



ATELIER 28

LES GRANDES COPROPRIETES EN DIFFICULTES

7 OCTOBRE 1999

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 / adresse mél : shcpv.drepaca@equipement.gouv.fr

LES GRANDES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Un premier atelier s'est penché en 1994 sur les grandes copropriétés à réhabiliter, alors que venaient de paraître la loi Habitat et la circulaire sur les « OPAH-copropriétés ». Il semblait utile, cinq ans après, de revisiter ce sujet. Cette problématique fait actuellement l'objet d'une forte préoccupation, traduite par toute une série de publications ou de débats et qui se concrétisent par sa prise en compte dans les contrats de Ville. Le précédent atelier ayant examiné comment, à Marseille, les situations des copropriétés en difficulté pouvaient être observées et traitées, il s'agira de voir ce qu'il en est advenu et comment d'autres opérateurs ont procédé sur d'autres sites, en abordant également les représentations que s'en font les différents acteurs.

Les situations les plus critiques, nous l'avons constaté, sont souvent la conséquence de politiques de l'habitat mal contrôlées ou absentes. Le rôle des différents parcs de logements dépend également des politiques urbaines menées par les villes. La manière dont certaines tentent maintenant de traiter les copropriétés non pas comme un objet en soi mais dans la globalité du projet urbain pourra être abordée.

Parce que les équilibres sociaux sont fragiles et les mécanismes d'intervention complexes, les actions sur ces copropriétés doivent être menées avec beaucoup de volonté, de professionnalisme et un souci de concertation. Il y aura matière à faire le point sur les évolutions nationales et sur l'expérience engagée dans les sites pilotes avec la mise en place des plans de sauvegarde. L'occasion est offerte d'interroger des acteurs sur leur point de vue sur ces démarches en cours. Ceci avec une interrogation de fond : comment peut-on faire d'une question a priori privée, également une question publique ?

Animé par Philippe Méjean, enseignant à l'Institut d'Aménagement Régional, et mise en perspective par Philippe Dieudonné, CETE Méditerranée, la journée s'organise autour du programme suivant, étayé de débats avec l'assistance :

Identifier et diagnostiquer les copropriétés dégradées : les mots et les représentations à l'épreuve des faits

- Introduction par Henri Mandrile, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- Témoignages de démarches engagées :
 - Fréjus, Pierre Trouvilliez, Chef de projet Politique de la Ville, Ville de Fréjus,
 - Marseille, Laurent Méric, Direction de l'habitat et du logement, Ville de Marseille,
 - L'agglomération toulonnaise, Anne Souville, Bureau d'études « Lieux Dits ».

Construire une politique locale d'intervention sur les copropriétés : quel repositionnement sur le marché du logement ? Quel projet urbain ?

- Introduction par Guy Potin, Caisse des Dépôts et Consignations,
- Présentation de la démarche de la ville de Cergy, François Bouillot, Direction de l'Habitat, Ville de Cergy,
- Réactions d'Edith Frezza, délégation Interministérielle à la Ville.

Concevoir et conduire une opération de requalification

- Introduction par Dominique Werner, Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction,
- Présentation de cas :
 - Le Petit Bard à Montpellier, Mustapha Sanaoui, Architecte,
 - Bellevue à Marseille, Laurent Méric, Ville de Marseille,
 - Le Ponant à la Valette, Mme Hummel, Conseillère municipale,
 - Réactions de M. Colapinto, Syndic et de Serge Lerda, Délégation régionale de l'ANAH.



Retour en arrière

Le 10 novembre 1994, se tenait ici même un atelier sur le thème des "grandes copropriétés à réhabiliter et politique de l'habitat". Il s'inscrivait dans un contexte où la question des copropriétés en difficulté venait occuper le devant de la scène, non sans avoir été de longue date un objet de réflexion ou d'expériences. La dégradation de certains ensembles privés avait été mise en exergue dès les années 80 à l'occasion d'opérations de Développement Social des Quartiers et on avançait à la fin de la décennie que l'accélération du processus pourrait bien constituer le problème majeur de celle à venir.

En 1994, l'actualité était marquée par un train de mesures pour enrayer ce processus, en particulier :

La loi du 21.07.1994 relative à l'habitat, qui traite de la copropriété sous deux angles :

- l'amélioration du fonctionnement des copropriétés : aider à la prévention de dérive par des mesures destinées à favoriser les travaux (provisions spéciales pour travaux futurs, assouplissement du fonctionnement majoritaire pour le vote de certains travaux) et le recouvrement des charges dues en cas de vente d'un lot (privilège immobilier spécial),
- le traitement des copropriétés en difficulté : aider les copropriétés à sortir de leurs difficultés graves par la possibilité de recours à un régime spécifique d'administration provisoire, ou encore par l'intervention des OPAC et SA d'HLM comme syndics ou administrateurs de biens.

La circulaire du 7.07.1994 qui institue une procédure spécifique aux copropriétés en difficulté, décidée par le CIV de février 94. S'apparentant aux OPAH complexes, l'OPAH en copropriété vise à permettre un traitement global et coordonné des problèmes rencontrés. Elle s'appuie en particulier sur un programme de travaux, aidé financièrement par l'ANAH et la PAH.

Depuis 1994, on relève

La loi du 14.11.1996 relative à la mise en œuvre du Pacte de relance pour la Ville a introduit des dispositions concernant les copropriétés, notamment :

- L'institution des plans de sauvegarde, démarche nouvelle qui se veut surtout incitative et partenariale, visant à rétablir le cadre de vie des habitants d'une copropriété en difficulté située dans une zone urbaine sensible (ZUS) ou dans le périmètre d'une OPAH spécifique "copropriété".

Le plan de sauvegarde permet à l'Etat d'intervenir préventivement dans le redressement de la situation. Initié par le Préfet, il doit structurer le partenariat autour d'un projet global. Cette démarche, plus

globale que l'OPAH, a pour objectif de résoudre les problèmes juridiques, de gestion et d'administration des copropriétés, de traiter les dysfonctionnements relatifs à la place de celles-ci dans le marché du logement et à l'occupation des logements. Elle a aussi pour but d'améliorer l'environnement urbain.

- L'accès au Fonds de Solidarité Logement (FSL) pour les propriétaires occupants rencontrant des difficultés particulières dans les ZUS ou OPAH "copropriété".
- Dans les zones franches urbaines (ZFU), suppression de l'autorisation préfectorale pour transformation de logements en locaux professionnels, ou encore exonération du droit d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière en cas de scission de copropriété.

Un décret du 11.2.1997 a fixé les modalités d'application du plan de sauvegarde. On citera également *la circulaire du 22.4.1997* sur le choix des sites témoins pour l'élaboration et la mise en place du plan de sauvegarde et celle du 5.3.1998 donnant les indications pour le financement du coordonnateur du plan.

