



**ATELIER 16**

# **LES GRANDES COPROPRIETES A REHABILITER ET POLITIQUE DE L'HABITAT**

**10 NOVEMBRE 1994**

COMPTE-RENDU



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS



LA RÉGION

Direction Régionale de l'Équipement - 37, boulevard Périer - 13285 Marseille cedex 8 - Tél : 04 91 00 52 47 - Télécopie : 04 91 00 52 20

Site internet : [www.paca.equipement.gouv.fr](http://www.paca.equipement.gouv.fr) / adresse mél : [shcpv.drepaca@equipement.gouv.fr](mailto:shcpv.drepaca@equipement.gouv.fr)

## LES GRANDES COPROPRIÉTÉS A RÉHABILITER ET POLITIQUE DE L'HABITAT

*Les grandes copropriétés commencent à vieillir et, pour certaines d'entre elles, présentent des dysfonctionnements semblables à ceux de certains groupes d'HLM.*

*La réhabilitation de ces copropriétés a pris du retard et devrait bénéficier de l'expérience acquise auprès du logement social. Par sa nature de logement "privé", elle devrait aussi profiter de celle acquise sur le bâti ancien. La vente de logements HLM peut faire craindre une évolution négative des futures copropriétés dans ce parc. Il serait peut-être possible de s'inspirer de modes de gestion privée plus soucieuse de ses clients. Le retard de l'intervention publique est peut-être dû au fait que les logements en copropriété ont été considérés longtemps comme des logements "neufs" destinés à l'accession donc à une promotion sociale. Les réhabiliter, c'est aussi faire un constat d'échec de cette ascension... Les thèmes d'interrogation ne manquent pas.*

*Au moment où l'on se penche de plus en plus sur le devenir du parc de logements construit sous le régime de la copropriété privée entre les années 50 et 75, où la production de connaissances à son propos se développe autour d'expériences diverses tentées depuis une dizaine d'années ainsi que sur les méthodes, approches, outils opérationnels à disposition : l'Atelier se propose d'aborder ce thème d'actualité forte, malgré sa grande complexité, en posant la question d'importance que cela sous-tend : quelle intervention publique sur les grandes copropriétés pour les requalifier ou éviter leur déqualification ?*

### Les étapes de l'atelier

Introduites par Anne RENE-BAZIN, elles s'organisent autour des aspects suivants :

\* Les dispositions réglementaires mises en place et les perspectives qu'elles ouvrent :

- point de vue de la DHC et de l'ANAH,

\* Les situations différentes et le point de l'expérience de deux grandes agglomérations :

- Grenoble et Marseille,

\* L'intervention opérationnelle et le repérage des acteurs :

- étude de cas sur une copropriété, un quartier : le Parc Bellevue, quartier St Mauront, Marseille

- point de vue d'un syndic,

\* Quelles stratégies d'intervention sur les grandes copropriétés ?

### Les intervenants

- Anne RENE-BAZIN, Mission Ville solidarité, SCET

- Marie Annick LANNOU, BE Ville et Habitat  
co-animatrices de la journée

- Paule NEIDHART, Sous-Direction du Droit de l'Habitat, DHC

- Françoise PAIN, Direction Technique, ANAH

- Bénédicte JOBERT, Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise

- Robert VARRET, M. GRAU, SCIC-AMO

- Monique DENIAU, AGAM

- Marie-Christine LVOVSKY, ALFA

- Laurent MERIC, Direction de l'Habitat et du Logement-DPAH, Ville de Marseille

- Henri MANDRILE, Chef de projet DSU

- Christophe REMY, Marseille Habitat,

- Dominique MALARD, Administrateur de biens

## PRÉAMBULE

### Eléments d'approche

Face à la difficulté d'approche du problème des copropriétés, qui pose en permanence des contradictions, entre le privé et le public, entre des statuts de propriétaires différenciés, entre des intérêts d'acteurs opposés, etc, il est nécessaire de se constituer une grille de lecture des différentes entrées. Une telle grille peut servir de fil conducteur pour la réflexion de cette journée. A la fois grille d'analyse des situations et grille d'actions, elle permet d'organiser les questions autour des trois axes suivants :

#### \* *Les thèmes spécifiques aux copropriétés*

- *le marché du logement* : dans quelle histoire de l'habitat d'une agglomération, avec quelle place pour les copropriétés, quel rapport parc public-parc privé de la même époque, quel devenir de ce parc face au secteur HLM, au marché du locatif privé, à l'accession plus récente, au marché de la revente de ce parc dit "d'occasion" ?
- *le peuplement et l'occupation* : comment a évolué l'occupation, quels itinéraires résidentiels, qu'est-ce qu'une politique de peuplement dans un parc privé, quelle place pour l'accueil des démunis ?
- *la gestion* : syndicale, immobilière, sociale
- *l'immobilier* : structure de propriété existante, structure visée, des acquisitions publiques-pourquoi, la restructuration de logements-comment ?
- *les travaux* : l'état des immeubles, leur durée de vie, leur adaptation aux attentes des habitants d'aujourd'hui, quels niveaux de travaux supportables par les propriétaires, quel choix de priorités ?
- *l'urbain* : quels enjeux urbains, comment les traiter dans le cadre de la propriété privée, quelles bases de négociation ?

#### \* *Les échelles à traiter*

Elles vont de celle de la cage d'escalier à celle de l'agglomération, en passant par l'immeuble, l'ensemble de copropriétés d'un quartier, le quartier, la ville...et dans chacun des thèmes spécifiques, les échelles ne sont pas les mêmes (marché du logement, travaux...). Ces échelles sont importantes : l'effet de dévalorisation du parc peut se croiser avec un effet de dynamique ou non dynamique d'un quartier...

#### \* *Les acteurs, les opérateurs*

La copropriété met en évidence les confusions sur les champs de responsabilité entre acteurs, Ville, Etat, acteurs "logement", acteurs "urbain", services sociaux, habitants copropriétaires ou locataires... Elle amène chacun à redéfinir son rôle. Au problème de la complexité des acteurs, s'adjoint celui des opérateurs, techniciens, professionnels, qui ont des fonctions très différentes, des combinaisons de missions... Comment organiser ces missions (gestion immobilière, conduite de la réhabilitation, animation MOUS, transfert de parc/acquisitions, montage financier, restructuration immobilière et urbaine, accompagnement social...) ? Selon les cas, selon les opérateurs, une approche différente...

Autour de cette grille, se construit une stratégie.....des stratégies.

## ENRAYER LE PROCESSUS DE DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS, CADRE RÉGLEMENTAIRE ET ÉVOLUTION RÉCENTE

---



---

### Copropropriétés et Loi Habitat

---



---

#### Un rappel

*Statut des biens*, biens comportant à la fois des parties privatives et des parties communes, la copropriété est aussi un *système de fonctionnement* ; fonctionnement qui, pour partie du statut des biens, devrait être animé d'un intérêt commun et l'est de fait rarement.

La gestion des parties communes s'effectue par l'intermédiaire de l'assemblée des copropriétaires (ou syndicat), dotée d'une personnalité morale et qui devrait pouvoir représenter l'intérêt collectif, mais pour les décisions les plus importantes (qui vont souvent toucher à la propriété privative), cette notion va s'estomper au profit de celle plus individualiste, traduite en règles de fonctionnement par l'exigence de l'unanimité ou de majorités complexes.

Il ne faut donc pas oublier lorsqu'on travaille sur le terrain de la copropriété la force du statut des biens et de sa partie privative, notamment pour les décisions qui sont à prendre (avoir "la" bonne majorité, pour réussir la suite du processus).

**Par son chapitre V, La Loi Habitat du 21.7.1994 traite de la copropriété sous deux angles :**

#### L' AMÉLIORATION DU FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

Il s'agit d'aider à la **prévention** de processus de dégradation par des mesures destinées

##### ☛ à favoriser les travaux

- *constitution de provisions spéciales* pour travaux futurs (art. 36). Elles sont créées pour le préfinancement de travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidées. L'assemblée devra être attentive à prévoir un mode de placement car il n'est pas question de les utiliser à "boucher des trous de trésore-

rie".

