis.

LE REDRESSEMENT DURABLE PASSE PAR UNE REMISE À PLAT DE LA GESTION

Compétences juridiques

« Les élus manquent de moyens et de méthodes pour aller au bout des procédures coercitives. Le partenariat public-privé pourrait être un outil de recyclage des biens expropriés, ajoute Jean-Pierre Legrand. Les opérateurs (Pact, sociétés d'économie mixte, bureaux d'études) doivent aussi se former pour apporter aux collectivités des compétences juridiques et financières. » Car le redressement durable d'une copropriété ne passe pas seulement par des travaux et un suivi social, mais d'abord par une remise à plat de sa gestion.

La loi du 10 juillet 1965 qui encadre le régime de la copropriété est souvent pointée comme responsable des dysfonctionnements, les règles de majorité empêchant certaines décisions. Pour Jean-Pierre Legrand, ce n'est pas la loi qui est en cause, mais « ces immenses barres comptant jusqu'à 5 000 lots qui ne sont adaptées ni à la loi ni au marché. Les appartements y sont achetés à des prix dérisoires par des familles exclues du parc privé comme public, endettées et incapables de payer des coûts d'entretien très élevés. Il faut sensibiliser les élus au danger que représentent ces produits, encore proposés aujourd'hui. »

Caroline Lefebvre

(1) « Etude d'évaluation des plans de sauvegarde »



Jean-Pierre Caroff, vice-président de la CU, chargé de l'urbanisme et de l'habitat.

Brest métropole océane (29) DÉFINIR LES PRIORITÉS VIA UN OBSERVATOIRE

Dès 1990, la communauté urbaine de Brest lançait un projet d'intérêt général (PIG) expérimental sur les copropriétés d'après-guerre, prolongé par une Opah copropriétés. « Pour être efficace, il fallait connaître la situation précisément », relève Jean-Pierre Caroff, vice-président en charge de l'urbanisme et de l'habitat. La collectivité confie donc en 1998 à l'agence d'urbanisme l'animation d'un observatoire des copropriétés, base de données établie à partir de visites de terrain, d'informations sur les transactions immobilières et d'échanges avec les syndicats. En croisant les analyses (état du bâti, prix de vente, fonctionnement du conseil syndical, motivation des propriétaires...), les immeubles sont classés par niveau de difficultés, du vert au rouge. Tout le parc d'avant 1965 est ainsi analysé (1 500 copropriétés, soit 21 000 logements), avec des actualisations partielles chaque année. « Cet outil permet de déterminer les périmètres des OPAH copropriétés et d'établir des priorités d'intervention », explique Jean-Pierre Caroff. Après avoir traité quelques immeubles issus de la reconstruction, la collectivité s'est concentrée sur le parc d'avant-guerre, en plus mauvais état encore. Les interventions sont plus curatives que préventives, mais « l'observatoire aura permis d'éviter que certaines copropriétés ne partent à la dérive », souligne l'élu.

CONTACT : Christian Kerleroux, directeur de l'habitat : 02.98.33.54.63.

En chiffres

8 communes • 213 000 habitants • Budget global : 546 millions d'euros (M€) • Budget annuel consacré aux copropriétés : 755 000 euros (plus 2,5 M€ de crédits délégués de l'Anah)

Deux cadres d'intervention

L'Opah copropriété (opération programmée d'amélioration de l'habitat pour une copropriété en difficulté) est l'outil privilégié pour les copropriétés anciennes. Instaurée en 1994, elle repose sur une convention entre l'Anah et la collectivité, fixant les mesures envisagées: formation des copropriétaires sur la gestion, travaux sur les parties privatives et communes, suivi social, acquisitions ciblées (www.anah.fr).

Le plan de sauvegarde, institué par la loi du 14 novembre 1996, est davantage utilisé en cas de difficultés graves, dans les quartiers récents. Il est lancé pour cinq ans par arrêté préfectoral, éventuellement sur proposition du maire. Les travaux sont souvent précédés d'une période de redressement financier.

Ces deux dispositifs bénéficient de financements de l'Etat (Anah ou Anru), des collectivités locales et de la Caisse des dépôts. Incitatifs, ils peuvent coexister avec des procédures judiciaires: mandataire ad hoc, administration provisoire ou état de carence (qui permet une expropriation sans enquête publique).

