



**Atelier
régional
de la ville**

*Compte-rendu de la journée
du 15 novembre 2012 à Marseille*

**Quelle vigilance
construire collectivement
face à la dégradation
des grandes copropriétés ?**



Centre de ressources
pour la politique de la ville
Provence-Alpes-Côte d'Azur

En partenariat avec





**Quelle vigilance
construire collectivement
face à la dégradation
des grandes copropriétés ?**

Compte-rendu de l'Atelier Régional de la Ville n°18
du 12 novembre 2012 à Marseille

AVANT-PROPOS

Edifié entre 1950 et 1980, le parc de copropriétés est marqué par la prépondérance du rôle de l'État dans la construction durant cette période. Relevant d'un renouveau architectural, ce parc est caractérisé à la fois par une recherche d'amélioration du confort des logements, une industrialisation des procédés constructifs, et aussi par le développement de la promotion immobilière.

Plus de 60% de ce parc est localisé au sein de 3 régions : Île-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur (les villes les plus concernées étant Marseille, Nice et Toulon).

Ces copropriétés offrent une assez large diversité de logements et jouent un rôle d'accession à la propriété, mais aussi un rôle de plus en plus important d'accueil de locataires modestes voire très modestes, et de petits propriétaires occupants.

Techniquement, ce parc dispose d'atouts réels par les économies d'échelle qu'il permet de réaliser, en particulier dans les domaines du foncier, des réseaux et des équipements. Mais il nécessite un entretien continu dont le report, dans certaines situations – difficulté de prises de décisions collectives, impayés de charges, etc. – va contribuer à une dégradation progressive, nécessitant une intervention publique. La multiplicité des acteurs intervenant à un échelon ou à un autre lors de l'intervention publique dans une copropriété illustre bien sa complexité : habitants et associations d'habitants, élus, techniciens, architectes, services de sécurité, juristes, syndics, travailleurs sociaux, bailleurs, administrateurs provisoires...

La question de la fragilisation ou de la dégradation de ces grandes copropriétés représente un enjeu majeur pour les années à venir. Le rapport de Dominique BRAYE paru en janvier 2012, les travaux du Comité de suivi et d'évaluation de l'ANRU, ont pointé cet enjeu.

Cette journée n'avait pas pour prétention de traiter de l'ensemble des problématiques de la copropriété, mais visait à réunir les acteurs concernés pour un échange d'informations, d'expériences et de pratiques, et pour envisager ensemble des pistes d'actions à partir de propositions issues des débats.

Parallèlement à la préparation de cette journée, le CRPV-PACA, en partenariat avec l'association AMSSA - Association Méditerranéenne des Sciences Sociales Appliquées - a mené un travail d'enquête et d'analyse sur la notion de collectif dans une copropriété dégradée, en prenant comme support la cité "Parc Bellevue" à Marseille. Un résumé de ce travail, « *Entre précarité et rénovation urbaine : la notion de collectif dans une copropriété dégradée. Regards de professionnels sur le Parc Bellevue* » est présenté en annexe de ce compte-rendu.

Remerciements : le CRPV-PACA remercie vivement le Réseau interrégional lutte contre l'habitat indigne PACA-Languedoc-Roussillon & Corse pour sa collaboration, l'École de la deuxième chance de Marseille pour son accueil, et l'ensemble des intervenants pour leur contribution à la réussite de cette journée.

SOMMAIRE

06 - **Plénière d'introduction**

07 - *Paroles d'expert* - Les copropriétés fragiles de grande taille : analyse et actions de l'ANAH
par Soraya DAOU

12 - *Débat avec la salle*

15 - *Paroles d'expert* - Les dessous d'une opération de redressement
par René BRESSON

20 - *Débat avec la salle*

24 - **Atelier 1**

Outils et méthodes d'observation et de diagnostic pour mieux agir collectivement

25 - *Témoignage 1* - Outils expérimentaux d'observation et expertise
par Pascaline DOLO

29 - *Débat avec la salle*

31 - *Témoignage 2* - L'expérience de l'observatoire local des copropriétés du Grand Toulouse
par Christian BRUSAU

34 - *Débat avec la salle*

36 - **Atelier 2**

Quel accompagnement social pour faire converger les intérêts entre copropriétaires et favoriser une gestion collective du patrimoine commun ?

37 - *Témoignage 3* - L'expérience de la copropriété La Morée à Aulnay-sous-Bois
par Cédric SÉBILLE

40 - *Débat avec la salle*

43 - *Témoignage 4* - L'expérience de la copropriété Bel Horizon à Marseille
par Barbara BAYLARD

46 - *Débat avec la salle*

48 - **Plénière de conclusion**

49 - *Table ronde* - Demain les copropriétés...

56 - **Annexes**

Journée animée par Delphine AGIER - directrice adjointe du Pact Arim du Rhône et chargée de mission Fédération Pact

NB : L'ensemble des sigles utilisés dans ce compte-rendu est développé dans le glossaire en annexe.

PLÉNIÈRE
D'INTRODUCTION

LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES DE GRANDE TAILLE : ANALYSE ET ACTIONS DE L'ANAH

par Soraya DAOU

Responsable du service des études, prospective et évaluation à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)

Pour évaluer plus précisément l'enjeu que représente les copropriétés, il suffit de rappeler que le parc de logement de copropriétés privées constitue le quart des logements du parc privé français. Ainsi dans l'hexagone, on compte environ 560 000 copropriétés pour 6 millions de logements en résidence principale. Celles-ci sont principalement localisées en Île-de-France (115 000 copropriétés sur environ 2 millions de résidences principales) et en région PACA (102 000 copropriétés sur environ 880 000 résidences principales).

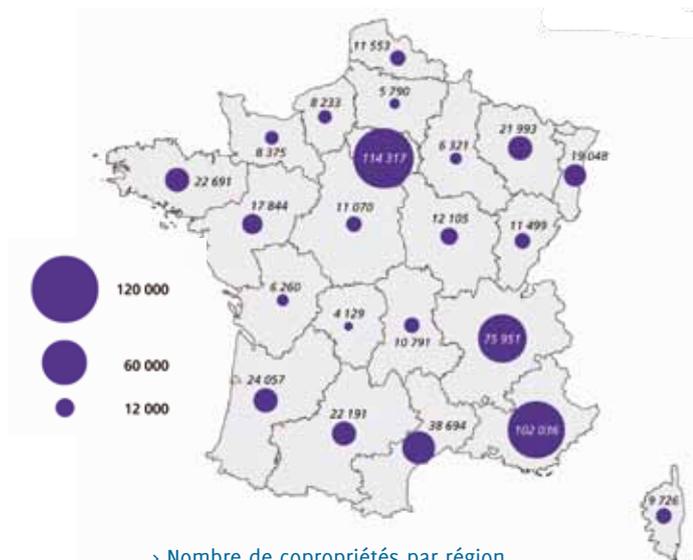
L'équilibre d'une copropriété repose sur six piliers fondamentaux : le fonctionnement des instances de gestion, la gestion financière, l'état technique des bâtiments, la solvabilité des copropriétaires et l'occupation forment ce que l'on appelle les cinq piliers endogènes. L'environnement urbain constitue un dernier pilier : de nature exogène, celui-ci témoigne de la perméabilité de la copropriété avec le monde extérieur. Au final, la fragilité d'une copropriété résulte d'un cumul de dysfonctionnements d'un ou plusieurs de ces piliers.