- *amélioration du fonctionnement majoritaire* pour le vote de certains travaux d'amélioration (art. 35).

On conserve là une règle de double majorité, donc élevée (préservation d'atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives oblige), mais on pourra convoquer une seconde assemblée, avec le même objet, avec un assouplissement sur l'un des termes de cette double majorité. Les travaux concernés sont ceux "comportant transformation, addition ou amélioration", tels installation d'ascenseur, de chauffage central...

On espère ainsi prévenir la dégradation induite par les difficultés rencontrées à l'occasion de blocage majoritaire ou d'absence d'épargne préalable.

##### ☛ à favoriser le recouvrement des charges dues

Pour renforcer les sûretés du syndicat des copropriétaires, il ne s'agit pas ici de modifier les moyens de recouvrement à sa disposition, mais de créer un *privilege spécial immobilier* au bénéfice de la copropriété pour faciliter la récupération des arriérés de charges en cas de vente d'un lot : passer en premier pour les créances les plus récentes de charges et de travaux, en priorité partagée avec le prêteur de deniers et le vendeur pour de plus anciennes (art.34).

#### LE TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Des mesures **curatives** visent à aider les copropriétés à sortir de leurs difficultés graves par

##### ☛ un système spécifique

Excluant l'application aux copropriétés des procédures des lois relatives aux entreprises en difficulté, la loi Habitat met en place un *régime spécifique d'administration provisoire*. Il permet au président du tribunal de grande instance de désigner un administrateur provisoire de la copropriété, chargé de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété (art. 35) (à ne pas confondre avec la procédure en cas de carence du syndic).

Les conditions d'ouverture de la procédure font référence à de graves dysfonctionnements mettant en péril la copropriété : déséquilibre financier, impossibilité d'entretenir les immeubles. La demande émane des copropriétaires, ou du syndic, ou du Procureur de la République. L'administrateur aura tous les pouvoirs de l'assemblée que le magistrat voudra lui confier.

#### ☛ *l'intervention d'organismes sociaux*

OPAC et SA d'HLM pourront désormais, avec l'accord du Maire et du Préfet, intervenir dans les copropriétés "connaissant des difficultés importantes de fonctionnement" comme syndics (sans être tenus d'acquiescer des logements) ou comme administrateurs de biens des copropriétaires privés souhaitant leur confier la gestion de leurs logements (art. 40).

A côté de la loi Habitat, on doit citer la *circulaire du 7.7.1994 traitant des copropriétés en difficulté*.

Elle précise les modalités techniques de la nouvelle *procédure opérationnelle spécifique* décidée par le CIV en février 1994, qui s'apparente au dispositif d'OPAH. Cette procédure vise à permettre un **traitement global et coordonné** de l'ensemble des difficultés rencontrées par la copropriété (\*). Elle comprend trois phases(\*\*), dont la première de diagnostic préalable poussé intègre l'aspect juridique, que l'on ne saurait négliger au regard des décisions qui seront à prendre.

(\*) sans oublier la dimension urbaine de l'OPAH

(\*\*) préopérationnelle, conclusion de convention, opérationnelle.

## Copropriétés et OPAH

### **Le programme de travaux, un élément déterminant**

Cette nouvelle procédure spécifique aux copropriétés en difficulté s'appuie en particulier sur un **programme de travaux**, qui sera l'un des éléments de la **convention spécifique d'OPAH** entre ANAH, Etat, collectivité(s) locale(s) et, le cas échéant, représentants de la copropriété.

La réalisation de travaux ne constitue pas une fin en soi

mais un élément de la requalification. Le programme constitue une étape décisive et délicate et il s'agit de donner une chance à la prise de décision. Ainsi :

\* **L'adhésion** des copropriétaires au programme (qu'ils signent ou non la convention) est essentielle. Traduite par un vote en assemblée, elle marque leur reprise de confiance dans un bien, dans lequel ils décident de réinvestir. Elle marque aussi la première étape vers un fonctionnement normal de la copropriété : ils décident de l'entretenir, de reprendre des réunions... En ce sens, le programme de travaux constitue à la fois un aboutissement (une décision) et un point de démarrage (une étape).

\* Avant de proposer au vote un programme, il faut **identifier, analyser les dysfonctionnements et trouver des solutions** : si les questions juridiques, celles d'intégration de la copropriété dans le marché, etc, n'ont pas été réglées, on aura "raté le coche".

\* En dehors des solutions à trouver, il s'agira d'être très **attentif** à deux points : un programme de travaux qui soit compatible avec la capacité financière effective des copropriétaires et des conséquences sur le plan social qui aient été précisément mesurées.

\* Cela implique études et concertation poussées dans la **phase préopérationnelle**, en tenant compte des deux sortes de collectivité présentes, celle des *copropriétaires*, bailleurs ou occupants (le syndicat) qui vont voter et payer les travaux, celle des *occupants*, copropriétaires et locataires, ces derniers ne votant pas, voyant leurs conditions de vie améliorées mais aussi leurs charges augmentées.

D'où la nécessité :

- d'une *connaissance exhaustive* des uns et des autres, non seulement occupants mais aussi bailleurs, souvent ignorés dans les études (les moyens de ces derniers, leur stratégie... afin qu'ensuite l'on ne se voit pas face à une impossibilité de prise de décision en assemblée: absence, refus).

- d'un *diagnostic technique* conduit avec un esprit de réalisme (ne pas viser l'idéal absolu) : identifier les points cruciaux, les priorités, l'étalement dans le temps en fonction de la capacité d'action des copropriétaires.

Un diagnostic de préférence confié à un technicien "neutre" pour désamorcer les suspicions, les conflits généralement connus dans les assemblées.

- *une concertation* avec les copropriétaires qui permette de mettre à plat les moyens dont ils disposent, les aides de l'Etat, de l'ANAH, les propositions aux

collectivités locales pour solvabiliser certains cas... En résumé, toujours chercher l'interaction entre la définition du programme et la capacité financière. Pouvoir arriver en assemblée générale avec un programme plus ou moins accepté et chacun sachant comment il va pouvoir faire face ; sinon il y a fort à parier que la crainte et la réticence l'emportent.

---

## PLUS DE 10 ANS D'INTERVENTION SUR LES COPROPRIÉTÉS À GRENOBLE, APERÇU

La région Rhône-Alpes, plus tôt que d'autres, a beaucoup travaillé sur le thème des copropriétés en difficulté et les agglomérations de Grenoble et Lyon ont conjointement mené des réflexions au fur et à mesure que se déroulaient des expériences.

Dans l'agglomération grenobloise, très fortement marquée par l'urbanisation des années d'après guerre, le patrimoine de copropriétés se caractérise par du collectif. La faiblesse du secteur social (16 % du parc total aujourd'hui) a depuis longtemps donné aux copropriétés privées une vocation de parc social de fait. L'agglomération est découpée en 23 communes, constituées depuis peu en Communauté de communes.

### Un recul de plus de 10 ans

#### *La philosophie*

L'effort poursuivi a été sous-tendu par la perspective de ne pas rester dans le système dit expérimental mais tenter de dégager des moyens d'action plus pérennes, de l'ordre du juridique, du financier, des savoir-faire, autorisant à ne pas "réinventer à chaque fois" toute une démarche lourde.

Aujourd'hui, l'on est parvenu à signer dans le cadre du PLH et du Contrat de Ville un programme touchant l'ensemble des copropriétés en difficulté dans l'agglomération, propre à permettre une certaine solidarité intercommunale sur ce problème, avec l'aide de l'Etat, de la CDC, des Conseils Général et Régional, etc.

#### *L'historique*

L'expérience grenobloise s'est caractérisée au départ, dès 1978, par des opérations très ponctuelles, au fur et à mesure des urgences : des problèmes sociaux aigus, faisant intervenir la collectivité locale "en pompier".