NB : Le CIV du 14.12.1999 a également pris de nouvelles dispositions en faveur des copropriétés (qui ne sont applicables que dans le cadre d'un plan de sauvegarde) qui devraient être complétées par des mesures élaborées dans le cadre de la loi "solidarité et renouvellement urbain".

L'atelier de 1994 avait alimenté sa réflexion en faisant le point de l'expérience de deux grandes agglomérations : Grenoble, dont l'intervention sur les copropriétés bénéficiait d'un recul de plus de 10 ans ; Marseille, où une étude était menée, avec une phase d'établissement d'un atlas des copropriétés de plus de 100 logements et une phase d'expérimentation d'outils d'aide à la décision et à l'action sur deux sites. A partir d'une étude cas, le Parc Bellevue, avait été abordée la manière dont la collectivité publique s'était engagée dans un processus opérationnel, en prenant en compte l'échelle d'un quartier, Saint-Mauront. Enfin, le point de vue d'un syndic avait été entendu.

Identifier et diagnostiquer les copropriétés dégradées : les mots et les représentations à l'épreuve des faits

Des mots et des représentations

Pour approcher l'objet "copropriétés dégradées", deux questions se posent : quels types de copropriétés et qu'entend-on par dégradées ? Dans ces interrogations, le "on" renvoie à l'indéfini : les textes, les décideurs, les acteurs, ... Juridiquement, *la loi du 28.6.1938* "tendait à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements". La copropriété est aujourd'hui régie par *la loi du 10.7.1965 (modifiée par celle du 31.12.1985)* et l'esprit du droit civil demeure : non pas une propriété collective mais un ensemble de propriétés privées (les lots) auxquelles sont attachées la jouissance et l'usage de parties communes. Mais l'apparition des grands ensembles avec des centaines de lots et où les personnes ne se connaissent pas, où le processus d'assimilation d'une culture de l'intérêt commun ne se fait plus naturellement, ne cesse de poser des questions nouvelles et mettre à jour les limites de la loi.

Au delà des procédures et des outils, quand on parle de copropriétés dégradées, parle-t-on du même objet, du même point de vue, qu'il s'agisse d'un syndic, d'un conseil syndical, d'une DDE, d'un service Habitat d'une Ville, d'un chef de projet, ... ? La question est importante puisqu'il va s'agir de définir une stratégie partagée.

D'une étude menée fin 1998 par l'Atelier Champ Social, pour le compte du Conseil Régional PACA et du SGAR, sur la représentation et la définition, pour les uns et pour les autres, de la "copropriété dégradée", il ressort plusieurs éléments à rappeler ici :

- On constate d'abord qu'on ne relève pas de différences significatives sur cette représentation, quelles que soient les missions, les fonctions, les positions sociales. On trouve un discours assez consensuel, qui exprime d'abord la prudence vis-à-vis d'un objet mal connu, mal cerné (y compris chez les professionnels), et qui s'attache en premier lieu à la vision du bâti et des équipements, sur le mode descriptif : on décrit la copropriété dégradée à travers ses dysfonctionnements (les ascenseurs en panne, les portes qui ne ferment pas, les boîtes à lettres qui n'existent plus) et l'absence d'équipements publics et sociaux. C'est un état des lieux et les descriptions se composent d'une série d'éléments juxtaposés, sans hiérarchisation des critères ou facteurs exprimés. On pressent cependant dans les propos la nécessité d'une vision plus dynamique, explicative, dépassant l'apparent.
- Le deuxième élément apparaissant dans le discours concerne les populations et les communautés en présence. Les questions de coexistence sont exprimées par toute une série de clivages : entre copropriétaires et syndic, propriétaires et locataires, propriétaires occupants et bailleurs, comme si les intérêts et les positions amenaient une difficulté de relation, de communication, une opposition.
- Un troisième élément relevé est l'absence, la difficulté ou la limite de l'intervention publique : la capacité à peser sur l'évolution des copropriétés dégradées.

En résumé, les copropriétés dégradées sont essentiellement vues comme des grands ensembles avec des dysfonctionnements au niveau du bâti et des équipements, avec des populations en difficulté.

Il est à noter que deux critères apparaissent peu (sauf pour les syndics) : les problèmes de gestion et la place de ces copropriétés dans le marché du logement. Ce sont surtout les alertes sociales qui font qu'une copropriété est repérée comme "dégradée".

Il y a une autre approche des copropriétés, celle des études, recherches, enquêtes, etc. Face à la parole des acteurs, ces contributions semblent devoir être questionnées, pour dépasser la "démarche classique", au regard de quatre points au moins :

- Premièrement, elles sont toutes à la recherche du seuil d'un certain nombre de critères : à partir de quel moment la proportion propriétaires occupants-propriétaires bailleurs (ou le nombre de RMIstes, etc.) devient-il critique ? Cette recherche de seuils est-elle une bonne approche pour définir la copropriété comme étant en « difficulté », tant il est vrai qu'elle ne parvient pas à intégrer la complexité des situations et surtout la relativité des appréhensions ?
- En second lieu, les difficultés des populations sont souvent confondues avec celles de la copropriété elle-même. En analysant le profil de la population, on définit le profil des difficultés de la copropriété. Il y a une confusion, un déplacement de champs qu'il faut interroger. Par ailleurs, on donne implicitement, voire systématiquement, une connotation négative à certains critères sociologiques comme la catégorie socio professionnelle, la nationalité, l'origine, le statut d'occupation, etc.

Identifier et diagnostiquer les copropriétés dégradées : les mots et les représentations à l'épreuve des faits

- Enfin, toutes ces études et enquêtes ont une difficulté, liée à ce paradoxe, cette contradiction qui est montrée systématiquement : une copropriété est considérée comme un cas particulier et unique, et n'ayant rien à voir avec telle autre (son histoire, sa composition, sa place dans la ville, etc.) En même temps, on a le souci de dégager des lignes de forces, une politique générale. Y a-t-il compatibilité entre un objet qui apparaît comme singulier et la tentative de définir une politique qui renvoie à un objet générique ?

De fait, ne faudrait-il pas appréhender l'objet "copropriétés en difficulté" à partir d'un double point de vue (donc croisé) :

- celui résultant d'un certain nombre de processus sociaux urbains qui ne sont pas forcément liés au profil de la population, mais aux trajectoires résidentielles, aux positionnements dans le marché immobilier, à l'insertion urbaine, à l'endettement de la copropriété et à la solvabilité des copropriétaires.
- celui de la représentation sociale véhiculée par les acteurs institutionnels et les décideurs. Les critères de qualification d'une copropriété seront différents pour un élu d'une ville petite ou moyenne et pour celui d'une agglomération.