Parmi les 6 millions de « résidences principales », entre 300 000 et 1 million d'entre elles seraient situées dans des copropriétés fragiles - soit entre 5 et 15% du parc selon les approches. « Bien évidemment, au niveau territorial, les enjeux sont différents selon que les copropriétés se situent en quartier ancien ou en quartier plus récent, et notamment en périphérie urbaine » ajoute l'intervenante.

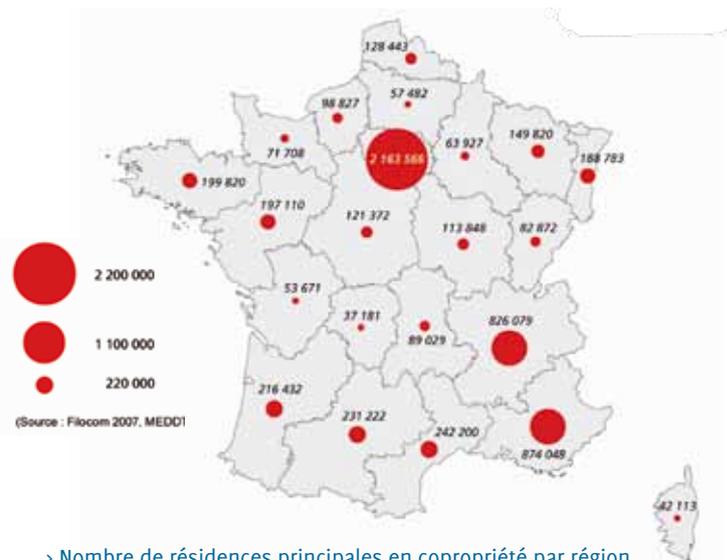
Une fois ce contexte général exposé, une question évidente se pose : « comment intervenir sur les copropriétés en difficulté - et plus particulièrement sur les copropriétés de grande taille, celles comptant plus de 200 logements ? » Il faut dire que même si la part de cette catégorie est très faible à l'échelle du parc global des copropriétés (0,4% de l'ensemble des copropriétés françaises), le parc de logements (les résidences principales) qu'elle forme, représente presque 10% du nombre total des logements de copropriétés.

Au-delà de 200 logements, et selon la configuration urbaine, la gestion des copropriétés pose d'immenses difficultés : organisation complexe, lourdeur des charges liée à

« [...] dans l'hexagone, on compte environ 560 000 copropriétés pour 6 millions de logements en résidence principale. Celles-ci sont principalement localisées en Île-de-France (115 000 copropriétés sur environ 2 millions de résidences principales) et en région PACA (102 000 copropriétés sur environ 880 000 résidences principales). »



> Nombre de copropriétés par région.
Source : FILOCOM 2007, MEDDTL, d'après DGFIP



> Nombre de résidences principales en copropriété par région.
Source : FILOCOM 2007, MEDDTL, d'après DGFIP

la gestion d'espaces privés à usage public, pesanteur des charges "énergie" en raison de l'absence de réglementation thermique lors de leur construction, incompréhension par les copropriétaires des mécanismes du fonctionnement, individualisme et absentéisme en Assemblée générale, prises de décisions paralysées... De manière plus générale, le gigantisme de certaines copropriétés et leur organisation créent des situations complètement bloquées qui réinterrogent la bonne taille pour un fonctionnement normal d'une copropriété. A ces difficultés d'ordre juridique, technique ou de fonctionnement, s'ajoutent les difficultés sociales rencontrées par les copropriétaires et locataires. Certaines copropriétés jouent le rôle de parc de relégation pour les familles les plus modestes et pour les ménages exclus du logement social.

SCÉNARIOS DE LA DÉQUALIFICATION... ET DE LA REQUALIFICATION

Dans le cadre d'un processus de déqualification, une copropriété connaît trois stades :

- > le stade de pré-difficulté - également appelée phase de fragilité - où apparaissent les premiers dysfonctionnements, sur lesquels il est encore possible d'intervenir rapidement et à coût maîtrisé grâce à une action curative voire préventive.
- > Le stade de la copropriété déjà en difficulté qui cumule des problèmes techniques, sociaux et juridiques. Dans ce cas, l'intervention publique sera nécessaire (action couplée entre l'État et les collectivités locales) pour la mise en œuvre d'un projet de redressement global de la copropriété en difficulté (dispositifs incitatifs de type OPAH

et Plan de sauvegarde).

> Enfin, le dernier stade, celui que l'on qualifie "d'ultime" et que certains appellent "le stade du coma dépassé". Il s'agit là de copropriétés dont le redressement impose des actions coercitives, parfois très lourdes, qui lorsqu'elles ne suffisent pas, peuvent laisser place à des mesures plus rigoureuses : soit la sortie du régime de copropriété (par le biais d'une acquisition par des bailleurs sociaux), soit dans les cas les plus délicats, la démolition de l'immeuble.

TYPOLOGIE HISTORIQUE DES COPROPRIÉTÉS DE GRANDE TAILLE

Une étude réalisée par l'ANAH, avec la collaboration du Pact et de SOCOTEC a révélé que les copropriétés de plus de 200 logements avaient majoritairement été construites entre les années 1960-1974 - notamment dans les grandes agglomérations.

De manière plus large, on distingue trois grandes périodes dans l'histoire des copropriétés de grande taille. **La première concerne les copropriétés construites entre 1950 et 1960** - juste après la seconde guerre mondiale. Cette époque, marquée par une volonté politique d'éradication des taudis et de reconstruction des centres-villes (couplée à une logique d'extension urbaine), coïncide avec l'émergence d'un nouveau mode de conception : la construction industrielle. Initié dans l'urgence, ce mode constructif s'est alors appuyé sur la standardisation des matériaux et sur l'utilisation d'équipements à faible durée de vie qui nécessitent aujourd'hui une intervention assez lourde. Une vieillissement qui se tra-

? L'ANAH EN DEUX MOTS

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) a pour vocation de financer et d'accompagner les travaux de réhabilitation du parc privé à vocation sociale. Les aides sont octroyées aux propriétaires occupants sous conditions de ressources, aux propriétaires bailleurs sous condition de pratiquer un loyer maîtrisé et aux copropriétés en difficulté.

Par ailleurs, l'ANAH réalise des études de prospective et de connaissance sur l'habitat privé et réalise les outils méthodologiques à destination des acteurs locaux.

Le service des études, dirigé par Soraya DAOU, est un service composé de 10 chargés de mission qui évoluent sur chacune des thématiques spécifiques du parc privé. Les missions du service : les études de connaissance du parc et de son occupation, l'élaboration de l'outillage méthodologique (outil de pré-repérage, guides ou fiches de cas), l'accompagnement des acteurs locaux dans la mise en œuvre de leur projet, la formation, l'évaluation de l'action de l'Agence. Deux chargés de mission travaillent exclusivement sur les copropriétés dégradées dans le cadre du "pôle copro". Leur mission principale : accompagner les territoires dans la mise en œuvre des projets complexes de traitement des copropriétés en difficulté.

« L'intervention publique sur les copropriétés date de la fin des années 80 et du début des années 90. L'action sur les copropriétés en difficulté doit s'inscrire dans une démarche globale de politique du logement, en lien avec l'action sur le parc HLM. »

duit notamment par la faible performance énergétique des composants, eux-mêmes responsables de l'explosion des charges de copropriété. L'enjeu de réhabilitation de ce parc est donc majeur.