Il est possible désormais de relever plusieurs stades d'expérimentation dans le temps :

◆ *Vente globale à un organisme HLM* : il s'agissait alors de trouver un opérateur social pour acquisition. Eu égard aux difficultés d'intervention (financement, légitimité...), des solutions intermédiaires ont été recherchées dès la "seconde génération" :

◆ *Intervention d'initiative publique concertée avec le privé* : faire entrer un organisme HLM dans la copropriété, avec plusieurs motivations : meilleure gestion par l'arrivée d'un propriétaire "actif", possibilité d'adapter les logements aux besoins par des restructurations, contrôle sur l'occupation en vue d'équilibre de peuplement. Un organisme non forcément syndic (plutôt non à l'origine) et non majoritaire (dosage au cas par cas). L'esprit de copropriété devait être gardé, d'autant que, sur le plan politique, les élus avaient des difficultés à soutenir l'introduction d'organismes pas toujours préparés à "faire petit", à cohabiter avec d'autres propriétaires.

◆ *Intervention d'initiative publique sans acquisition* : expérience consistant à chercher à "stimuler" la copropriété par l'aide au montage d'opération de réhabilitation (diagnostic, conseil ...) et une aide financière pour la solvabilisation de propriétaires. Un système efficace au regard de la notion de prévention, pouvant intervenir à des stades variés de la vie de la copropriété, avant dégradation forte.

Des réflexions sont d'ailleurs en cours sur des interventions de conseil autres que par copropriété, à savoir thématiques (problèmes de chauffage, d'ascenseur, de maintien des personnes âgées...), à visée de prévention applicable à l'ensemble des copropriétés.

◆ *Intervention plus globale* en dernier lieu. Elle s'est imposée petit à petit en ayant à prendre en compte la

problématique de la ville, des problèmes sociaux de plus en plus aigus, une dégradation affectant une échelle plus large, souvent tout un quartier, etc.

Les outils à disposition ont été utilisés, de la convention ville-habitat à l'orchestration actuelle au travers du contrat de ville. Ce dernier est co-signé par la Communauté de communes et par 8 Villes spécifiées ayant en charge le plus de copropriétés en difficulté.

#### *Les acquis*

C'est avoir pu alerter le niveau national et faire avancer les choses, mais aussi avoir pu mettre en place une politique plus concertée au niveau de l'agglomération. Cela s'est fait très progressivement et le rôle des techniciens fut important pour faire émerger les sites touchés, quantifier, qualifier les problèmes. Dès 1990, avant même la signature du PLH, l'AURG a effectué un diagnostic global sur les copropriétés de l'agglomération, étape importante de sensibilisation des élus à l'intervention "avant l'incendie". Le point de vue des élus de chaque commune a été recueilli lors de la classification du patrimoine (approche à la fois techni-

que et sociale) et leur adhésion au stade actuel de contractualisation d'actions s'en trouve facilitée.

#### *Le programme d'agglomération*

Si l'action se décline au niveau communal, la mise en place d'un programme à l'échelon de l'agglomération permet de mettre à disposition des moyens généraux, tels les prêts mis en place avec l'aide de la CDC : Fonds de solidarité habitat, ou les aides aux propriétaires aux revenus modestes ou endettés : Fonds de subventions prévu par la Communauté de communes, dont les critères d'attribution sont actuellement débattus.

Un programme de 900 logements sur l'agglomération est à l'étude, pouvant devenir opérationnel dès 1995 avec celles des communes qui ont le plus avancé.

L'expérience enseigne notamment que l'on doit encore travailler à l'adaptation des outils et poursuivre le développement et la diffusion d'un savoir-faire constituant un bagage commun, à adapter cependant au contexte local car c'est de la création d'une stratégie qu'il s'agit plus que de l'application de procédures.

---

## L'ÉTUDE SUR LES COPROPRIÉTÉS À MARSEILLE, UNE APPROCHE D'EXPÉRIMENTATION

L'étude présentée ici prend part aux actions initiées dans le cadre du Programme Régional Développement Solidarité de la CDC. Elle dispose d'un co-financement CDC, Ville de Marseille, Etat, Conseil Régional. Elle bénéficie aussi de la constitution d'une équipe opérationnelle pluridisciplinaire : Marseille Habitat (maître d'ouvrage), SCIC AMO (maître d'oeuvre général), AGAM, ALFA, ARELFA, PACT ARIM, associant l'expérience passée du traitement des copropriétés dégradées et des compétences variées dans le domaine de l'immobilier et de l'ingénierie sociale.

#### **Le contexte**

L'étude s'est inscrite dans une logique initiale intégrant deux éléments importants :

- ne pas s'attacher au cas des copropriétés très dégra-

dées devant faire inéluctablement l'objet d'une intervention lourde spécifique et publique, mais à celui des groupes "en voie de dérapage" : chercher à éviter la multiplication de ces situations que les collectivités locales (ici comme ailleurs) ne pourraient plus maîtriser. Porter ainsi la réflexion sur les outils, les méthodes, l'action à mener pour empêcher ces copropriétés de basculer dans la première catégorie.

- ne pas chercher à "se substituer", mais à aider les copropriétés à s'en sortir, en restant dans une logique de marché privé et de gestion de pleine propriété : ne pas rentrer dans des techniques systématiques d'acquisition, de gestion publique, quand il n'est pas encore trop tard.

La problématique est particulièrement importante compte tenu du volume de copropriétés à vocation

sociale de fait au moins partielle. Quelques chiffres pour suiter l'**enjeu à l'échelle marseillaise** : les 271 groupes de plus de 100 logements en copropriété représentent un parc de 68 700 logements (20 % de celui de la commune), aussi important que le parc HLM. 24 d'entre eux comptent plus de 500 logements.

### Démarche, méthode, contenu

Le travail à mener s'appuie donc sur une orientation claire : **la prévention** (au travers des trois phases d'une politique de prévention : l'*alerte*, le *diagnostic* ; le *traitement*) et un souci constant : l'**opérationnalité**, soit proposer des outils méthodologiques permettant d'optimiser les actions au cours de ces trois phases.

La méthode est basée sur l'**expérimentation**, nécessaire à deux niveaux :

- le niveau macro : tester des dispositifs d'observation et d'alerte au niveau d'une ville,
- le niveau micro : tester des outils d'aide à la décision et l'action sur des copropriétés repérées comme fragiles.

L'étude comporte une phase d'*établissement d'un atlas* des copropriétés de plus de 100 logements à l'échelle de Marseille (inventaire et typologie) et une phase d'*expérimentation sur deux sites* à la frange du processus de déqualification, pour voir ensuite comment tout cela peut se démultiplier.

L'objectif est de disposer d'un répertoire avec une série de critères caractérisant les copropriétés en vue d'une mise au point ultérieure d'un observatoire avec système d'alerte sur les évolutions dommageables ; de disposer d'une technique de caractérisation et diagnostic rapide pour les copropriétés en risque de dérapage lourd.

L'équipe et actuellement à mi-chemin de l'étude, l'atlas étant d'ores et déjà terminé.

### Le repérage : l'Atlas des copropriétés de plus de 100 logements à Marseille

#### Objectifs et méthodologie

Il s'agissait de :

- permettre le cadrage du parc de grosses copropriétés

(quantification, localisation) et son positionnement par rapport aux autres segments du parc,

- pouvoir identifier la fraction du parc nécessitant une intervention de prévention ou de réhabilitation,
- disposer d'une échelle de références pour dégager les niveaux de fragilité et les priorités.

Une base de données a été constituée à partir de trois phases :

- identification des parcelles supportant des groupes de plus de 100 logements,
- repérage cartographique des groupes de copropriétés permettant d'établir une correspondance parcelle/ilôt INSEE (RGP 90)
- travail ilôt par ilôt sur les informations démographiques et sur l'occupation et le bâti à partir du RGP.

Les informations ont permis :

- de situer le parc par rapport aux autres types de parc dans Marseille mais aussi par arrondissement,
- d'identifier les conditions d'occupation de chaque copropriété et les caractéristiques socio-démographiques des habitants,
- de forger un indice dit «de précarité» sur la base d'indicateurs généralement pris en compte dans les sites DSU. Ainsi a-t-on pu hiérarchiser les situations de fragilité (de la population globale de la copropriété, mais aussi des propriétaires occupants et des locataires) et établir une typologie des groupes les plus fragiles.