Au regard des opinions et représentations, un certain nombre de questions restent importantes :

- **Le rapport public-privé** : Outre la question de légitimité d'intervention et la prépondérance de la décision du privé sur l'autorité publique, la vision n'est pas la même. Ceci est classique et apparaît dans tous les documents. Mais y a-t-il unité du privé, unité du public ? Cela est moins sûr. Le pôle privé est composé d'acteurs aux visions et stratégies différentes, voire contradictoires et le pôle public est tout aussi diversifié. La relation public/privé est plus complexe qu'il n'y paraît.
- **Le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre** : Dans les copropriétés c'est souvent la puissance publique qui à partir d'une alerte, pense qu'il faut réagir. Les diagnostics, la définition des programmes, la mise en œuvre, etc., relèvent souvent du public. Mais ces prérogatives sont celles du maître d'ouvrage, un maître d'ouvrage qui reste juridiquement le syndicat de copropriétaires. Dans cette réalité où les fonctions de définition, montage, pilotage sont de fait décomptées des fonctions de décision, l'articulation public-privé est mal ajustée.
- **Le rapport au marché immobilier** : La chute du foncier et la pression locative ont écarté les copropriétés dégradées du marché classique. Cela incite des "poches de résistance" à rester hors de ce marché. Par rapport aux stratégies et aux représentations, entre un propriétaire de la première génération, des occupants assignés à résidence, ou des personnes qui exploitent ces copropriétés et la puissance publique qui va intervenir il n'y a pas la même idée de l'objet. On ne replace pas la copropriété, le logement, dans le même processus du marché. Cela pose le problème du recyclage foncier et des différentes "couches" de copropriétaires qui existent.

Qu'on le veuille ou non, la copropriété a une fonction urbaine de régulation du marché. Mais reconnaît-on ou non cette fonction de régulation du marché ou une politique de l'habitat qui ne dit pas son nom ?

Identifier et diagnostiquer les copropriétés dégradées : les mots et les représentations à l'épreuve des faits

Témoignages

Sans rentrer dans les procédures, les bilans d'opérations, il s'agit ici, à travers trois situations, celles de l'agglomération de Toulon, de Marseille et de Fréjus, d'approcher la question de l'interpellation des pouvoirs publics, comme celles de la confrontation, du différentiel de la commande avec la réalité que l'on découvre et de la stratégie qui peut en être dégagée.

L'agglomération toulonnaise

En 1998, le Bureau d'études "Lieux Dits" s'est vu confié par la DDE du Var et l'ANAH une étude portant sur une quinzaine de communes de l'agglomération toulonnaise. Il s'agissait de repérer les copropriétés et d'identifier celles qui étaient "dégradées" ou perçues comme "*en voie de fragilisation*". Les commanditaires souhaitaient disposer d'une vision d'ensemble sur ce secteur afin de pouvoir sensibiliser un certain nombre de partenaires pour des interventions éventuelles. Leur interrogation de départ était née de plusieurs interpellations sur des sites, comme par exemple à La Valette, (un ensemble ayant fait l'objet d'une OPAH à titre expérimental suite à un premier diagnostic du PACT ARIM) ou à La Seyne-sur-Mer (extension de l'OPAH du centre ville à quelques groupes de copropriétés situés en périphérie immédiate). Les sollicitations financières leur semblaient se multiplier. Par ailleurs, se manifestait sur certains grands ensembles une mobilisation de locataires (par l'intermédiaire d'une association), encore très peu organisée, mais ayant interpellé la DDE, la Préfecture, la Ville.

Dans ce cadre de demande émanant de l'Etat et de l'ANAH, il n'y a pas eu de partenariat avec les communes au départ de la commande, celles-ci se positionnant comme sources d'informations nécessaires à l'étude. Pour leur part, les professionnels de l'immobilier ont pu être associés rapidement à l'étude en leur proposant un questionnaire à présenter aux syndicats. Très réceptifs à l'étude (avec des disparités selon les secteurs où ils intervenaient), ils se sont montrés disposés à engager une démarche plus partenariale avec les services de l'Etat (groupes de travail qui sont encore à mettre en place).

A travers cette étude nous avons voulu déterminer des secteurs de fragilisation, plutôt que des ensembles, parce que les situations les plus difficiles ont déjà été repérées par le PACT-ARIM. La difficulté réside dans la mobilisation des élus sur le préventif, car ils sont pris en temps et financièrement sur les urgences du parc social et des copropriétés en difficulté.

Marseille

Les risques majeurs pour la population (liés à la santé, à la sécurité, etc.) ou les désordres qualifiés de "*désordres publics*" (mauvais entretien des espaces extérieurs pouvant se propager à un vaste ensemble, situation créatrice de désordres sociaux : délinquance, surpeuplement, regroupement massif de populations cumulant les handicaps, etc.) sont généralement de nature à interpellier les pouvoirs publics. Mais cela peut être l'interpellation "directe" par les dysfonctionnements d'une cité : le regard de la collectivité sur un site, comme ce fut le cas à Marseille pour le Parc Bellevue. Historiquement, la préoccupation vis-à-vis des copropriétés a commencé par ce regard là, parce que dans une copropriété des handicaps criants se sont faits jour et que la collectivité ne pouvait les ignorer.

Mais rapidement, une autre forme d'interpellation se manifeste, qui est celle qui émane du terrain et des acteurs eux-mêmes. Aujourd'hui, elle a pris une place importante à Marseille. Il y a alors en premier lieu les copropriétaires eux-mêmes qui manifestent devant les pouvoirs publics parce qu'ils n'ont plus aucun recours dans le dialogue avec leur représentation syndicale, avec leur syndicat, qu'ils n'ont plus assez d'instruments dans la loi de 1965 pour faire face aux problèmes qui leur sont posés. C'est une interpellation qui dépasse la notion de désordre public, qui est une question juridique, financière. Cela peut être aussi le fait de syndicats, car ils se trouvent dans la même situation, désarmés, n'ayant plus les moyens, avec leur conseil syndical, leur trésorerie, afin d'affronter les difficultés.

Il y a encore, plus rare mais en développement, l'interpellation par les locataires. A Marseille, où la population "primo arrivante" ayant le plus grand mal à trouver un logement en raison de problèmes de statut, de culture, etc., est très importante, la mise à l'écart du marché immobilier classique des copropriétés « *en difficulté* » fait particulièrement l'affaire des bailleurs spécialisés dans ce type de clientèle, bien sûr captive. On comprend pourquoi l'interpellation des locataires (même si ce sont eux, avec le propriétaires occupants, qui au bout du compte

Identifier et diagnostiquer les copropriétés dégradées : les mots et les représentations à l'épreuve des faits

sont les premières victimes de la dégradation) ne s'est pas manifestée en premier sur la place publique.