La deuxième période correspond aux années 1960-1974. Elle se caractérise par la production en masse de logements confortables souvent intégrés dans le cadre de grands ensembles. Édifiés à l'extérieur des villes, parfois enclavés, ce sont eux qui ont notamment permis de loger les rapatriés des guerres d'indépendance. Leur construction s'est souvent accompagnée d'une organisation juridique et urbaine complexe (urbanisme de dalle notamment) qui ont accentué les difficultés des copropriétés. Sur le plan architectural, au-delà de la faiblesse de la performance énergétique et technique des constructions, on observe l'émergence des immeubles de grande hauteur (IGH) qui doivent répondre aux obligations en terme de sécurité très lourdes et difficiles à mettre en œuvre par les copropriétaires (normes incendie, ascenseurs...). Enfin, on remarque qu'au sein de ces copropriétés, les propriétaires d'origine ont fait peu à peu place à des propriétaires modestes souvent dans l'incapacité de faire face aux besoins de travaux.

La dernière période, appelée "d'après 1975", se caractérise par la construction d'immeubles de plus petite taille (suite à l'échec des grands ensembles) qui intègrent une dimension énergétique plus prégnante (première réglementation thermique en 1974 suite au choc pétrolier de 1973). Néanmoins, ces bâtiments ont été conçus avec des matériaux et des équipements de moindre qualité et des systèmes constructifs très complexes qui nécessitent un investissement important en termes de réhabilitation.

DES DYSFONCTIONNEMENTS...

Les principaux dysfonctionnements des copropriétés de grande taille peuvent être résumés en cinq points :

› **Des problèmes de gestion et d'organisation juridique** liés à la complexité des systèmes, lesquels génèrent chez les propriétaires une

incompréhension des mécanismes de fonctionnement, un désinvestissement et une absence de prise de décision.

› **Des problèmes également liés à l'urbanisme** : ce sont souvent des immeubles complètement enclavés, sans liens avec la ville (problèmes de transport notamment), caractérisés par l'existence d'espaces privés à usage public (voies, espaces verts...) dont la gestion et la maintenance représentent un coût très élevé pour les copropriétaires.

› **Des problèmes techniques** liés à l'obsolescence des équipements par manque d'entretien, et plus largement des équipements parvenus à la fin d'un cycle technique nécessitant des investissements lourds. Pour illustrer cette fin de cycle technique, les travaux de réhabilitation technique sur les copropriétés des années 1950-1980 ont été évalués à entre 40 et 70 milliards d'euros selon la performance énergétique obtenue.

› **Des problèmes sociaux** : départ des propriétaires de classe moyenne et des propriétaires "d'origine", et accueil des accédants et locataires pauvres, insolvabilité des ménages modestes (non paiement des charges, incapacité à financer les travaux...). En effet, l'enjeu des copropriétés entrant dans une spirale de déqualification est d'autant plus crucial pour les pouvoirs publics, que ces dernières jouent le rôle de parc de relégation pour les familles les plus modestes. « Le parc HLM n'est pas en capacité d'accueillir l'ensemble des ménages modestes. Dès lors, ces ménages se retrouvent malgré eux relégués dans le parc des copropriétés privées... avec parfois des conséquences lourdes sur le fonctionnement de ces dernières ».

› **Des problèmes financiers** avec des niveaux d'impayés de charges de plus en plus élevés en raison de l'appauvrissement de certains copropriétaires, du coût élevé de certaines charges - notamment énergétiques et celles liées à l'entretien des espaces communs privés à usage public.

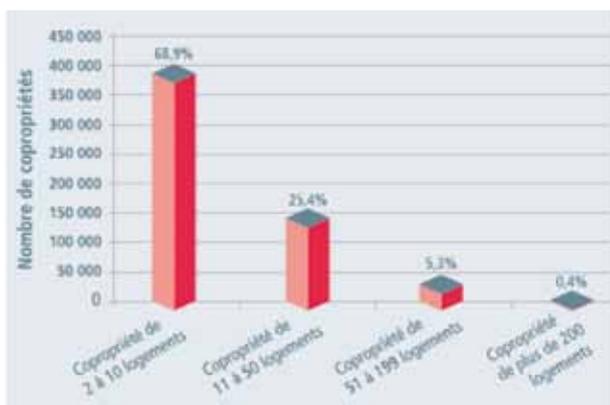
LES MODES D'INTERVENTION DE LA REQUALIFICATION

L'intervention publique sur les copropriétés

date de la fin des années 80 et du début des années 90. L'action sur les copropriétés en difficulté doit s'inscrire dans une démarche globale de politique du logement, en lien avec l'action sur le parc HLM. L'intervention doit également être anticipée et nivelée. À l'évidence, elle doit permettre d'agir à titre préventif et curatif.

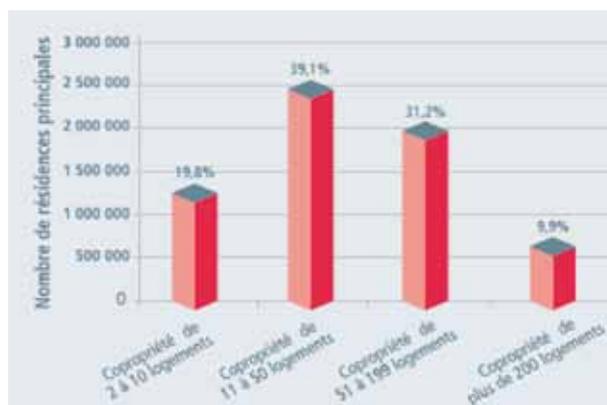
On estime entre 300 000 et 1 million le nombre de logements en copropriété fragiles. À l'heure actuelle, l'ANAH intervient sur environ 1000 copropriétés dispersées sur l'ensemble du pays, « ce qui représente entre 50 000 et 60 000 logements ». Une intervention qui surviendrait parfois un peu tard selon l'intervenante : « lorsque une collectivité décide de solliciter l'ANAH dans le cadre d'un dispositif opérationnel de redressement, les difficultés de la copropriété sont déjà très importantes, parfois irréversibles ». D'où la nécessité de mettre en place un cadre de repérage et d'intervention permettant d'identifier les difficultés d'une copropriété dès les premiers signes de fragilité, avant qu'elle ne soit pas complètement déqualifiée.

Le président de l'ANAH, Dominique BRAYE, a justement été missionné en 2011 par le ministère du Logement afin d'établir des propositions pour « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés ». Le rapport qu'il a remis compte 144 propositions. Celles-ci portent sur l'ensemble des dysfonctionnements identifiés. Elles forment un plan d'action pour améliorer significativement la gouvernance de la copropriété en France et renforcer l'efficacité des politiques publiques de soutien à destination des copropriétés fragiles et en difficulté. Dans le détail, au-delà de l'adaptation de la loi de 1965, ce plan vise à améliorer la connaissance des copropriétés fragiles et à en assurer un meilleur suivi ; à développer des outils (au niveau national) de soutien aux premières fragilités pour éviter le basculement vers une situation de dégradation ; renforcer les stratégies d'action à destination des copropriétés dont les difficultés sont avérées voire très avancées (les dispositifs déjà en place que sont l'OPAH copropriétés, le Plan de sauvegarde, et les volets "copros" de certaines opérations pro-



› Répartition des copropriétés selon leur taille (en nombre de copropriétés)

Source : FILOCOM 2007, MEDDTL, d'après DGFIP



› Répartition des résidences principales selon leur taille (en nombre de logements)

Source : FILOCOM 2007, MEDDTL, d'après DGFIP

grammées) ; enfin prévoir certains dispositifs pour traiter les cas les plus graves, le cas échéant en combinant actions sur les copropriétés et interventions à visée urbaine, notamment pour sortir du régime de la copropriété.