#### Quelques résultats

##### ► Sur le plan quantitatif

Globalement, le parc des grandes copropriétés à Marseille représente le 1/3 du patrimoine construit après guerre. 60 % des 271 groupes de plus de 100 logements ont été bâtis entre 1950 et 1967. La taille moyenne des groupes est de 253 logements.

On constate un taux de vacance de 6 %, inférieur à la moyenne sur Marseille (9 %).

Ce parc est inégalement réparti sur la commune : 8 arrondissements sur 16 en accueillent les 3/4. C'est le 9ème qui en comprend le plus et les plus importantes. On relève un fort taux de propriétaires occupants, soit 62 % (44 % en moyenne sur la ville) mais la proportion varie beaucoup d'un arrondissement à l'autre, d'un

groupe à l'autre, dépendant de la fonction locative remplie par d'autres types de parc dans chaque secteur, HLM ou ancien privé en particulier.

► Sur le plan qualitatif et en terme d'occupation

Globalement, le profil des occupants des copropriétés se différencie peu du profil moyen de la population marseillaise : les disparités sont sensiblement les mêmes que dans les autres fractions du parc. Tout au plus y trouve-t-on un peu moins de chômeurs (15 % contre 18,5 en moyenne) et de population étrangère (5 % contre 7).

Ce profil semblable se reflète dans l'indice moyen de précarité : dans les copropriétés, il est de 48 et sur Marseille de 52. Mais les écarts sont importants d'un arrondissement à l'autre : l'indice de précarité dans les copropriétés varie de 27 à 108, de 33 à 78 pour la population totale.

L'analyse par les indices permet de **positionner le parc** de copropriétés par rapport aux autres fractions du parc de chaque arrondissement : des niveaux élevés dans le parc des copropriétés et dans le parc global sont significatifs de la présence d'importantes poches de fragilisation dans les différents types de parc (3e, 14e, 15e arrondts) ; un indice "population totale" élevé et très supérieur à celui des copropriétés montre des situations de plus forte précarité dans les autres fractions du parc (1er, 2e, 13e arrondts).

A partir de cet indice, sur le parc de copropriétés lui-même, on peut définir une sorte d'échelle dans les **niveaux de fragilité** et l'on constate notamment que globalement 52 copropriétés (16 300 logements, soit près d'un quart du parc) ont un indice supérieur à la moyenne. En terme de fragilisation, les plus fortes concentrations se situent dans les 14e et 15e arrondissements : 60 % des logements dans des copropriétés avec indice supérieur à 50. Viennent immédiatement derrière les 1er, 3e, 11e arrondts avec 40 % de logements, etc. Aucune copropriété ne se situe au dessus de la moyenne dans les 4e, 5e et 6e arrondts.

La méthode d'analyse peut être affinée pour chaque copropriété en se référant au niveau d'indice constaté (pour les propriétaires occupants, moyenne 37, avec variation de 13 à 190 ; pour les locataires, moyenne 67, avec variation de 17 à 217) et par comparaison avec l'indice moyen dans les quartiers DSU (92) et dans

certains groupes HLM. Sur l'ensemble de la ville, outre le cas de la copropriété Bellevue, évoquée ci après, 6 groupes se trouveraient dans une situation aussi critique. A titre d'illustration, on trouve le même indice de précarité (178) parmi les locataires de la cité HLM "Plan d'Aou" que parmi ceux de la copropriété "Maison Blanche" dans le 14e arrondt.

Si l'on devait faire évoluer cet atlas vers un observatoire des copropriétés, susceptible de déclencher l'alerte avant le stade où l'indice de précarité montre la déqualification en marche, il conviendrait d'avoir des indicateurs plus caractéristiques des copropriétés, en particulier sous l'angle du marché du logement ; les observations montrent que la déqualification d'une copropriété démarre par la "déprime" du marché de la vente. Le travail -difficile- doit se poursuivre sur la recherche d'indicateurs représentatifs de ce problème.

### Les outils en cours d'élaboration

#### *L'alerte, le point*

Dans la phase actuelle de chantier d'observatoire plutôt que de confection idéale d'outils, outre le repérage il s'agit de chercher à définir un deuxième niveau d'observation avec une série d'indicateurs spécifiques aux copropriétés et qui restituerait une dynamique de fonctionnement ou non, permettant de positionner des niveaux de (dé)régulation et affinant la classification amorcée avec l'atlas.

La philosophie de la démarche engagée inclut donc la nécessité d'articulation des niveaux macro et micro, celle de construction de nouveaux circuits de recueil des données s'ajoutant à ceux existants et qui soient fiables, faciles d'accès, et également celle de maîtrise de l'utilisation des outils (attention aux effets pervers liés à l'observation fine tels "argus" des copropriétés). Ce premier niveau actuel d'élaboration d'outils pose on l'imagine beaucoup de questions de méthodologie, de contenu et de maîtrise par les acteurs publics et les professionnels.

#### *Le diagnostic*

La réflexion est engagée pour passer de l'alerte à la "prescription", sous l'appellation de "grille diagnostique", dispositif qui s'appuie sur un audit dynamique, à

savoir connaissance pointue de la copropriété, en s'attachant notamment à identifier l'historique de la copropriété dans toutes ses dimensions, regarder les composantes actuelles de son fonctionnement (niveaux technique, juridique, gestion, social...), etc. A l'issue de l'audit, connaissant les difficultés et potentialités, pourront être engagées des analyses encore plus précises dans une logique de prévention, l'objectif n'étant pas d'entrer dans des solutions lourdes de traitement mais d'optimiser l'existant et de trouver les moyens de réintroduction des conditions de fonctionnement. Ainsi, la démarche d'expertise est-elle déjà un premier mode opératoire.

L'expérimentation est en cours sur deux copropriétés en abordant la problématique de manière très exhaustive, avec la perspective d'en dégager un outil bien ciblé et de diagnostic pertinent à moindre coût.

#### ***L'aide à la décision***

Le travail est également engagé sur les outils d'aide, abordant en particulier les aspects programmation pluriannuelle de travaux et ratios de gestion.

Plus généralement, l'ouverture vers d'autres outils est en perspective : intervention sur le marché de la revente, missions spécifiques de gestion (cahier des charges d'une mission de syndicat social).

#### ***En conclusion***

Au stade actuel de l'étude, les principales difficultés qui ont pu être relevées concernent le *cadrage* de celle-ci, face à des problèmes immenses, anciens et n'ayant pu être résolus dans le passé, mais aussi la *légitimité* des acteurs d'une politique de prévention : auprès des responsables de la gestion pouvant se sentir contestés, auprès des copropriétaires pouvant estimer qu'une telle intervention n'est pas neutre vis-à-vis de l'image de leur copropriété et donc de la valeur de leur bien.

### **Questions-débat**

#### **Grenoble, la mobilisation des acteurs privés**

S'il est vrai qu'à l'origine les syndicats ont été très réticents face à l'action publique, on voit qu'au niveau de l'intervention ponctuelle locale, on a pris grand soin de s'appuyer sur les syndicats professionnels présents, pas toujours "partants" mais se laissant convaincre : la

discussion d'un partage des tâches précis et clair est un élément déterminant. Au niveau de la mise en place d'une politique globale, les choses sont plus difficiles : on observe une attitude assez "passive" du secteur privé par rapport aux préoccupations des collectivités locales, cela reste un point faible ; il faut trouver les moyens adéquats de faire passer des idées auprès d'une profession très segmentée d'une part et de la faire entrer dans le jeu de la concertation ensuite.