La connaissance de la situation des copropriétés commence à être importante à Marseille grâce à l'atlas de l'AGAM réalisé en 1994 et qui constitue le « *tableau de fond* » des problématiques des copropriétés marseillaises. Nous savons par exemple qu'il y a 271 copropriétés de plus de 100 logements, dont une cinquantaine regroupent 15 000 logements et une dizaine de sites dont les difficultés sont patentes, ou que le cinquième des copropriétés nationales de plus de 100 logements se trouvent à Marseille etc. Si on ouvre la « *boîte de Pandore* » des copropriétés à Marseille, on voit surgir un grand nombre de problèmes très complexes plus un : la taille de l'intervention ! Bellevue : 800 logements, des syndicats, des syndicats secondaires, des conseils syndicaux, des agences immobilières (48 agences !) etc. Quand se pose la question de l'intervention publique (ravalement, espaces extérieurs, parties communes ...) sur une copropriété, on sait qu'il en existe une cinquantaine qui peuvent prétendre au même traitement. Sans compter celles qui ne sont pas encore en difficulté et méritent des actions préventives. Aussi, à Marseille, si l'on peut dire que l'on avance au plan opérationnel sur un certain nombre de points, on reste confronté à la complexité et la simultanéité du phénomène.

Fréjus

A Fréjus, qui compte 50 000 habitants, La Gabelle est une copropriété de 602 logements abritant 3000 personnes, dont 90% sont issues de l'immigration. Le désordre social (actes de violence, délinquance,...) y fut à l'origine de l'intervention publique. La commande de rétablissement de la paix sociale a conduit à alterner les mesures d'ordre (mise en place d'un poste de police nationale, qui brûlera 4 fois) à celles de prévention, avec des fortunes diverses (une maison de quartier, où les offres faites appellent à revendiquer "toujours plus", etc.). Le milieu associatif est alors fortement sollicité, toujours dans l'optique de paix sociale, et travaille à prendre la mesure des problématiques et du mal être, aider à leur compréhension. Cela étant, ici comme ailleurs, lorsqu'on juge utile d'intervenir sur le bâti et les conditions d'habitat, les choses deviennent très compliquées, car même si l'on apporte un soutien financier, on s'aperçoit souvent que, soit par mauvaise volonté des propriétaires bailleurs ou par impécuniosité des propriétaires, la copropriété tombe

dans une situation de déséquilibre financier qui va être accentuée, qu'elle vit aussi des problèmes de gestion qui vont rendre inextricables les décisions à prendre.

Il est important de faire un suivi de la dette et de trouver les moyens de solvabiliser la copropriété, sinon on ne peut rien faire. La situation difficile de la Gabelle a fait prendre conscience aux élus qu'il fallait intervenir sur les copropriétés en voie de déqualification et donc de mettre en place un système de prévention par la surveillance des ventes : qui achète, qui vend, à quel prix ainsi que le niveau des loyers. Il faut travailler avec les syndicats et les associations de copropriétaires.

La difficulté, en général, est de faire comprendre aux élus l'intérêt d'intervenir le plus en amont possible pour réimpliquer des personnes dans le fonctionnement et ainsi faire un travail préventif de fond.

DEBAT

Quatre questions-clés

1. Le terme de "dégradée" devrait disparaître de notre langage, car il y a au travers de celui-ci un marquage négatif inquiétant.

2. A propos de la représentation : le fait d'être (co)propriétaire, en France, signifiait à une certaine époque, l'accession à un statut social. Aujourd'hui cela ne l'est plus.

3. La morphologie technique date des années soixante, identique, voire pire que celle des H.L.M. Alors que ces derniers bénéficient depuis plusieurs années de programmes de réhabilitation grâce à la PALULOS, or sur les copropriétés, presque rien n'a été fait.

4. En matière de peuplement, les difficultés proviennent de populations qui se voient refuser l'accès au logement social. C'est parce qu'elles ne peuvent plus entrer dans le logement social public qu'elles sont contraintes à "être assignées à résidence" dans un parc privé dont elles voudraient bien partir.

Il faudrait réfléchir davantage à ces problèmes.

Processus de déqualification et devoir d'ingérence

Au départ dans les années soixante, les personnes qui ont acheté n'étaient pas préparées à être copropriétaires et lorsque l'on ne paie plus les charges,

Identifier et diagnostiquer les copropriétés dégradées : les mots et les représentations à l'épreuve des faits

on ne fait plus les travaux, quand on ne fait plus les travaux cela se "dégrade" et l'immeuble se dévalorise et c'est là que l'on vend à vil prix. Les premiers copropriétaires s'en vont, arrivent les "marchands de sommeil" et se pose le problème du peuplement.

Dans ce cas il y a bien un devoir d'ingérence de la puissance publique comme le souligne des articles de la revue du ministère de l'Équipement "Diagonal".

C'est un devoir de la part de la collectivité publique d'intervenir dans les grands ensembles de copropriétés (plus de 100 logements). Autant pour les HLM il y a une obligation de gestion sociale, ce que l'on ne retrouve pas dans les copropriétés du fait de leur statut.

Toutes les entrées de la puissance publique sur les copropriétés qui ont été faites uniquement sur la base de la réhabilitation, se sont avérées déficientes. La puissance publique se doit d'intervenir quand la situation sociale n'est pas gérée, tout en sachant qu'il n'y a pas de cadre juridique vraiment valable.

Dans les interventions que nous avons à faire, il faut analyser les dysfonctionnements et réintroduire le droit dans le fonctionnement de la copropriété et aider celle-ci à mieux se prendre en charge. Cette intervention doit se faire au sens de la politique de la Ville, c'est-à-dire avec une appréhension globale et transversale des problèmes.

Pour une prise de conscience collective

Dans les Bouches du Rhône a été créé une commission départementale des copropriétés en difficulté qui réunit à haut niveau les différents partenaires. Elle a pour mission de situer les problèmes, d'avoir une prise de conscience collective, d'identifier les désordres sociaux, économiques, juridiques. Il faut traduire ces analyses en un plan d'actions concrètes au niveau de chaque plan de sauvegarde.

L'argent public, l'argent privé

On dit que l'argent public ne peut pas aller dans les caisses privées, mais il y a plusieurs exemples qui montrent le contraire ainsi lorsque l'État donne des aides : pour l'emploi aux entreprises privées, la "jupette" pour l'industrie automobile, aux agriculteurs pour sauver l'agriculture etc.

Copropriété et politique de la Ville

Il y a quelques années pour la préparation des contrats de plan, on ne parlait pas des copropriétés en difficulté. Maintenant dans le futur contrat de plan et dans les contrats de Ville, l'intervention pour les copropriétés est une orientation majeure à côté de celle sur les centres anciens et du volet "prévention".

Dans l'histoire des procédures mises en place on note une absence flagrante de diagnostic urbain et social, de réflexion sur la gestion et l'apurement de la dette. On peut déplorer que la plupart des interventions donnent la priorité aux problèmes de bâti.