LES OUTILS OPÉRATIONNELS DE L'ANAH

De manière générale, la pertinence de l'action publique, conduite par une collectivité ou l'État, repose sur la mobilisation d'une boîte à outil graduée : en premier lieu, l'observation et l'identification des fragilités voire difficultés ; viennent ensuite les actions de prévention sur les copropriétés fragiles ; avant que n'entrent en jeu les dispositifs curatifs de redressement (incitatifs et/ou coercitifs) sur les copropriétés qui rencontrent des dysfonctionnements avancés (sociaux, techniques, urbains, juridiques, fonciers...) ; enfin l'évaluation de l'ensemble de ces dispositifs.

L'ANAH met à la disposition des collectivités et des copropriétés une large palette d'aides financières pour agir sur le plan préventif et curatif. Ces aides interviennent aux différentes phases du traitement d'une copropriété déqualifiée : la création d'un observatoire local sur les copropriétés, la mise en place de dispositifs opérationnels préventifs, la réalisation de diagnostics ou d'études préalables, la mise en œuvre de dispositifs de redressement (OPAH copropriétés, Plans de sauvegarde et OPAH avec volet "copropriétés"), et enfin la sortie du régime de copropriété, via des actions de recyclage foncier (c'est-à-dire l'acquisition par la collectivité de la copropriété afin de démolir puis reconstruire des logements ou

bien réhabiliter et transformer le parc en logements sociaux par exemple).

Afin de sensibiliser les collectivités et les services locaux de l'État, mais également de les aider dans l'élaboration d'une politique en faveur des copropriétés, l'ANAH a développé un outil de pré-repérage des copropriétés fragiles. Construit à partir du croisement de plusieurs indicateurs issus de FILOCOM, cet outil statistique permet de cartographier et d'identifier les secteurs sur lesquels existent des enjeux en termes de copropriétés fragiles. Reste que, compte tenu de l'origine purement statistique des indicateurs utilisés, les territoires devront « mener des études de terrain pour vérifier la pertinence des situations constatées ». Il s'agit bien d'un outil de sensibilisation et de pré-repérage qui précède des études et des dispositifs d'observation de terrain plus précis. « Les données statistiques permettent de disposer d'indices, mais elles ne suffisent pas à confirmer la réalité d'une situation ».

En termes de démarches d'observation locale, une étude réalisée en 2011 par l'ANAH, a inventorié environ 18 expériences menées par des collectivités locales. De nature et de finalité très diverses, ces démarches d'observation ont permis à l'ANAH de construire un cadre général pour la mise en place d'un observatoire local. Outre sa valeur méthodologique, ce cadre, renforcé par un dispositif de financement incitatif, affiche clairement l'ambition de convaincre les nombreuses collectivités concernées par l'enjeu des copropriétés, encore orphelines d'observatoire, à franchir le pas.

Le financement de la création des observatoires locaux a été voté lors du dernier Conseil d'administration de l'ANAH (en mars 2012) "à titre expérimental". Cependant pour disposer d'une aide de l'ANAH, l'observatoire doit répondre à plusieurs objectifs : il doit tout d'abord avoir vocation « à anticiper, élaborer et évaluer les politiques publiques » selon un principe de "veille continue". L'observatoire doit donc intégrer cette notion de temporalité : « même si on engage une étude sur un temps "T", on observe sur du long terme ». L'idée étant d'impulser des démarches d'observation, à l'échelle d'un parc de copropriétés, au minimum sur 3 ans. Objectif final : détecter les évolutions négatives et repérer ainsi les copropriétés qui nécessitent une intervention ciblée. « L'observation permettra de détecter plus rapidement les dysfonctionnements d'une copropriété et permettra de hiérarchiser le niveau de l'intervention ».

Le deuxième type de financement créé par l'ANAH concerne le champ de l'action préventive : « en complément de l'observation, il s'agit de mettre en place des actions préventives sur les copropriétés qui montrent des signes de fragilité sans que ces copropriétés ne soient encore entrées dans un processus de déqualification trop important ». Dans les faits, ce dispositif s'appuie sur des actions de veille et de repérage des copropriétés, sur des actions pédagogiques de sensibilisation et de formation concernant le régime de la copropriété. Elles sont conduites auprès des copropriétaires en place, mais aussi auprès des futurs acquéreurs désireux d'acheter un bien en copropriété. Il s'agit notamment de les informer sur le cadre de

« L'ANAH met à disposition des collectivités et des copropriétés une large palette d'aides financières pour agir sur le plan préventif et curatif. Elles interviennent aux différentes phases du traitement d'une copropriété déqualifiée [...] »

la loi de 1965 (de leurs droits et devoirs en tant que copropriétaire). De façon plus pragmatique encore, les copropriétaires peuvent bénéficier de diagnostics sur « les dysfonctionnements qui existent potentiellement sur la copropriété », mais surtout profiter d'une aide à l'ingénierie pour régler les premières difficultés (aide à la gestion, mise en place des règlements, mise en oeuvre des procédures de recouvrement des premiers impayés...). Ce dispositif préventif peut être engagé sur les copropriétés fragiles, mais également, sur celles qui ont bénéficié d'un dispositif opérationnel de redressement (OPAH copropriétés ou Plan de sauvegarde). « C'est une façon de suivre l'évolution des copropriétés redressées et ainsi de s'assurer qu'elles ne retournent pas dans un processus de déqualification ».

Suivent les aides à la mise en oeuvre de dispositifs de redressement dédiés aux copropriétés les plus en difficulté. Dans ce contexte, ce sont des dispositifs incitatifs, portés par les collectivités avec l'appui de l'ANAH, qui visent à accompagner le syndic et les copropriétaires en vue du redressement. Il s'agit des outils : OPAH copropriétés, Plans de Sauvegarde et OPAH à volet "copropriétés". Les deux premiers dispositifs sont les plus répandus, et dans l'absolu, il n'y a pas vraiment de différences fondamentales entre eux : « ils intègrent tous les deux des actions incitatives et coercitives ». Reste que les Plans de sauvegarde sont généralement mobilisés sur les grandes copropriétés qui, de surcroît, présentent des difficultés juridiques très lourdes. D'autres dissemblances de formes apparaissent également dans le périmètre des dispositifs : si l'OPAH copropriétés peut être menée sur une ou plusieurs propriétés, le Plan de sauvegarde est lui mené « à la copropriété ».

De la même manière, si c'est la collectivité qui est légitime pour conduire l'OPAH, c'est le préfet – avec toutefois l'appui de la collectivité – à qui il revient d'agir dans le cas du Plan de sauvegarde. Les durées de programme varient également entre 3 et 5 ans pour l'OPAH, 5 ans pour un Plan de sauvegarde - avec des durées renouvelables compte tenu que pour certaines copropriétés en difficulté, un redressement néces-

site parfois près de 10 ans d'intervention publique. Dans les deux cas, une équipe d'animation pluridisciplinaire est mobilisée. En effet, « un opérateur intervenant pour redresser une copropriété doit pouvoir faire appel à plusieurs compétences (techniques, sociales, juridiques...) afin d'agir sur l'ensemble des leviers. Dès lors, si une même structure ne peut pas assurer toutes ces compétences, il est préférable qu'elle s'associe avec d'autres intervenants afin d'assurer un traitement global ». Enfin, étant donné la multitude de partenaires et acteurs mobilisés sur un projet de redressement, la réussite de ces dispositifs opérationnels nécessite un pilotage et une coordination renforcée.