Miramas (13) COORDONNER LA RÉHABILITATION AVEC CELLE DU PARC SOCIAL

«Alors que nous nous engageons dans une vaste opération de rénovation urbaine de la Maille, un quartier d'habitat social de 2000 habitants, il nous a paru impensable de laisser de côté les huit copropriétés, avec 183 logements au total, très dégradées, qui avaient été construites là dans les années 70 en même temps que le parc public», explique le maire de Miramas, Frédéric Vigouroux. Une Opah copropriété a donc été conclue avec l'Anah en novembre, le même jour que la convention avec l'Anru. Pilotée par le syndicat d'agglomération nouvelle (SAN) Ouest-Provence, elle mobilise de nombreux financeurs. Le reste à charge pour les copropriétaires, souvent impécunieux, est étudié au cas par cas. Il devrait être limité – entre 5 et 15% du coût total – et bénéficiera d'un prêt à taux zéro. Syndics et copropriétaires ont été associés très en amont. Le maire et les services du SAN ont animé plusieurs réunions pour convaincre, lever les inquiétudes. «Cela prend du temps mais si on met sur la table les points positifs et négatifs, en toute transparence, les gens acceptent d'avancer», constate le maire. Les huit assemblées générales de copropriétaires ont accepté le principe de l'Opah. Reste à voter le montant exact des travaux.

CONTACT. SAN Ouest-Provence : 04.42.11.28.60.

Frédéric Vigouroux,
maire de Miramas

En chiffres

26 500 habitants • Budget : 39,5 M€ (fonct.) et 6,5 M€ (invest.) • 42% de logements sociaux • Coût global du projet de rénovation urbaine de la Maille : 80 M€, dont 11 M€ pour l'Opah

© ALMODOVAR

Vitry-sur-Seine (94) ETABLIR UN PLAN DE SAUVEGARDE SUR LA DURÉE

A la fin des années 90, une copropriété de 185 logements, construite en 1964 au centre de Vitry, alerte la mairie sur ses difficultés. Après diagnostic, la ville demande au préfet de lancer un plan de sauvegarde, en 2002, suivi par un deuxième (2008-2013), pour résoudre une situation catastrophique: impayés de charges faramineux, dettes auprès des fournisseurs d'eau et de chauffage, logements squattés, bâti très dégradé... Le dossier est complexe. «Beaucoup de copropriétaires, dont le président du conseil syndical de l'époque, un bailleur détenant de nombreux lots, ne payaient pas leurs charges», raconte Karoen Bardinnet, responsable des interventions sur le parc privé au service habitat de la ville. Un administrateur provisoire est nommé par le tribunal, il prend les décisions, gagne la confiance des copropriétaires. Des procédures de saisies immobilières sont votées contre les mauvais payeurs. Les impayés chutent, les échéanciers de remboursement sont respectés. Les travaux, subventionnés par de nombreux partenaires (Anah, Caisse des dépôts, département, région, CAF...), peuvent alors être lancés, en quatre phases: individualisation de l'eau chaude et du chauffage, étanchéité des toitures, rénovation des ascenseurs et de locaux communs et enfin ravalement. La ville prend en charge l'ingénierie. L'opération est un succès reconnu,

pourtant la dernière phase de travaux risque d'être remise en cause, s'inquiète Michel Leprêtre, adjoint en charge de l'aménagement et de l'habitat: «Les financements de l'Anah sont plafonnés, le Pass-travaux et le préfinancement des subventions par la Caisse des dépôts ont été supprimés. La ville n'a pas les moyens de s'y substituer.» Or, ce ravalement est indispensable pour sécuriser la façade, dont des éléments se détachent, et revaloriser l'immeuble.

CONTACT. Karoen Bardinnet : 01.46.82.81.22.

Michel Leprêtre, adjoint
chargé de l'aménagement
et de l'habitat

En chiffres

83 650 habitants • Budget global : 194,2 M€ • Montant total des travaux prévus dans le plan de sauvegarde : 6,6 M€ • Ingénierie : 450 000 euros (38% ville)

© CALABRESHA