Lors de la préparation du GPU (1994-1999) il y a eu une étude sur la "Mobilité résidentielle" qui a montré que les copropriétés du GPU étaient le "parc refuge". Le recensement de 1999 devrait permettre de renforcer la connaissance sur ces phénomènes de mobilité résidentielle.

Construire une politique locale de l'habitat pour intervenir sur copropriétés, dans le cadre d'un projet de ville

Introduction

Il faut se poser la question de la relation des collectivités avec leur marché du logement, elles sont peu nombreuses à se sentir concernées, compétentes et légitimes pour intervenir sur le marché privé, considérant d'abord que la réponse à la demande sociale relève de la compétence de l'Etat, ensuite que les dysfonctionnements sont des divergences, ou conflits, entre personnes privées. Seules quelques rares collectivités volontaristes essaient de pallier les effets pervers des marchés locaux en se dotant de capacités d'interventions incitatives, voire coercitives, considérant que ces diverses mesures complémentaires comme d'intérêt général. Malheureusement dans la plupart des copropriétés en difficulté, ce n'est pas celui-ci qui prévaut. Tant que les phénomènes de délinquance, de grande pauvreté, de risque du bâti, ... ne sont pas rendus visibles, les collectivités se sentent illégitimes et c'est donc bien souvent dans des circonstances extrêmes qu'elles sont obligées d'intervenir.

A l'origine, les copropriétés sont à l'origine bien souvent un contre exemple de mixité sociale puisqu'elles regroupent des acquéreurs plutôt homogènes. Elles participent cependant à la mixité par leur implantation. C'est le bouleversement de cette homogénéité sociale, par défaillance économique qui est le facteur principal de déstabilisation. Si l'on intervient pas rapidement, on entre alors dans une spirale qui déplace vers le bas la copropriété dans le marché du logement et il ne reste plus que l'intervention lourde.

Cause ou conséquence, remède ou élément déclencheur, toutes décisions en matière de politique d'habitat ont des effets bénéfiques ou pervers. A ce titre, les copropriétés sont un élément indissociable de la politique locale de l'habitat. Trop souvent, cette problématique n'est prise en compte par la collectivité locale que dans son aspect curatif et ponctuel.

A Cergy, la politique locale de l'habitat intègre complètement cette problématique de la copropriété. Comment à partir d'une situation à un moment donné et des objectifs qu'elle s'est donnée, la municipalité de Cergy a une politique de l'habitat sur l'ensemble du parc (social et privé, locatif et accession) et sur l'ensemble du territoire, dans le champ de la production et de la gestion, d'actions de prévention, de réglementation, de formation, d'actions d'accompagnement ou curatives, etc. Dans cette politique ce qui est important c'est comment toutes ces

orientations concourent à l'ambition du projet de ville et comment elles sont arrêtées et organisées dans une même logique qui va de l'observation à l'analyse, de l'analyse à la définition d'objectifs, d'objectifs à des préconisations d'actions, de ces actions à la définition des processus et des moyens internes à la collectivité et des partenariats à mettre en œuvre.

Le cas de Cergy

Ville nouvelle, préfecture et ville principale de Cergy-Pontoise 2 200 habitants en 1968, et 55 000 aujourd'hui. Un rythme soutenu de constructions avec des périodes fortes en particulier de 1981 à 1985 (6 300 logements, soit 1 200 logements/an) en tout 19 500 logements dont 8 000 locatifs sociaux répartis sur 20 bailleurs, 28% de logements en accession dont 56% en accession aidée.

Il y a quelques années, un certain nombre de difficultés sont apparues sur certaines copropriétés d'un quartier central de Cergy : le quartier St Christophe terminé en 1984. Dès 1989 des dysfonctionnements ont commencé à apparaître. En 1991, la municipalité a commencé à engager une action et donner des moyens en 1993. Des difficultés sur ces copropriétés de La Bastide à St Christophe, sur certains groupes locatifs sociaux, la volonté municipale d'aborder ces questions de front. C'est-à-dire ne pas intervenir uniquement sur les copropriétés ou sur le locatif social mais agir globalement du fait de la répartition géographique de l'ensemble du patrimoine.

Suite à un audit sur la politique de l'habitat (après la sécurité, l'habitat était la deuxième priorité de la municipalité), il en est ressorti une démarche en trois axes principaux.

Premier axe

Rééquilibrer l'offre par une inflexion de la constructions de logements locatifs sociaux et une vigilance sur la production de logements locatifs privés et d'accession.

Tenter d'agir sur le parc existant (exercice limité) en essayant de faire changer de statut une partie du locatif social.

Agir sur les loyers (locatif) et les charges principalement pour les copropriétés.

Construire une politique locale de l'habitat pour intervenir sur copropriétés, dans le cadre d'un projet de ville

Deuxième axe

Le parc locatif social : la mise en place d'une politique d'attribution, facilitée par une charte visant à améliorer la mixité sociale, traiter les groupes sensibles et améliorer l'accès des plus défavorisés.

Troisième axe

Celui-ci consiste à apporter du soutien et du conseil aux habitants, sur plusieurs champs tels le soutien sur la prévention des impayés (commission avec les bailleurs), l'aide à l'accès au logement des jeunes, et le soutien en direction des copropriétés.

Le quatrième élément est la mise en œuvre de ces trois axes à travers une démarche contractuelle et opérationnelle, déclinée en trois points :

- la mise en place d'un observatoire urbain : atlas de l'habitat, observatoire avec des éléments immatériels et évolutifs, élargissement à d'autres secteurs que l'habitat,
- une géographie prioritaire,
- une réorganisation des services internes pour mettre en œuvre cette politique.

Quatre niveaux d'actions pour les copropriétés

1. Un système de repérage.
2. Un soutien aux habitants avec des actions de formation et d'information.
3. Une aide aux travaux avec un fond d'aides aux travaux (prêts CDC bonifié par la ville).
4. Une aide au redressement.

Sur l'îlot de la Bastide, il y a 180 logements sur 9 copropriétés. Des petites copropriétés qui ne posent pas de problèmes techniques ou urbains, mais essentiellement financiers : des copropriétaires qui ont cumulé plus de 100 à 150 000 francs de dettes de charges, voire des dettes de prêts, etc.

A propos de la prévention, Cergy possède un parc important en copropriété daté du début des années 80, fragilisé et traumatisé en particulier sur La Bastide. Il y a eu donc une volonté d'intervenir en amont et d'être préventif sur certaines copropriétés identifiées d'abord de façon pragmatique pour ensuite le faire plus finement à travers l'observatoire. Pour 5 à 6 copropriétés la Ville a mis en place une action contractuelle avec les copropriétaires par la signature d'un protocole et d'une action en trois temps :

- un audit le plus complet possible (aspects techniques, impayés, gestion, travaux, domanialité),
- un plan d'action élaboré,
- sa mise en œuvre.