Ces dispositifs reposent systématiquement sur un diagnostic global, multicritères, réalisé avant la mise en oeuvre d'un programme opérationnel. « Qu'il s'agisse d'une OPAH copropriétés ou d'un Plan de sauvegarde, le diagnostic est très important : les indicateurs analysés, comme les informations recueillies sur la copropriété, vont contribuer à l'identification des dysfonctionnements et à la définition d'une stratégie ». L'absence de certaines données, notamment financières et sociales, risque de porter atteinte à la qualité du diagnostic et donc à la pertinence de la stratégie. « La stratégie repose sur un ordonnancement des actions, où on ne fait pas tout en même temps ». Il y a un ordre d'intervention : mieux vaut, notamment, agir sur les volets "fonctionnement" et "gestion" avant d'engager des travaux. « L'objectif n'est pas la réalisation de travaux à tout prix. Il s'agit en premier lieu de ramener un fonctionnement normal au sein de la copropriété et de traiter les impayés et les situations sociales. »

La première action dans le cadre du redressement d'une copropriété consiste à stabiliser, conforter, voire mettre en place les instances de gouvernance : le syndic, l'Assemblée générale, le Conseil syndical... Il convient ensuite de clarifier la situation juridique de la copropriété et de redresser la situation financière : « en gros régler les problèmes d'impayés, les dettes de la copropriété mais aussi la dette de chacun des copropriétaires ». Cela se traduit par l'éla-

laboration de plans d'apurement avant que ne s'engagent les travaux ; autrement dit « s'assurer de la solvabilité des ménages ». Cette phase passe également par un accompagnement social afin de régler les situations individuelles les plus délicates. Une fois cette phase de préparation correctement réalisée, il est capital de rester très vigilant sur la phase de réalisation des travaux : « inutile d'engager des travaux trop ambitieux si la copropriété n'est pas en capacité de les financer ». Enfin, pour donner toutes ses chances à la copropriété, il ne faut pas oublier la question de la requalification urbaine – « du moins lorsque les facteurs exogènes jouent un rôle particulièrement prégnant dans le processus de dégradation de la copropriété ».

D'un point de vue purement financier, les aides de l'ANAH mobilisables dans le cadre d'un dispositif de redressement sont destinées à financer l'accompagnement pour la mise en oeuvre de la stratégie (aides à l'ingénierie). Il existe également une aide au syndic pour le redressement de la gestion ; ainsi pour un syndic en place, intéressé à continuer d'agir sur une copropriété en difficulté, le surcoût lié à la gestion est financé par l'ANAH.

Pour les copropriétés en difficulté, la réalisation des travaux dans l'immeuble (en parties communes et parties privatives) peut être financé.

➤ Il s'agit d'une part d'aides pour le syndic des copropriétaires (pour les travaux en parties communes), d'aides individuelles pour les copropriétaires (aux propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, sous conditions, pour les travaux en parties communes ou privatives), ou encore d'une aide au « portage ciblé » (c'est-à-dire, lorsqu'un des logements ne peut plus être géré par son propre propriétaire, « un porteur » va pouvoir acquérir le bien du ménage en difficulté pour pouvoir réaliser les travaux, maintenir l'occupant en place, et ensuite le restituer au propriétaire ou le revendre).

➤ D'autre part, il est question d'aides pour la collectivité lorsque celle-ci exécute des travaux à la place du copropriétaire ou de la copropriété. Ce sont plus exactement des

aides aux travaux d'office et des aides à la substitution aux copropriétaires défaillants.

Par ailleurs, depuis mars 2012, en complément de l'aide aux travaux d'amélioration du bâti, l'ANAH peut financer les travaux de résidentialisation : « Si jusqu'à présent on ne pouvait financer que des travaux liés à l'immeuble même (réseaux d'électricité, d'eau, ravalement des façades...), depuis cette année, l'ANAH finance également la résidentialisation des espaces extérieurs, ainsi que les travaux préalables à la scission ».

Jusqu'à présent, l'enveloppe de l'ANAH consacrée aux copropriétés en difficulté s'élevait à 50 millions d'euros par an, cette aide devrait être significativement augmentée en 2013 (70 millions). En effet après avoir confirmé que les copropriétés en difficulté constituaient un enjeu majeur dans les politiques du logement, la ministre Cécile DUFLLOT, a décidé de renforcer l'action de l'Agence.

La dernière catégorie des aides de l'ANAH sont mobilisables dans le cadre de la sortie du régime de la copropriété (financement déficit dit "RHI-THIR-ORI"). Il s'agit des opérations de recyclage foncier après acquisition d'une copropriété en difficulté par la collectivité. Ces aides permettent de financer les études, l'accompagnement social, le relogement des ménages, ainsi que le déficit foncier et immobilier.

Au final, l'ANAH - qui traite environ 1000 copropriétés chaque année à travers les OPAH copropriétés, les Plans de sauvegarde ou les OPAH RU en France - propose une gamme d'outils pour mieux observer localement et conduire des actions préventives plus efficaces. « L'objectif est bien d'éviter d'agir trop tardivement sur des copropriétés encore redressables ». Un pôle "copropriétés" a également été créé : il a pour objectif d'accompagner les territoires sur les projets complexes. Plus largement, il faut poursuivre les efforts en termes d'amélioration du cadre juridique et du cadre opérationnel.

C'est l'objet des propositions du rapport BRAYE, qui sont discutées dans le cadre d'un groupe de travail interministériel auquel participe l'ANAH, avec le ministère du Logement et le ministère de la Justice. Il doit permettre de mettre en œuvre ces propositions, dans la future loi Logement.

« Jusqu'à présent, l'enveloppe de l'ANAH consacrée aux copropriétés en difficulté s'élevait à 50 millions d'euros par an, cette aide devrait être significativement augmentée en 2013 (70 millions). »

Débat avec la salle



Suite à la présentation de Soraya DAOU, un débat a pu s'engager avec les participants. Chacun pouvait poser des questions, ou évoquer sa propre expérience.

Comment récupérer les données à l'échelle locale ?

Participant (Pact du Var) « Une question par rapport au dispositif de pré-repérage. Vous avez montré des cartes indiquant un pré-repérage départemental : or je voulais savoir comment vous allez procéder au niveau régional ? Comment cela va-t-il se passer par rapport aux données que vous recueillez à partir de fichiers ? Allez-vous vous rapprocher des délégations locales ? Allez-vous rencontrer les collectivités au sein desquelles des problèmes de copropriétés ont été détectés ? Et surtout jusqu'à quelle échelle de repérage pouvez-vous aller ? »

Soraya DAOU « Concernant le pré-repérage des copropriétés, l'ANAH a élaboré avec le ministère du Logement, un outil de repérage des copropriétés fragiles. Cet outil sera diffusé aux DREAL et aux DDT afin de leur permettre d'affiner l'analyse au sein de leur

territoire, et ce à partir de données allant de l'échelle régionale, départementale, cantonale,... jusqu'à la section cadastrale. Ce pré-repérage réalisé par les services déconcentrés de l'État a pour objectif d'inciter les collectivités à mener des études préalables, voir à mettre en place des observatoires ou des dispositifs préventifs, qui doivent permettre d'accompagner les copropriétés avant qu'elles ne dysfonctionnent trop lourdement. De leur côté, les collectivités, si elles le souhaitent, pourront demander une exploitation des données sur les copropriétés fragiles aux DDT ou aux DREAL afin d'étudier leur territoire plus finement. Le ministère du Logement a en effet autorisé la diffusion des fichiers, aux collectivités demandeuses des données concernant leur territoire. »

Vous avez dit « RHI-THIR-ORI »...