#### **Marseille, les objectifs de la Ville**

Il est vrai que l'attention à porter aux copropriétés "à risques" et l'optique de prévention sont des options retenues à l'amont de l'étude et qu'il a fallu faire valoir auprès de la Ville, préoccupée au premier chef par les cas graves. Mais il est évident que cette dernière a besoin de disposer d'éléments de repérage pour programmer des processus opérationnels, au delà des efforts déjà menés et au titre du développement de la politique de la ville qu'elle mène. L'étude croise les objectifs de la Ville notamment en relation avec la problématique des projets de quartiers.

#### **Globalement, l'évolution des positions enregistrée**

A partir des situations observées dans différentes villes, on peut retenir une évolution progressive : d'abord une sensibilisation s'opérant à partir d'événements qui font choc, d'actions amorcées, de fait non pas tant à partir d'observatoires mais plutôt du "concret". Ensuite une prise de conscience, avec au premier stade les opérations ponctuelles "en pompier", puis toute une série d'étapes amenant à des démarches très hétérogènes, jusqu'à celle d'approche de quartiers, et se pose alors la question de savoir comment aborder dans la réhabilitation le problème des copropriétés présentes en nombre. Les acteurs copropriétaires étant absents jusque là de la démarche (trinôme Ville, Etat, HLM et quelques autres), leur apparition modifie la donne, oblige chaque acteur à décliner son rôle, réclame une réponse à leurs attentes en terme d'aménagement, de services, etc. On se trouve désormais dans des situations dont on voit les contrastes, grands quartiers tout HLM ou tout copropriétés ou mixtes, avec un jeu à redéfinir au cas par cas.

Cela amène à se pencher aussi sur l'histoire des agglomérations entre 1948 et 75 au moins, sinon au delà, un

travail peu réalisé sur la place des copropriétés par rapport à celle du secteur HLM après une période de construction importante d'habitat social, posant du même coup une série de questions : que deviennent-elles 20 ou 30 ans après dans un nouveau contexte, de nouvelles références, quel avenir ont-elles ? comment vont-elles se positionner par rapport au parc global et aux itinéraires résidentiels ? quelle place peuvent-elles conserver à terme et à quelle conditions ?

Quant à la stratégie au niveau de la ville, qui s'élabore par étapes, on peut dégager quelques pistes, en allant du général au particulier (à l'inverse de ce qui s'est passé dans l'histoire) :

❖ l'une se situe sûrement au niveau **du marché du logement** : comment s'équilibrent les différents champs du marché, comment opère-t-on les ajustements nécessaires en faveur de l'accueil des personnes en difficulté, etc ? . Une autre, parallèle, tourne autour de **la notion d'information** et de coordination des acteurs du privé et des formes qu'elle peut prendre : informa-

tion de l'opinion publique, des professionnels, mais aussi par exemple prise en compte du rôle des travailleurs sociaux, mal identifié par les acteurs privés.

❖ une autre concernera la recherche des **moyens de soutien à proposer** à certaines copropriétés à certaines conditions. Il s'agit d'une phase ultérieure à celle de repérage, ce peut être des stratégies de quartier (des copropriétés dans des sites fragilisés) ou auprès de copropriétés déjà fragiles ; ce peut être de l'appui technique, du suivi social, de l'aide au problème de surendettement, mais aussi des outils d'information ciblés (permanence dans un secteur au bénéfice des occupants par exemple), des dispositifs de réinvestissement de l'espace urbain ou tout au moins de gestion de celui-ci...

❖ en troisième lieu, se situent les **interventions lourdes**, avec leur gradation en coproduction privé-public ou en système de substitution.

C'est sur les deux premiers niveaux, complémentaires au dernier, que les ajustements sont nécessaires.

---



---

## POUR LA COLLECTIVITÉ PUBLIQUE, QUELLE INTERVENTION SUR LES COPROPRIÉTÉS, ASPECTS

*A partir d'une étude de cas, le Parc Bellevue dans le 3e arrondissement de Marseille, il s'agira d'aborder l'approche de la problématique par la Ville, la prise en compte de l'échelle d'un quartier en interaction avec la problématique spécifique d'une copropriété (et donc les interactions entre différents types de parc mais également différentes logiques transversales, dont la logique sociale et d'insertion), les aspects spécifiques du processus opérationnel mis en oeuvre sur l'exemple proposé.*

---



---

### Des expériences menées, le cas du Parc Bellevue

---



---

#### Le contexte

Si la Ville de Marseille n'est pas encore parvenue au stade d'une politique globale d'intervention sur les copropriétés, on peut évoquer des expériences déjà conduites sur le domaine et ayant répondu, comme souvent ailleurs, on l'a vu, à des situations de crise précises : ainsi, celle de la copropriété du Parc Corot,

où un bâtiment de 110 logements faisait l'objet d'une insalubrité grave, permettant une opération de RHI. La Ville en retira l'enseignement du temps et des moyens nécessaires pour conduire à la résorption : 10 années de procédure ont été nécessaires entre arrêté d'insalubrité et démolition effective.

Le Parc Bellevue (8 bâtiments - R+4 à R+20-, 814 logements, 5800 habitants) montre quant à lui une situation de crise globale : problèmes de sécurité, d'entretien d'espaces extérieurs et de nuisances au sein du quartier conduisant à intervenir sur ces domaines

dès 1980. Plus tard, une équipe de maîtrise d'oeuvre sociale (devenue équipe de DSU) permet la mise en évidence des problèmes de surpopulation, de précarité des familles et d'alerter les pouvoirs publics sur la dégradation des conditions d'habitat au delà du problème de dysfonctionnement urbain.

De fait, le constat est celui d'un phénomène de triple marginalisation : urbaine, sociale et "immobilière" : opacité de la gestion privée, accumulation de dérives juridiques irrésolues, disparition de propriétaires, déliquescence des pratiques de gestion locative...

### L'action par l'amélioration de l'habitat

Parmi les "entrées" pour aborder le problème des copropriétés, l'alarmante détérioration des conditions d'habitabilité (parties communes, logements) est une porte d'accès à l'intervention, dans un champ connu et "mesurable" : mesurer les moyens opérationnels à mettre en oeuvre pour conduire une opération d'amélioration de l'habitat, mesurer et chiffrer les travaux, concevoir un partenariat financier...

En revanche, à l'origine de l'opération, la connaissance des différents aspects du fonctionnement de ce type de copropriétés fait défaut aux partenaires de l'élaboration du dispositif.

Les outils à mettre en place sont trouvés dans le partenariat habituel de ce type d'opération en regroupant les compétences de l'Etat et de l'ANAH, de la Ville, de la CDC, de l'URCIL.... les objectifs fixés, quant à eux, intégrant le maintien du statut privé de la copropriété, la solvabilisation globale des propriétaires, leur engagement, individuel et collectif.

### Le dispositif opérationnel

❖ Sur le principe affiché d'une réhabilitation globale des conditions d'habitat, le programme de travaux retenu comprend la remise en état des parties communes et la remise aux normes des parties privatives, pour un montant total estimé de 58 MF, soit 71 KF/logement en moyenne.

Le dispositif met en place :

► **Un régime d'aides financières**, exposé dès fin 1991, et qui nécessitera un certain nombre d'assemblées générales pour justifier la nécessité d'agir et faire

admettre le dispositif. Il comprend : des subventions (convention d'opération expérimentale Ville-Etat-ANAH et participation du Conseil Régional) aux propriétaires occupants et bailleurs, représentant 46 % du montant estimé des travaux ; un Fonds commun de prêts à taux réduits, avec l'aide de la CDC et du collecteur 1% et la garantie de la Ville.

► **Une procédure de restauration immobilière**, moyen de coercition nécessaire au delà de l'incitation par les aides, rendu possible par les dispositions de la Loi Malraux et qui a permis de rendre obligatoire le programme minimum de travaux de remise en état normal d'habitabilité.

❖ Les difficultés d'application ont été nombreuses, qu'il s'agisse par exemple des contreparties de subventions (engagement au conventionnement par les propriétaires bailleurs), de la mise en place du Fonds commun de prêts et de la recherche d'un partenaire bancaire pour la distribution, etc...