D'autres moyens sont proposés à travers un fond d'aide aux travaux et des prêts bonifiés. Cette procédure est entrain d'être mise en œuvre dans le cadre d'une OPAH copropriété ce qui permet de faciliter la légitimité.

La Bastide est le centre de St Christophe. Il y a une gare RER, 80 commerces et l'ensemble des services. Ce n'est pas un quartier à l'abandon mais il y avait neuf copropriétés en grande difficulté dont plus de la moitié des copropriétaires étaient en impayés. Il est prévu d'en reloger à terme 1/3. Par ailleurs, un certain nombre de copropriétés sont identifiées qui n'ont pas de difficulté du même ordre. Quand une action juridique est menée à l'encontre d'un copropriétaire, il arrête de payer et le phénomène d'impayé s'accélère. D'où l'importance d'intervenir très tôt, de rechercher davantage les solutions d'apurement, notamment avec le FSL.

Sur la situation des copropriétés à Cergy, il y a une complexité supplémentaire à travers les formes juridiques. Il y a des Associations Syndicales Libres dans lesquelles se trouvent des copropriétés et une Association Foncière Urbaine avec plusieurs ASL, et dans chaque ASL plusieurs copropriétés.

A propos de la formation. A été mis en place, avec différents partenaires (l'Association des responsables de copropriétés, le PACT-ARIM et l'ADIL du Val d'Oise) plusieurs emploi-jeunes pour travailler sur les différents champs que sont : le conseil technique, juridique. Il s'agit d'aller au devant à travers ces actions. Elles ont été élargies par deux autres emploi-jeunes (financés par EDF) pour travailler sur l'observatoire des économies d'énergie et sur la prévention des impayés.

La bastide est le centre d'un quartier. Si ce quartier se dégrade, c'est toute la ville qui se dégrade. C'est un enjeu primordial pour la collectivité avec des échelles d'interventions et de coûts qui sont considérables. Cela l'a conduit à engager un projet urbain très important sur un quartier qui n'a pas 20 ans.

Concevoir et conduire une opération de requalification

Introduction

Intervenir dans les copropriétés c'est comprendre la complexité de l'action sous toutes ses facettes. C'est-à-dire que nous avons affaire à un cas particulier : nous avons des acteurs publics que l'on connaît assez bien et des acteurs privés que l'on connaît mal qu'il convient d'identifier immédiatement. Qui sont-ils ? Ce sont le syndic (qu'on oublie souvent d'associer), le conseil syndical, les bailleurs privés, etc. Les identifier cela permet de comprendre les logiques qui les meuvent. Quelle est la logique d'un bailleur privé ? Il y a des petits propriétaires privés qui ont besoin de se faire un complément de retraite. Il y a également des bailleurs qui sont des institutionnels qui n'auront pas la même logique. Il y a ceux intéressés par la rentabilité locative, etc. Il y a donc des *logiques d'acteurs différentes* et il faut être capable de comprendre les stratégies particulières en présence, privées ou publiques. Il importe de savoir quel diagnostic ils font de la situation. Contrairement à ce qu'on peut croire souvent, un diagnostic n'est pas une identification des difficultés : c'est savoir pourquoi, comment on en est arrivé à cette situation. Comment en arrive-t-on à 150 000 francs de dettes de charges ? Pourquoi ne trouve-t-on qu'un certain type de population, un parc où on ne trouve que des locataires ? Faute de connaître les mécanismes qui ont conduit à ces situations, on aura des difficultés à trouver les moyens efficaces pour y remédier.

Intervenir sur les copropriétés c'est également être capable de construire une maîtrise d'ouvrage collective, partenariale publique/privée. C'est un exercice très difficile. S'il n'y a pas une *vision partagée des problèmes* qui se posent, les actions risquent d'être déficientes en terme de globalité (prises individuellement peuvent être intéressantes, mais ce n'est pas suffisant).

Quel est le *projet global* sur ces quartiers ? Que veut-on ? Quelle est la vision de la collectivité locale ? Pour être un peu caricatural, en fait-on un parc « d'assignation à résidence » ? Changer la population parce que le quartier est bien situé et que l'on veut faire venir des classes plus aisées ? Quel est leur destin ? Ou travailler en prenant en compte les gens qui sont là et faire qu'ils vivent le mieux possible ? Suivant la visée que l'on a sur le devenir du quartier les outils ne seront pas les mêmes.

Intervenir sur les copropriétés ce n'est pas intervenir sur un périmètre fermé. Il y a nécessité de comprendre que les facteurs de revalorisation ne sont pas strictement liés à la copropriété elle-même. Ce

sont les abords, les équipements, les services publics, la desserte, etc.

Un enjeu économique à prendre en compte : il faut travailler sur l'endettement, au niveau individuel et vis-à-vis de la copropriété ; sur le problème des charges, leur origine, également le problème de la gestion. Il y a aussi un facteur beaucoup plus difficile à maîtriser, c'est que nous sommes dans une situation de grande précarisation économique des individus. Travailler sur les copropriétés c'est aussi reposer la question plus globale de l'accession très sociale et des politiques de peuplement.

Si on ne traite que le bâti et que l'on occulte ces différentes composantes, on prend le risque de voir resurgir ou transférer ailleurs les difficultés.

Comment travailler autrement avec les habitants

Le Petit Bard - Montpellier

Les premiers propriétaires de la copropriété du Petit Bard, construite aux abords de Montpellier, sont des rapatriés d'Algérie qui progressivement ont accédé à la maison individuelle. Aussi, la population du Petit Bard a évolué vers une population essentiellement immigrée qui, confrontée à des difficultés d'accès au logement social, s'est installée sur ce « maillon » faible de la ville. Aujourd'hui, le Petit Bard occupe 1,5 hectares et se compose de 900 logements où vivent en moyenne 6 à 7 personnes. Bien que le bâti soit peu dégradé, cette population laissée en difficulté sociale est confrontée à des problèmes de tous ordres.

La démarche engagée (sans qu'il y ait de commande) par Mustapha Sanaoui, architecte, se veut beaucoup plus large qu'une seule réhabilitation du bâti. Il s'agit principalement d'un travail basé sur l'expression des besoins et sur le non-dit (éléments qui ne sont pas dans les enquêtes sociales classiques).

Des expériences ont été réalisées sur la découverte du quartier : sur son environnement et son habitat, sur l'histoire de la ville et de son patrimoine. Cette démarche a mis en évidence que les habitants ne connaissaient pas l'histoire de la ville et de leur quartier. De par leur origine, principalement rurale, ils ont des difficultés par rapport au mode d'habiter qui leur ait imposé. Pour agir au plus près des populations, un atelier de recherche « Art en thèse » a été créé en association avec Nathalie Dubois, artiste plasticienne, pour travailler sur le champ social, humain et culturel.