Participant (Habitat et Territoire Conseil) « Concernant l'utilisation de dispositifs coercitifs, en phase ultime (en cas de "coma"), pourquoi n'arrivent-ils pas plus tôt, en parallèle de l'incitatif ? Avec notamment un dispositif tel que le Programme national de requalification des quartiers anciens dégra-

dés (PNRQAD) en partie porté par l'ANAH ? Par ailleurs, avez-vous des retours sur les dispositifs RHI-THIR-ORI ? De notre côté, ce qu'on en entend, c'est qu'il y a assez peu de dossiers qui sont financés... Mais peut-être pouvez-vous en dire plus ? »

Soraya DAOU « Il faut distinguer l'action coercitive mobilisée dans le cadre du redressement d'une copropriété, de celle déployée dans le cadre d'une sortie du régime de la copropriété (dite "copropriété non redressable"). Il est vrai que je n'ai pas développé longuement la question du "coercitif". J'ai tout de même précisé que ce type de dispositif pouvait s'inscrire dans le cadre d'une action de redressement d'une copropriété fragile et être mené en parallèle d'une action incitative, au cas où celle-ci s'avérerait infructueuse. Une intervention coercitive participant à un redressement peut prendre plusieurs formes : elle peut tout d'abord s'inscrire dans le cadre d'une procédure d'arrêté (arrêté d'insalubrité, de péril...) pour obliger le propriétaire à entreprendre des travaux dans un délai donné. Lorsque le propriétaire refuse d'exécuter les travaux, la

collectivité peut les réaliser à sa place grâce à la procédure des travaux d'office.

Dans le cas d'une copropriété non redressable, ou fortement dégradée, il peut être décidé la sortie du régime de la copropriété lorsque les copropriétaires ne peuvent assumer leurs responsabilités. La collectivité acquiert alors les lots de copropriété (par voie d'expropriation ou à l'amiable) pour réhabiliter l'immeuble et mettre sur le marché des logements sociaux, ou bien le démolir et faire construire des logements sociaux. C'est là que le dispositif RHI-THIR-ORI intervient (Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou en péril (THIR) et des opérations de restauration immobilière (ORI)). Il s'agit d'un dispositif qui permet de financer à la collectivité le déficit d'opération de recyclage foncier (différence entre les dépenses et les recettes) sur des immeubles frappés d'une procédure d'insalubrité irrémédiable ou remédiable, d'une procédure de péril, ou faisant l'objet d'une Opération de restauration immobilière (ORI).

Dans le détail, lorsque l'immeuble présente un niveau de dégradation technique très avancé, on estime alors que l'immeuble est en insalubrité irrémédiable. C'est-à-dire qu'il n'y a pas de possibilité de le réhabiliter ou que le coût de la réhabilitation serait bien plus élevé que le coût de la construction. Dans ce cas-là, il tombe sous le coup d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable, qui autorise la collectivité à lancer une procédure d'expropriation pour acquisition de l'immeuble avec relogement des occupants. Une fois les occupants relogés, soit celle-ci procède alors à la requalification, soit à la démolition et à la (re)construction de logements – dont une part de logements sociaux. C'est ce qu'on appelle de la RHI, avec un financement de l'ANAH qui permet de financer le déficit foncier ; c'est à dire la différence entre les dépenses (coût des études, de l'acquisition, du relogement, et des gros travaux ou démolition) et les recettes liées à la vente de la remise sur le marché des logements. Lorsqu'un immeuble est frappé d'une procédure d'insalubrité remédiable ou de péril, la collectivité peut lancer une action de traitement de l'habitat insalubre remédiable ou en péril (THIR) : elle acquiert le bien, et généralement le réhabilite avant de le remettre sur le marché. En effet, dans ce cas le recours à la démolition est rare. Comme dans le cadre de la THIR, l'ANAH va financer le déficit de cette opération.

Dernier cas, dans le cadre d'une DUP (Déclaration d'utilité publique) qui oblige les propriétaires à exécuter des travaux de restauration immobilière (ORI). Dans le cas où les propriétaires ne souhaitent, ne veulent pas ou ne peuvent pas réaliser les travaux, la collectivité est obligée de procéder à une acquisition, de réhabiliter les logements et les remettre sur le marché.

Le dispositif vise ainsi trois situations quelque peu différentes. En termes de résultats, ce dispositif, relativement jeune (2010), se met en place progressivement. Cette jeunesse expliquant que les collectivités et les DDT ne maîtrisent pas encore bien les outils. C'est une des raisons pour lesquelles l'ANAH va engager l'accompagnement des collectivités sur ces opérations. Il faut dire que ce sont des opérations très complexes, avec des enjeux sociaux très importants qui demandent un volet « accompagnement social, relogement » très cadré. Jusqu'à présent, depuis 2010, on a surtout traité des dossiers de RHI et depuis 2012, on observe une forte demande de financement pour le THIR-ORI. »

René BRESSON « Je voulais simplement dire en complément que le sujet qui nous occupe aujourd'hui, ce sont les grandes copropriétés plutôt récentes. Les grandes propriétés très anciennes sont plus rares. Or ces dispositifs qui concernent des problèmes d'insalubrité et de restauration immobilière, touchent davantage, pour des raisons techniques, le patrimoine ancien dégradé. Il faut faire attention à cela. »

Soraya DAOU « La réglementation de l'ANAH n'interdit pas le financement THIR-ORI en quartier récent. »

Delphine AGIER « Il faut préciser qu'aujourd'hui, c'est une journée co-organisée par le CRPV PACA et le Réseau régional de lutte contre l'habitat indigne. Aussi, il est clair qu'elle a également pour but d'identifier des thèmes sur lesquels il y aura matière à poursuivre les échanges plus tard, dans d'autres configurations, entre personnes un peu plus concernées par ces sujets. Le thème des interventions au sein des patrimoines bâtis anciens (et notamment l'utilisation des dispositifs RHI-THIR-ORI) en fait partie. »

Observer sur le long terme

Participant (Grand Avignon). « Une question sur les nouveaux financements de l'ANAH et notamment sur leurs modalités de mise en

œuvre. En effet quand on parle d'observation, on parle de procédures qui demandent souvent davantage un travail de longue haleine en interne que des études ponctuelles ; et en l'occurrence, sur les copropriétés, il vaut mieux que ce soit du travail à long terme. Dès lors en finançant essentiellement des études et de l'ingénierie ne se trompe-t-on pas de cible ? A quoi sert-il de faire des actions "one shot" si on ne fait plus rien le lendemain. »

Soraya DAOU « Vous avez tout à fait raison. C'est d'ailleurs pourquoi nous avons exigé que cette observation se réalise sur le long terme. Il est clair que l'ANAH ne souhaite pas financer une étude, mais l'observation sur le long terme - 3 ans minimum. C'est une démarche d'action continue. Pour l'instant, ce sont des financements à titre expérimental, qui se justifient par le fait que nous n'avons pas encore bien calibré le cadre opérationnel local. En effet, si nous avons réalisé une première étude qui nous a permis de cerner les grandes missions et les principales exigences de l'observation, on sait que, grâce aux expérimentations, des besoins et des actions innovantes remonteront. Ils seront, à terme, intégrés dans des dispositifs pérennisés. C'est d'ailleurs pour cette raison que nous sommes très souples sur les dispositifs opérationnels : on demande à ce que les collectivités s'engagent techniquement et surtout politiquement. Car, une fois que la volonté politique est engagée, techniquement on peut toujours trouver des solutions. Par ailleurs, l'observation locale doit être couplée à une action de traitement des dysfonctionnements repérés par la voie préventive et/ou curative. Comme vous l'avez souligné, si on veut traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté, il faut agir sur tous les leviers. »