Les difficultés diverses font apparaître l'impossibilité d'échapper à la prise en compte de la situation patrimoniale de chaque propriétaire, nécessitant de se doter d'un outil opérationnel à cette fin mais aussi pour l'action foncière (résoudre des situations patrimoniales ne rentrant pas dans le dispositif aidé :

c'est une **concession d'aménagement** dans le cadre de la procédure d'aménagement que constitue le PRI. Celle-ci, confiée à la SEM Marseille Habitat, a notamment en charge la mise en oeuvre de la Déclaration d'Utilité Publique prise par le Préfet, le contrôle de l'exécution des travaux de réhabilitation, la procédure éventuelle d'acquisition amiable ou par voie d'expropriation et la rétrocession à de nouveaux investisseurs, bailleurs, voire accédants des logements acquis.

❖ Au delà des opérations d'amélioration de l'habitat, on ne saurait laisser de côté les autres volets d'une action possible de la collectivité locale sur la situation des copropriétés en crise et sur les autres phénomènes de marginalisation : ainsi, l'intervention sur les espaces extérieurs, voire la **recomposition de la situation urbaine**. Le besoin patent d'amélioration de la relation du Parc Bellevue au quartier et à la ville conduit à

requalifier les abords de la copropriété mais implique aussi de prévoir une véritable voie urbaine. Il est regrettable que la réalisation de cette action ne soit pas en phase avec celles d'amélioration des logements, notamment comme levier important pour la mobilisation des propriétaires.

Il faut citer aussi l'aspect de *régulation sociale* et de régulation des pratiques locatives. A Bellevue, dans le cadre de sa mission, le concessionnaire est chargé de déterminer et mettre en place des moyens de gestion locative pour le compte de propriétaires bailleurs privés.

Un autre champ d'action à l'oeuvre depuis le début de l'opération, mais à réactiver avec force, concerne le *partenariat* avec l'ensemble des organismes gérant l'aide à la personne sur ce type de site et qui va nécessiter lors de la mise en place de l'APL sur les logements conventionnés une prise en compte individualisées des familles occupantes. De façon plus large, il semble indispensable de construire avec les syndicats un véritable partenariat plus qu'une "coopération", avec des objectifs précis, une stratégie commune (notamment pour traiter les problèmes d'endettement), également avec l'ensemble des administrateurs de biens (48 différents) agissant sur le Parc Bellevue.

### Les autres copropriétés

Deux notions essentielles sont au coeur des préoccupations de la Municipalité :

#### ◆ *L'identification et l'ampleur des phénomènes*

A ce titre, elle est très attentive à l'étude conduite sur les copropriétés à Marseille (dont l'atlas qui donne l'échelle du phénomène de dérive) mais aussi les diagnostics en cours qui doivent permettre de définir les points d'intervention (en terme de site et de contenu). Sur les 6 copropriétés identifiées en grande difficulté par l'atlas et d'autres observées, on voit des points communs mais aussi des disparités, confirmant la difficulté de mise en place d'un dispositif unique d'intervention. Elles se trouvent dans des situations urbaines différentes, le thème de la dégradation du bâti n'est pas unanime, les situations financières ou juridico-administratives sont contrastées. En revanche, les points communs recouvrent des phénomènes de délaissement venant des propriétaires d'origine, d'endette-

ment, de dérive locative, de dérive sociale. S'y ajoute sans doute un réel problème de l'échelle de gestion de ces grosses copropriétés et des formes d'incompréhension souvent rencontrées de la part de propriétaires sur le statut des biens.

Au constat de cette complexité, on voit que dans les interrogations qui se posent à la municipalité pour une politique globale sur le problème des copropriétés, on est encore à définir où sont les champs utiles d'intervention, mais aussi quels sont les compétences et le partenariat à réunir pour conduire les actions.

#### ◆ *La nécessité d'interventions à deux échelles*

Il paraît évident que l'on n'y échappera pas dans l'avenir, celles ponctuelles sur certains sites en crise, celles de nature thématiques par la constitution d'équipes qui puissent appréhender les situations juridiques et administratives des copropriétés, envisager les problèmes de gestion financière, éclaircir les pratiques de gestion locative, etc. Il est dès à présent indispensable d'engager un dialogue avec les professionnels de la dite gestion en vue d'un partenariat.

---

## Bellevue - Saint Mauront, une copropriété, un quartier

---

De 1960, où la presse parle «d'une ville (qui) va naître dans le quartier nord...réalisation (qui) contribue par sa tenue et la qualité de sa conception à la fois au renom de Marseille et de l'urbanisme français» à 1990 où il est question de «Bellevue, Parc des souffrances» et 1994 «la réhabilitation...de la cité maudite», le raccourci de l'histoire rappelle la question lancinante posée aux opérateurs de la réhabilitation : comment évitera-t-on le recommencement de l'histoire ?

Comment essayer de réussir un chantier et la réhabilitation d'une cité «ensemble des citoyens et du territoire où ils vivent» ? On peut avancer les éléments de réponse corrélatifs que l'on tente d'élaborer dans l'exemple présenté, et ce qui les fonde :

#### \* *Le quartier, une échelle pertinente*

Saint Mauront, c'est 80 ha et 15 000 habitants, dont près de 6 000 au Parc Bellevue sur 3 ha. Une échelle qui est à la fois un choix technique et une réalité urbaine et

sociale car l'on voit que s'il y a coupure entre le Parc et le noyau villageois, il y a rapport entre eux : les mécanismes d'exclusion qui jouent dans la cité s'étendent au quartier ; dans le même temps une partie de ce dernier, en réaction, s'enferme sur lui-même et renforce le ghetto.

D'où le développement, en partenariat avec les forces locales et les associations d'un programme de réhabilitation mené à la fois sur la cité et sur le vieux quartier (OPAH) et la volonté d'intégration de l'intervention dans un plan de référence de développement des quartiers.

#### ✿ *le quartier, territoire identitaire*

A Marseille, le quartier reste un lieu d'intégration, la cité ne l'est pas, encore moins le bâtiment. Etre de Saint Mauront, c'est déjà partager un destin commun avec ceux de l'autre côté de la rue et au delà commencer à se sentir de la ville. De plus, la valeur de la cité n'est pas seulement une valeur immobilière (gagnée par l'amélioration des logements, des espaces) c'est aussi une valeur de représentation et si l'on veut mobiliser les propriétaires sur les investissements qui leur sont demandés, il faut aussi que le quartier soit valorisé aux yeux des habitants et des autres.

Les actions développées sont celles d'un journal de quartier, de la fête de St Mauront, d'ateliers de correspondance entre groupes de femmes cité-noyau villageois, etc.

#### ✿ *la maîtrise de l'espace et l'appropriation de mémoire*

La cité est pleine d'histoires mais n'a pas d'histoire ; les habitants arrivés en masse dans une période courte et souvent en rupture avec leur propre histoire (rapatriés) n'ont pas de passé partagé. Pour s'approprier une mémoire, l'histoire du quartier et de Marseille sont importants. De plus, la cité est inscrite dans un espace marseillais morcelé, étranger et non maîtrisé.

Une série d'actions culturelles vont ainsi dans le sens de la découverte du passé et de territoires ignorés.

#### ✿ *une image positive à construire*

Ce point est totalement en relation avec ce qui est déjà évoqué plus haut. Il faut travailler sur l'image, les représentations, le vécu de l'image "intégrée" par les habitants eux-mêmes. Ce sont des actions en direction de la presse, de mise en valeur de production culturelle de qualité par les habitants, de valorisation d'espaces,

de dynamisation de commerces, etc.

#### ✿ *la réintroduction de la loi*

On ne peut réduire la transgression de la loi aux seuls actes de violence et d'agression. Réintroduire ce qui fonde et structure les rapports sociaux intègre plus que la non atteinte aux biens et aux personnes : la présence des services publics (souvent, il ne reste rien à part l'école et la police), le droit au logement, les rapports contractuels entre bailleurs et locataires... On ne peut construire un projet de développement dans lequel la population est partie prenante que si la puissance publique est présente et donne confiance.

Les actions à mener intègrent permanence juridique et de médiation, CCPD, rencontres avec la Police, etc.