Concevoir et conduire une opération de requalification

Cette structure pluridisciplinaire s'est donné les moyens de comprendre la réalité du quartier afin de travailler au plus près de la demande. Elle cherche également à susciter un désir de connaissance sur le patrimoine et de reconquête des espaces : un travail sur l'environnement, sur la genèse et l'histoire de leurs quartiers.

Le travail réalisé tente de montrer que la copropriété ne peut être abordée exclusivement comme un élément en soit, mais plus par rapport à une réflexion globale sur la production du logement et de la ville. La copropriété est le résultat d'un mode de production qui concentre tous les dysfonctionnements de la ville. La réponse aux copropriétés en difficulté, ne peut être uniquement une action sur le bâti, mais être en priorité sur l'humain. L'humain passe par des manières d'habiter, par des cultures, par des éléments rationnels et irrationnels, par des dits et non-dit. Il faut se poser la question de l'imaginaire de ces habitants sinon l'action passe à côté d'un certain nombre de choses en imposant des stéréotypes qui ne "collent" pas à la réalité.

Aujourd'hui, les copropriétés dans certains quartiers se sentent laissés-pour-compte puisque les cités HLM ont bénéficié depuis longtemps d'actions de réhabilitation, de suivi social. Les actions opérées au Petit Bard apparaissent particulièrement pertinentes pour cette copropriété en difficulté car elles permettent aux anciens et nouveaux copropriétaires de trouver (retrouver) une identité culturelle par rapport la ville et sur la place de la copropriété dans cette ville.

Pendant très longtemps confort et bien-être ont été confondus. Nous savons donner le confort. Maintenant il s'agit de bien-être. Mais que veut dire : bien vivre dans une société, dans une copropriété, dans du logement ? Nous ne travaillons plus sur de la réhabilitation physique. Nous travaillons sur un processus d'amélioration qui est lent. C'est un travail de sédimentation : faire en sorte que les habitants s'approprient réellement leurs espaces.

Une volonté politique et une implication des habitants

Le Ponant - La Valette - Var

Cette copropriété de cinq propriétaires, construite en 1964-1965 regroupe 75 logements. La réalisation d'une autoroute a séparé la commune de La Valette et progressivement les immeubles situés en bordure se sont dépeuplés. Dépréciée, cette copropriété a accueilli durant les années 80-90 une population

d'origine étrangère (marocaine et tunisienne). L'absence d'investissement, le non-paiement des loyers et des charges ont mis cette copropriété dans une situation inextricable... où s'ajoutaient de multiples problèmes de voisinage dans un quartier où l'habitat est essentiellement pavillonnaire.

Suggéré par l'ANAH, la mise en œuvre d'une OPAH s'est confronté à un refus de la part des copropriétaires. Cette situation de blocage due en grande partie à un copropriétaire majoritaire et à un gestionnaire situé à Paris (reprise ensuite par un syndic toulonnais) a été prise en charge par le PACT-ARIM qui a réalisé le montage et le suivi de l'opération. Il y a d'abord eu une prise de conscience sur les nombreuses erreurs de gestion, et sur le fait qu'elles étaient la conséquence principale de la dégradation. Conforté par un suivi social financé par la municipalité, il y a eu une forte appropriation de la réhabilitation par ses habitants, puis par ceux du quartier. Si l'on peut parler de réussite, elle est le résultat d'une volonté politique, financière et d'une forte implication de la population dans l'opération.

Archétype des difficultés pour intervenir dans les copropriétés

Le Parc Bellevue - Marseille

Rappel historique

Le Parc Bellevue est une copropriété de 814 logements répartis en 8 bâtiments, de R+4 à R+20, sur 3,5 hectares, avec une population de 5 800 habitants, soit en moyenne 7 personnes par logement. Située dans un quartier populaire enclavé, la copropriété et le quartier ont subi une dégradation comparable. Dès les années 80, de forts indicateurs ont stigmatisé cette copropriété (dégradation des conditions d'habitat, augmentation forte de "primo arrivants" avec du surpeuplement, problèmes d'ordre public) incitant la ville de Marseille à intervenir : mise en place une MOS, entretien des espaces extérieurs par les services publics. Mais, rapidement ce sont surtout les conditions d'habitat qui ont mobilisé les pouvoirs publics. Ils étaient confrontés à un triple phénomène criant de marginalisation urbaine, sociale et immobilière, aggravé par une certaine opacité de la gestion.

Le dispositif mis en place à l'époque répondait en tout premier lieu à la dégradation des conditions d'habitat. Il était donc normal d'aller chercher les outils résultant de l'amélioration de l'habitat. Le déclencheur a été une convention d'opération expérimentale dans laquelle l'ANAH apportait des

Concevoir et conduire une opération de requalification

subventions exceptionnelles aux bailleurs, les propriétaires occupants bénéficiant de la PAH. Ces aides ont été amplement abondées par la ville de Marseille et le Conseil régional ainsi qu'une garantie de prêt Fonds Social Habitat (FSH) avec la CDC, afin d'arriver à un seuil de solvabilité suffisant et obtenir des décisions favorables des propriétaires bailleurs pour les travaux. Cela n'a pas été possible car les bailleurs qui n'investissaient plus depuis longtemps tiraient une rentabilité maximale des loyers.

Il a donc été décidé de mettre en place un outil coercitif : une DUP de restauration immobilière obligeant les propriétaires à faire un certain nombre de travaux en parties privatives et communes sous peine d'expropriation. Les décisions des assemblées générales (à la majorité) ne couvrant pas la totalité du financement des parties communes, il a fallu prendre en compte la situation de chaque copropriétaire. La ville a dû faire une avance importante pour terminer les parties communes du bâtiment B de cette copropriété. Sur les 8 millions de francs de travaux, la ville a avancé 3 millions pour les quotes-parts et subventions que les propriétaires remboursent encore aujourd'hui.

Le dispositif, porté par la ville et par un large partenariat, a permis la réhabilitation du bâtiment B (50 logements) en partie privative. Les interventions suivantes concernaient le bâtiment A (276 logements) qui représentait plus de 20 millions de francs de travaux. Malgré le soutien partenarial de la Région, de l'ANAH, de l'Etat, la ville de Marseille ne pouvait pas faire face à une telle masse de travaux, d'autant qu'il fallait parallèlement intervenir sur les espaces extérieurs de la copropriété et sur l'ensemble du quartier. Sachant qu'il y avait d'autres copropriétés en difficulté, la ville ne pouvait pas non plus envisager des interventions massives de rachats par des organismes HLM, susceptible de produire un effet d'entraînement. Leur vocation n'est pas de racheter toutes les copropriétés en difficulté. Fallait-il démolir ? L'expérience d'une RHI menée quelques années auparavant au Parc Corot dans le XIV^{ème} arrondissement (80 logements) a montré les difficultés d'une telle procédure. L'opération a porté sur le relogement de 60 familles, et il a fallu 10 ans pour démolir. Il était donc difficile d'envisager la même chose sur le Parc Bellevue.