Combiner observation et actions de prévention

Delphine AGIER « S'agissant des dispositifs d'observation, si je ne me trompe pas, une convention sur 3 ans est prévue. Principe qui apparaît également dans les dispositifs préventifs qui ne font pas l'objet d'un atelier durant cette journée. Les collectivités peuvent très bien conjuguer ces deux dispositifs assez différents, qui n'interviennent pas à la même échelle. Par exemple vous pouvez initier un observatoire à l'échelle d'une agglomération et avoir envie de lancer des actions préventives sur un « quartier politique de la Ville ». Soraya DAOU peut d'ailleurs réexpliquer le principe des actions préventives... »

Soraya DAOU « Pour les copropriétés qui ne présentent pas de dysfonctionnements trop importants, qui commencent toutefois à connaître de premières fragilités, il est possible d'agir très rapidement, avec peu de moyens, et ainsi leur permettre de retrouver un certain équilibre. C'est la raison d'être de cette action préventive qui nécessite une équipe d'animation composée de personnes possédant des compétences technique, sociale, et surtout juridique ; puisqu'en effet, il est surtout question d'informer et de sensibiliser les copropriétaires sur le régime de la copropriété et sur ses modalités de fonctionnement (notamment les prises de décision). Ce dispositif fait l'objet d'une convention de dispositif préventif, à l'instar de celle initiée pour une OPAH classique. Signée entre l'ANAH, la collectivité et l'Etat, cette convention liste les missions que va réaliser l'opérateur en termes d'actions préventives. Comme je l'ai dit en introduction, cela peut prendre la forme de diagnostics réalisés à l'échelle de la copropriété pour informer et sensibiliser les copropriétaires sur les fragilités ; cela peut consister à traiter les premiers impayés, à rétablir le cadre des instances de gouvernance - par exemple, aider à choisir un syndic s'il n'y a pas de syndic sur la copropriété. Il faut également penser à intégrer à l'action préventive, une dimension de veille et de repérage qui va pouvoir nourrir l'observatoire local - voire même l'observatoire de l'habitat s'il existe.

Delphine AGIER « Pour finir sur ces dispositifs préventifs, c'est vrai qu'ils constituent une nouveauté. Jusqu'à présent, s'il y avait ici ou là des initiatives de ce type, soutenues notamment par les financements de la politique de la Ville (dans le cadre des CUCS) ou bien impulsées par des acteurs tels que les ADIL, la Fondation de France ou la Fondation Abbé Pierre, elles ne bénéficiaient pas du soutien direct de l'ANAH. On entre aujourd'hui dans une période un peu différente, dans laquelle l'agence épaula ce type d'actions. La perspective est claire : faire en sorte que ces démarches se pérennisent et se généralisent à l'avenir. Dès lors, aujourd'hui, on ne peut que vous encourager à user de ces outils et profiter finalement de ce caractère expérimental. Car vous savez très bien qu'une expérimentation qui marche se poursuivra, alors que celle qui fait un "flop" sera abandonnée. »

Sensibiliser et mobiliser les collectivités

Participante (Pact du Var) « Sachant que vous proposez des aides destinées aux

collectivités afin qu'elles mettent en place des observatoires, avez-vous parallèlement l'intention d'initier des actions de sensibilisation auprès des collectivités locales sur cette question ? »

Soraya DAOU « C'est déjà le cas dans le cadre du Conseil d'administration de l'ANAH au sein duquel plusieurs associations d'élus siègent (l'Assemblée des maires de France - AMF - et l'Assemblée des communautés de France - ADCF). Leurs représentants ont voté ces nouveaux financements à titre expérimental et ils ont fait partie des premiers à les demander. C'est donc la première "action". Ensuite, dans le cadre du *Forum de l'habitat privé*, nous avons créé une association de loi 1901 avec différents membres - dont les associations d'élus - ainsi qu'un groupe de travail "copropriétés", pour pouvoir justement sensibiliser et mobiliser les collectivités sur ce sujet. Enfin, l'ANAH est en train de travailler sur la conception d'un outil de communication à destination spécifique des élus sur la question des copropriétés. Il s'agit de leur présenter globalement tous les outils qui sont mobilisables par l'ANAH afin de donner une vision exhaustive et compréhensible de notre politique en matière de copropriétés. »

Delphine AGIER « La sensibilisation sur la prévention constitue un enjeu énorme, notamment parce qu'on voit bien que les dispositifs préventifs sont moins coûteux que les dispositifs curatifs qui mobilisent des moyens extrêmement importants. Pour exemple, un volet préventif peut être engagé à l'échelle de plusieurs copropriétés, en même temps. Par conséquent, il est sûr que la sensibilisation devra notamment porter là-dessus et sur le comparatif entre ces différents investissements. »

Comment maintenir certaines aides ?

Participant (Fondation Abbé Pierre) « Un des éléments fondamentaux pour réussir une opération de redressement reste quand même la question de la solvabilisation des copropriétaires très sociaux. Je rappelle que jusqu'à présent, nous avons, sur certaines grandes copropriétés, des dispositifs liés à PROCIVIS qui accompagnaient des opérations... Quid désormais de ces dispositifs et plus généralement de ce que le ministère du Logement et l'ANAH ont prévu pour accompagner les copropriétaires très sociaux ? Notamment en termes d'accompagnement budgétaire - puisque on sait que c'est un des principaux écueils rencontrés sur les projets de redressement des grandes copropriétés. »

Soraya DAOU « Il y a en effet une problématique liée à l'intervention des Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP) et des PROCIVIS*. Ces organismes interviennent pour solvabiliser les copropriétaires à deux niveaux : en proposant des prêts aux ménages ou aux syndicats des copropriétaires afin de finaliser leur plan de financement ; et/ou en proposant des avances sur subventions (préfinancement) pour éviter que les copropriétaires n'aient à avancer le coût des travaux. Or, aujourd'hui, ces structures rencontrent des difficultés ; à tel point qu'elles ont annoncé qu'elles ne pourraient plus assurer leur mission. Le ministère et l'ANAH sont au courant. Nous n'avons encore aucun retour, mais je sais que tous les acteurs réfléchissent à des dispositifs pour pallier ces difficultés. La seule chose que l'on puisse dire, c'est que l'ANAH propose également des avances, mais uniquement sur ses propres aides et notamment l'aide au syndicat. Nous n'avons pas la capacité de faire des avances sur les subventions octroyées par les autres financeurs. »

* PROCIVIS est la marque commune aux 56 SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) représentées par l'UES-AP (Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété).

LES DESSOUS D'UNE OPÉRATION DE REDRESSEMENT.

par René BRESSON

Consultant architecture, urbanisme, copropriété

DE QUOI PARLE-T-ON LORSQU'ON PARLE DES GRANDES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ ?

« On fait allusion à des copropriétés construites plutôt récemment - c'est-à-dire depuis moins de 50 ans - et qui comptent plus de 200 logements ». Elles sont souvent complexes, ce qui signifie qu'en dehors de leur gigantisme, elles sont dotées d'une structure morphologique compliquée ; « à savoir qu'elles s'inscrivent souvent dans des systèmes urbains incorporant des dalles, et prennent la forme de systèmes architecturaux de type Immeuble de grande hauteur (IGH) ». La complexité se lit également dans l'organisation fonctionnelle : « en général, ce n'est pas que du logement ». Pour exemple (assez caricatural), parmi les grandes copropriétés sur lesquelles René BRESSON est intervenu, l'une d'entre elles comptait une église ! Une excentricité qui laisse deviner la complexité la plus caractéristique des grandes copropriétés : leurs aspects juridiques.

Le cadre de fonctionnement de ces copropriétés n'est pas toujours optimal : elles adoptent la plupart du temps le statut d'association syndicale libre, d'union de syndicat ou de syndicat secondaire. Autre problème : elles ont souvent été conçues dans le cadre de projets immobiliers qui s'adressaient à une clientèle plutôt aisée.