#### ✿ *la qualification sociale et professionnelle*

Appeler les populations les plus démunies, assignées de fait à résidence, à participer à la réhabilitation et au développement nécessite de leur donner des outils et qualifications pour y jouer un rôle de citoyen.

D'où nombre d'actions en direction de la santé, de l'alphabétisation, du sport, de la culture, etc.

L'équipe opérationnelle DSU constituée de trois personnes ne peut à l'évidence prétendre construire et mettre en oeuvre ces axes de travail. Seul un partenariat fort entre services de la Ville et de l'Etat, acteurs associatifs, etc, peut permettre d'avancer vers les objectifs poursuivis autour d'un projet de quartier.

Il reste enfin que le contrat de ville affirme la volonté des signataires de lutter contre l'exclusion sociale et urbaine de Marseille. On ne peut occulter que l'échelle quartier dont on essaie de montrer ici la pertinence dans une opération publique sur une copropriété a ses propres limites, que seule l'échelle de la ville peut permettre de dépasser... C'est un autre débat et en particulier celui de la politique de l'habitat à conduire.

---

### **Bellevue, nécessités et missions de l'opérateur**

---

Le dispositif, dont on rappelle que le caractère expérimental implique à l'évidence un certain nombre de "tâtonnements", se décline en plusieurs "cercles" :

- l'implication volontariste de la Ville au niveau des équipes présentes, tant de la Direction de l'Habitat que

du Développement Social Urbain,

- une équipe de création récente, soit une année, opérateur de la puissance publique sur le terrain,
- des interventions en terme de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la mise en oeuvre des travaux au nom des différentes copropriétés.

### **Le point de la situation**

La commande, on l'a vu, englobe la réhabilitation du bâti et des espaces du Parc Bellevue et un recadrage de sa fonction, la réhabilitation étant l'étape décisive, sous l'angle immobilier des choses, pour tenter d'effectuer un recyclage du Parc.

Pour saisir les difficultés d'opération -et d'opérateur- il faut rappeler le contexte : on se situe aujourd'hui six mois après le démarrage des premiers travaux, on sort du domaine du "fictif" de la période des investigations poussées auxquelles il a été procédé sur les différentes copropriétés mais où il était difficile, s'agissant de copropriétés dégradées de saisir les opinions des propriétaires, et vont donc se préciser les positionnements, dans cette tentative d'expérimentation de recyclage.

### **A Bellevue, les principaux acteurs**

\* Les propriétaires bailleurs se classent schématiquement en deux grandes catégories :

- "les résistants" sont ceux qui trouvent leur intérêt dans la situation actuelle de fin de cycle de Bellevue (des logements valant 30 000 F pour un T3, T4, voire T5 et une rentabilité locative maximale en l'état...) ;
- les propriétaires "désemparés" qui ont dû être occupants, sont partis et tentent d'oublier qu'ils sont propriétaires, avec les devoirs d'un propriétaire normal... Ils réagissent de manière différente à l'intervention annoncée : soit par un souhait de vendre leur bien, soit par une adhésion mêlée d'indécision et en tout état de cause la demande d'une solvabilisation forte.

\* Les propriétaires occupants quant à eux, peu nombreux et captifs, nécessitent un processus d'aide financière très fort pour obtenir leur accord sur une réhabilitation effective, telle qu'on la souhaite.

\* Les syndicats qui de fait, soit sont de grands absents en matière de gestion et de suivi, soit en sont arrivés à anticiper sur les mauvaises dispositions que des pro-

priétaires mettent en oeuvre, se révèlent très fatalistes...

\* Les locataires pris dans un contexte de captivité très forte sur le site, sont à la fois dans des situations très difficiles à supporter et, en raison de la fonction d'accueil unique qu'assure pour eux la cité Bellevue, susceptibles d'être entraînés pour certains dans un processus de complicité avec les propriétaires dans leur difficulté ou leur réticence à engager des travaux.

### **Les missions de l'opérateur**

En mettant en perspective les objectifs et l'état du terrain, on tente de définir les besoins et les missions auxquelles l'opérateur doit répondre, dont :

- ❖ celle d'opérateur foncier, avec la capacité d'acquiescer mais aussi revendre, contrôler le maximum de transactions opérées sur le site, etc...
- ❖ celle d'opérateur d'attributions, la réhabilitation du bâti devant s'accompagner d'une modification de la façon d'assurer l'accueil (familles nombreuses accumulées dans une tour de 20 étages...) et donc tenter d'enclencher un contrôle des attributions,
- ❖ celle d'opérateur de l'expropriation ou des moyens coercitifs possibles vis-à-vis des propriétaires récalcitrants à l'engagement des travaux ou au paiement de leur quote part,
- ❖ celle de maître d'ouvrage délégué de l'ensemble des copropriétés en présence pour assurer l'engagement et le déroulement effectifs des travaux,
- ❖ celle d'organisation du suivi de la réhabilitation du point de vue de l'intérêt général,
- ❖ celle d'engagement opérationnel des dispositifs de solvabilisation des différents groupes de propriétaires concernés,
- ❖ celle d'enclenchement de la remise en route du fonctionnement propre des copropriétés etc...

Toutes tâches rendant nécessaires un dispositif articulé autour des moyens dégagés par la collectivité locale pour incarner l'intérêt public, une concession d'aménagement, une maîtrise d'ouvrage déléguée.

### **Les difficultés rencontrées**

Rapidement listées, on peut relever qu'elles sont liées notamment :

- ▶ à la *maîtrise foncière* (capacités financières, capaci-

tés de portage avant de pouvoir revendre... sauf à laisser l'opérateur impuissant),

► à l'*expropriation* (moyens à disposition juridiquement complexes et surtout aux effets de temps très problématiques),

► à la *solvabilisation* des propriétaires (comment permettre par exemple des prêts à longue durée sur des sommes relativement modiques, avec des propriétaires d'emblée repérés comme peu solvables...),

► à la *définition du programme* (comment caler le curseur entre faisabilité d'opération et mise en oeuvre d'un programme suffisamment conséquent pour opérer la transformation),

► aux *modalités de subvention* aux propriétaires (quand on engage les travaux sur les parties communes d'un immeuble de 20 étages, on rencontre des difficultés techniques considérables : quel portage financier pour la part toujours restante puisque seuls 50, 60 ou 70 % des propriétaires se sont engagés...),

► à l'*attribution des logements* (quels moyens de permettre leur contrôle effectif par la puissance publique, comment parvenir à mettre en place une obligation d'attribution, la difficulté n'étant pas tant au moment des reventes mais surtout vis-à-vis des propriétaires traditionnels, sur quelles bases, etc...)

En conclusion de ce rapide aperçu, on notera la nécessité d'intégrer le caractère **progressif** de l'intervention sur de tels sites ; compte tenu de cela, il importe de faire en sorte de ne pas avoir à l'interrompre et de se doter des moyens permettant sa poursuite sur plusieurs années.

#### Questions-débat

#### Opération d'initiative publique, concertation,

S'agissant d'une opération d'aménagement nécessitant la mise en place d'une concertation, celle-ci a eu lieu en deux temps, par réunion des professionnels et institutionnels, puis par réunion publique sur le site avec les propriétaires et en présence d'élus, suivant d'autres réunions d'information déjà tenues, sans compter la présentation du dispositif dans les assemblées générales de copropriété.

Quant aux "réponses" faites à la prescription de travaux, en précisant qu'il y a 5 entités juridiques présentes à Bellevue, avec chacune son rythme d'assemblées auquel il a fallu s'adapter, on note que si la notification de DUP n'a pas suffi à elle seule pour emporter des

décisions rapides en AG, elle a cependant fortement pesé. En terme de travaux en parties privatives, les réponses, rares, existent et sont directement liées à la crédibilité de l'opération, à savoir au démarrage des travaux de parties communes et à leur poursuite.