D'une complexité de gestion à un Plan de sauvegarde

Une des grandes difficultés du dialogue était l'opacité particulière des structures de gestion. Elles ont été créées sous une forme de sociétés anonymes. Ce sont

des SA immobilières qui ont construit le Parc Bellevue, par apport d'actionnaires. Ces actionnaires n'étaient pas propriétaire de lots, simplement attributaires d'un logement. Normalement ces sociétés auraient dû être dissoutes dès l'approbation des travaux. Il n'en a rien été. Un petit nombre d'actionnaires a profité de l'opacité de ces sociétés anonymes pour agir sur le marché foncier : dégradation, baisse du marché foncier, de la cote des logements. Ils constituaient un vrai dispositif d'opposition et de blocage à l'action de réhabilitation conduite par les pouvoirs publics.

Devant la détermination conjuguée de la ville, du département, de la région et du pouvoir judiciaire, elles ont été dissoutes par l'administrateur de ces sociétés (une SA endettée à 15 jours pour déposer son bilan). Le fait que disparaissent ces SA immobilières a été un élément positif. Mais il fallait trouver des opérateurs susceptibles de racheter 220 logements et de les réhabiliter. La SEM concessionnaire, déjà sur place, s'est montré volontaire pour réhabiliter une partie des logements (en tant que bailleur social) et la SA d'HLM « Logirem » a été cooptée pour son savoir-faire en restructuration de grands ensembles.

Un Plan de sauvegarde a été mis en place qui concrétise, renforce le partenariat et qui mettra en œuvre trois objectifs :

- une opération globale de restructuration urbaine comprenant des démolitions et un aménagement urbain public,
- une opération d'amélioration de l'habitat portant sur de l'acquisition-amélioration et sur une OPAH concernant le noyau villageois de Saint-Mauront,
- un volet social d'accompagnement des populations du Parc Bellevue et du quartier de Saint-Mauront.

Réactions d'un syndic

Existe-t-il des copropriétés sans difficulté ? Non. Mais les difficultés sont variables (structurelles, traditionnelles, ponctuelles ou événementielles), ce qui, avant l'action et le choix des outils, nécessite la réflexion. Et pour intervenir sur une copropriété il faut changer le regard des copropriétaires sur leur gestionnaire. C'est-à-dire, qu'au préalable de toute action, il faut créer un climat de confiance entre la copropriété et son syndic. Il faut que le projet envisagé ait leur total adhésion. Il faut communiquer et expliquer ce qui va être fait.

Faut-il tout réinventer ? Non, car quelque soit la copropriété, l'analyse des besoins et des difficultés est la même. Non, car pour répondre aux besoins et aux

Concevoir et conduire une opération de requalification

difficultés les moyens sont quasiment identiques. Oui, car les actions qui doivent être conduites doivent être menées au plus près de la réalité des occupants et du bâti.

Précisions de l'ANAH

L'ANAH ne propose qu'une aide sur le bâti avec l'outil « OPAH » qui est un outil suffisamment souple pour agir, y compris en copropriété. Mais les besoins dépassent l'intervention "travaux" et nécessitent un processus de projet global.

DEBAT

Copropriétés et politique de la Ville

La politique de la ville appréhende tous les territoires de la ville, y compris les territoires à dominante privée. Il y a aujourd'hui moins d'interrogations sur la légitimité des interventions publiques concernant les copropriétés en difficulté dans la mesure où ces copropriétés accueillent des personnes qui ont les mêmes difficultés que celles logées dans le parc social. Même si nous n'avons pas toutes les réponses, des méthodes et des outils commencent à émerger. L'intervention sur le bâti n'est qu'une phase de la requalification, de la remise à niveau d'un quartier. Les procédures mises en œuvre n'ont qu'un temps. Nous ne pouvons pas considérer que nous allons régler les difficultés sociales, économiques en 2, 3 ou 4 ans. La volonté politique doit s'inscrire dans la durée. Et les contrats de ville (2000-2006) sont une opportunité pour inscrire dans la durée l'action, la mobilisation des nombreux partenaires. Les contrats de ville constituent un cadre de négociation, de mise en relation et de constitution d'un partenariat.

Le SGAR indique qu'en région PACA, le budget du contrat de plan (crédits du ministre de la ville) est de l'ordre de 700 MF : 400 MF sur le volet logement dont 125 millions pour l'ANAH.

Mais la copropriété c'est surtout des habitants. La question des habitants dans les copropriétés en difficulté se pose en terme de durée d'accompagnement. L'intervention curative doit faire place à une invention préventive.

Les pouvoirs publics doivent-ils intervenir sur le parc privé ?

L'Etat s'est posé la question. Est-ce que l'Etat doit intervenir à travers des procédures, des financements, une loi, sur le parc privé ? L'Etat ne s'est manifesté qu'au début des années 90. Il faut dire que les professionnels privés ne voulaient pas d'une

intervention publique. Il a fallu attendre octobre 1998 pour que la FNAIM, la CNAB, la NCC et l'UNPI sollicitent le ministre du Logement. Les raisons : l'ampleur et l'acuité étaient telles que tout le monde a été convaincu que s'il n'y a pas de partenariat privé/public, on n'y arriverait pas.

Le projet de loi UHD (Urbanisme, Habitat, Déplacement devenue SRU, Solidarité Renouvellement Urbain *NDLR*) ouvre des perspectives encadrant l'action sur les copropriétés en difficulté. Dans cette loi il y aura six grands thèmes concernant les copropriétés :

- la protection des accédants à la copropriété,
- la transparence de la gestion de la copropriété,
- la prévention des défaillances individuelles,
- des mesures de solvabilité pour les travaux,
- une amélioration du dispositif de l'administration provisoire,
- assurer la réversibilité des situations.

Indépendamment de ce projet de loi, il existe un groupe de travail interministériel (DIV, DGUHC, ANAH et CDC) sur les dispositifs opérationnels liés aux problèmes de financements des travaux, des dettes de charges, de solvabilité.

D'un point de vue financier. La baisse du taux du livret "A" a généré la naissance de trois nouvelles catégories de financement qui vont faciliter le logement des personnes âgées, des jeunes en insertion et favoriser les interventions dans les copropriétés en difficulté. L'enveloppe prévue est de 5 milliards par an dont environ 2 pour les copropriétés. Ce sont des prêts à 3,55%.

Mais de manière générale, l'Etat n'a pas pour objectif de transformer de manière uniforme le parc des copropriétés privées en parc public.