#### Le PRI, procédure adaptée ?

Des questionnements sont soulevés sur l'adoption du PRI : quelles conséquences de la mesure coercitive, quelles répercussions sur la concertation, quelle implication pérenne des propriétaires, quelle adaptation à la maîtrise du peuplement ?

En réponse, on indique d'abord que la volonté publique s'exprime dans ce contexte hors d'une demande préalable des propriétaires (le consensus de départ n'existe pas, il est vrai) -étant précisé qu'à Bellevue dans certains bâtiments 95 % des propriétaires ne sont pas occupants, que par ailleurs souvent seul un noyau dur de quelques propriétaires tenait de fait la décision, etc- Le PRI est apparu le moyen à la fois de dépasser ce noyau dur et de permettre aux autres propriétaires d'émerger ; la conjonction d'un dispositif d'aide et de contrainte a permis de sortir d'une situation de blocage.

Par ailleurs, s'il n'est pas exempt de défauts, le PRI revêt une grande importance de par l'affichage par l'Etat et la collectivité locale de la nécessité d'intervenir, faisant s'engager à procéder à des interventions plus fortes que celles de nature optionnelle mises en oeuvre dans le contexte de procédures telles que les OPAH ; offrant aussi des capacités d'acquisition, donc de peser sur le marché du logement dans des quartiers qui ont un réel besoins de recyclage d'une partie des propriétaires qui ne sont plus à même d'assurer leur fonction.

De ce dernier point de vue, ce qui est recherché -mais pas gagné- est de définir pour Bellevue un produit pouvant intéresser des propriétaires que l'attribution des logements par la puissance publique ne déroutait pas et soucieux d'avoir une rentabilité locative décente dans le contexte d'un investissement donné. La question de savoir si l'on peut amener un nombre suffisant de propriétaires intéressés de la sorte devrait recevoir une réponse positive, à condition cependant de leur garantir autant que possible cette rentabilité (une réflexion est engagée sur la mise en place d'un fonds de garantie pour le risque d'impayés).

---



---

## Les copropriétés, le point de vue d'un syndic

---



---

### Quelques rappels

Dans le métier d'administrateur de biens, il y a au moins deux volets distincts : celui de syndic, dont la mission est très précise (gérer les parties communes d'un patrimoine) et celui de gérance, où mandat est donné de gérer un logement pour le compte d'un propriétaire.

Dans la mission de syndic, les principales difficultés relevées dans la copropriété tiennent en des contradictions bien réelles :

- une absence d'intégration du "co" placé devant propriétaire, en référence à une culture individuelle, voire individualiste, rendant ardue la tâche de gestion de la partie commune, soit "en indivision",
- la prédominance de qualification juridique, alors que sont essentiellement gérés dans la réalité des problèmes techniques ; cette gestion technique par des juristes est souvent source de difficultés ; s'agissant d'ailleurs d'intervenir non pas comme gérant mais comme conseil, la crédibilité sur les aspects techniques est d'importance pour faire passer des messages, comme celui par exemple de provisionnement pour travaux futurs (à cet égard, s'ajoutent des contradictions de fait dans le fonctionnement des copropriétés : des propriétaires aisés plaçant leur argent ailleurs, des modestes ne pouvant économiser, des mauvais payeurs....),
- une absence de pérennité dans sa gestion pour le syndic, dont le mandat peut être remis en cause et qui, en face d'une absence de vision de l'intérêt général a peu de marge de manoeuvre ; or il a besoin de durée pour se faire accepter et asseoir sa crédibilité,
- une anomalie dans la rémunération du syndic, qui n'est pas à la hauteur des tâches nécessaires,
- en matière d'entretien, une action de caractère curatif et non préventif, tant la crédibilité est difficile à obtenir sur la nécessité du second aspect.

Quoi qu'il en soit, dans le cas de copropriétés en difficulté et à réhabiliter, tout une démarche d'appren-

tissage s'impose "de métiers particuliers pour des copropriétés particulières" que le syndic classique ne peut assurer, sachant aussi qu'il faut associer le comptable au commercial, au juridique, au technique, au social... et pouvoir compter avec la durée dans le cas de réhabilitation.

Les dispositions de la Loi Habitat sont en tout état de cause jugées globalement positives et la poursuite du travail sur la normalisation des comptes, l'étude des contrats de syndic (en collaboration avec la FNAIM), la réflexion sur la paupérisation des copropriétaires (avec la CNAB) nécessaires.

Quant à l'appui que peut apporter la collectivité publique, il est vrai qu'il est important dans une perspective de travail partenarial, notamment sous l'angle de l'aspect social, eu égard tant à la problématique de financement du surcoût social qu'à la définition nécessaire d'un nouveau métier dans ce type de copropriétés (syndic social). Cela étant, la tâche est difficile au regard des pratiques, pressions, réticences qui existent. Et il reste que le partenariat des syndics avec les opérateurs dans le cas d'une intervention ne pourra se réaliser qu'en vertu de la crédibilité qu'ils auront auprès des copropriétaires, qui restent de toute ma-

---



---

### En guise de synthèse

On voit bien la préoccupation désormais générale qui se fait jour autour des copropriétés, aussi bien conduite par l'importance quantitative du parc que par le fait qu'une partie de ce parc, fragile ou non, arrive en fin de cycle, donc à des moments de renouvellement difficiles devant faire l'objet d'une surveillance attentive.

La question centrale reste celle des niveaux et des moyens d'une stratégie d'intervention.

Ont été évoquées les gradations possibles, au travers des mécanismes d'assistance aux copropriétés, de coproduction public-privé, de coercition voire de substitution.

Les dispositifs disponibles aujourd'hui, même plus explicites, ne sont pas figés et la recherche d'outils complémentaires pour résoudre un certain nombre de difficultés demeure. La question des acteurs, des opérateurs et du champ des différentes missions est également au coeur des débats du moment.

Où l'on pressent, en présence de la multiplicité des outils mais aussi des intervenants, la difficulté de pilotage de l'ensemble, sachant aussi que la stratégie d'utilisation des outils à trouver est un élément majeur dans les conditions de réussite. Or, l'expérience le montre, il est encore difficile d'arriver à cadrer, dans un domaine complexe et nouveau pour beaucoup, toutes les données, toutes les conséquences, avant le démarrage opérationnel.

A travers les différents exposés apparaissent les grands champs qui tendent à se clarifier, comme ceux de la recomposition de la propriété (mutations immobilières...), de la gestion (de la gestion syndicale à la solvabilisation...), de la maîtrise d'ouvrage déléguée et des travaux, etc, et des schémas d'organisation différents sont observés selon les cas. On note que dans certaines opérations le pilotage et la réalisation sont très recentrés (autour d'un opérateur), dans d'autres éclatés. A partir de l'évolution de l'expérience, l'échange et la réflexion doit se poursuivre sur la définition des missions dévolues et le développement de la compétence de l'ensemble des intervenants.

Par ailleurs, quand il s'agit d'intervenir, on voit l'importance du travail d'appréciation en amont de la capacité du système d'acteurs à évoluer, et notamment : quelle est la capacité des acteurs privés (copropriétaires, professionnels...) à élaborer un projet à plus ou moins long terme ; quelles sont également les attentes ainsi que les négociations avec contreparties qu'il est possible à la collectivité publique de mener avec eux sur les différents aspects.

Enfin, parmi les évolutions qui ont pu être observées, on relève que, notamment là où s'est accompli un travail au niveau des agglomérations, la position des syndicats et conseils syndicaux par rapport à des interventions publiques s'est modifiée, certaines méfian-

ces ayant pu être levées, l'écoute et l'attente réciproques ayant pu s'exprimer. Il semble aussi que l'anticipation sur les situations tend à progresser par une vision d'ensemble plus élaborée, que la pratique d'acquisition de logement, de "réflexe" devient plus argumentée (au delà de l'accès aux comptes), que le positionnement des Villes se précise, dans le contexte du développement des quartiers, etc. Tout cela sans occulter qu'il reste beaucoup à faire, notamment sur les outils et les méthodes... et gardant à l'esprit que l'essentiel réside non pas dans les modèles fixes mais dans l'intelligence des situations.