Or, leur peuplement a évolué de façon assez soudaine après les années 1970 : « les ménages moyens ont cédé leur bien à une population ayant aujourd'hui bien du mal à faire face à la réalité de la situation et aux besoins d'intervention qu'elle supposerait » explique René BRESSON.

Les difficultés sont également techniques. Les bâtiments arrivent à la fin d'un premier cycle technique : « autrement dit la majorité des composants du bâti arrive en fin de vie ». Une désuétude qui est accentuée par une gestion parfois négligée, ayant induit d'importants retards sur "le gros entretien" : « il faut réparer ce qui doit être réparé, remettre en état ce qui doit être mis en état ». Dès lors l'addition grimpe rapidement : « la plupart du temps, il faut compter 20 000 euros de travaux de mise à niveau, sans pour autant avoir réalisé la moindre amélioration structurelle ».

C'est aussi la fin d'un premier cycle démographique qu'il faut appréhender comme « une réalité historique contemporaine très particulière ». Il faut se rappeler que « ces grands ensembles ont été construits pour accueillir les rapatriés des ex-colonies, et plus largement pour répondre à une demande en logement exponentielle liée au développement démographique de

« [De quoi parle-t-on lorsqu'on parle de copropriétés en difficulté ?] On fait allusion à des copropriétés construites plutôt récemment, c'est-à-dire depuis moins de 50 ans, et qui comptent plus de 200 logements. Elles sont souvent complexes, ce qui signifie qu'en dehors de leur gigantisme, elles sont dotées d'une structure morphologique compliquée. »

l'après guerre ». Dès lors, les ménages qui devenaient propriétaires à cette époque-là, achetaient dans une perspective de longue durée. Aujourd'hui, les choses ont bien changé : « même si vivent encore dans ces grandes copropriétés des gens qui sont là depuis 30 ou 40 ans, bien évidemment, dans la plupart des cas, ces populations originelles tendent à disparaître ». Elles ont très fréquemment été remplacées par des populations plus fragiles, qui accèdent à ce type de produit du fait de leur valeur déclinante sur le marché immobilier. Conséquences : « on rencontre des propriétaires occupants de plus en plus pauvres, dont les budgets sont de surcroît plombés par des charges énergétiques qui restent difficilement maîtrisables dans des bâtiments qualifiés de "passoires énergétiques" ». Un déclassé social qui vaut pour les néo-propriétaires occupants, comme pour les anciens - devenus captifs - mais aussi pour les locataires qui, eux non plus, n'ont guère le choix.

La déliquescence globale de ce parc est d'autant plus abyssale, qu'elle est généralement aggravée par des problèmes de gestion : « les syndicats ne faisant pas vraiment le travail qu'ils devraient faire ». Au final, le cumul de tous ces éléments génèrent un phénomène que René BRESSON - graphique à l'appui - qualifie "d'effet ciseau". « On voit sur le graphique comment les courbes se croisent de manière négative : celle de la durée de vie résiduelle des composants techniques qui décroît ; celle de l'endettement des copropriétaires, qui avec le renouvellement récent de la population, est repartie à la hausse, limitant de fait leur capacité à engager de nouveaux emprunts pour des travaux importants ; celle du coût de l'énergie qui augmente ; celle du coût des travaux nécessaires qui croît de façon inverse à la qualité de l'état des bâtis ; et enfin la courbe des valeurs immobilières qui ont fortement baissé, rendant la pertinence de nouveaux investissements parfois discutables ».

Tous ces éléments participent à la création d'un phénomène - appelé « la spirale de dégradation des copropriétés » - que l'on observe de manière quasi systématique sur les copropriétés récentes. « Dégradation du bâti, impasses de gestion, ennuis de fonctionnement... qui s'alimentent et se réalimentent de façon interactive, pour arriver progressivement à l'état de grande copropriété en difficulté ». Un concentré de difficultés qui se traduit très vite par une

dépréciation immobilière, une paupérisation et une précarisation de l'occupation dont les caractéristiques sociales et économiques attirent, sur les marchés locatifs suffisamment tendus, des « marchands de sommeil » peu scrupuleux. Ces copropriétés sont des proies d'autant plus faciles que leurs situations sont aggravées par des situations juridiques souvent complexes et par des localisations urbaines peu heureuses qui limitent la concurrence.

L'un des écueils juridiques les plus courants porte sur l'organisation des espaces dépendants juridiquement de la copropriété : « on voit malheureusement certaines interventions qui consistent à réorganiser foncièrement l'attribution des espaces non bâtis autour des bâtiments en copropriété ». Organisée à partir d'unions de syndicats, cette action consiste à faire gérer aux copropriétaires des espaces privés qui ont un usage public, « alors même que l'on est en face de personnes qui ont déjà toutes les peines du monde à entretenir le bâti ». Selon l'intervenant, il serait plus pertinent de « redistribuer les biens de façon à réduire le plus possible les charges de gestion courante de la copropriété ». Dès lors « il faut rendre au public ce qui relève du public et laisser au privé le strict minimum ».

Le meilleur "contre-exemple" en la matière est certainement la situation que connaissent certaines copropriétés bâties dans des ZUP des années 1960. Ainsi, au sein de quelques grands ensembles, « les copropriétaires sont propriétaires de la totalité de l'espace non bâti qui entourent la copropriété, voire, dans les pires cas, d'une partie des voiries et des réseaux ». Ce sont des situations extrêmes, qui pour en finir avec les blocages qu'elles constituent, demandent à faire évoluer la structure juridique des copropriétés qui dépend encore du cadre de gestion très rigide de la loi de 1965. Ainsi, par exemple, une restructuration peut demander des cessions qui se votent à la double majorité de l'article 26 - « il faut que vous ayez au moins l'accord de la moitié des propriétaires détenant le deux tiers des droits de vote ». C'est dans ce genre de cas que la manière incitative ne pouvant déboucher, les acteurs du redressement font usage de solutions coercitives - c'est-à-dire qu'on est obligé de passer par des phases d'expropriation, d'appropriation publique, qu'il faut motiver par des opérations d'aménagement, pour réorganiser le système foncier et *in fine* améliorer les problèmes d'ordre public.

SE POSER LES BONNES QUESTIONS, AGIR EN CONSÉQUENCE

La principale question qui va se poser lors d'une opération de redressement de copropriété privée de grande taille reste l'identification des intervenants : qui sont les acteurs concernés et comment les faire travailler ensemble ?

Bien évidemment, les acteurs locaux sont les premiers concernés, avec les élus et le préfet. Du côté des techniciens, les services techniques des collectivités se trouvent en première ligne, et plus particulièrement les services "habitat", "hygiène", "études urbaines et aménagement"... Un inventaire de services non exhaustif qui permet à René BRESSON de rappeler « qu'une intervention pertinente doit traiter tous les aspects du problème », réclamant ainsi « la réunion autour de la table de l'ensemble des acteurs ». On quitte ainsi la sphère strictement "logement" pour entrer dans la sphère "habitat" avec toutes les composantes des services qui contribuent au fonctionnement général de l'habitat et du quartier dans lequel les bâtiments en question sont situés. C'est pour cette raison que le projet ne peut se faire sans la participation des services "habitat" de la DDTM, de la direction locale de l'ANAH, ou encore de la délégation locale de l'ANRU, lorsque la copropriété se situe dans un périmètre de rénovation urbaine.

Cette effervescence généralisée va même jusqu'à l'instauration d'un dialogue nécessaire avec le Service départemental d'incendie et de sécurité (SDIS). En effet, la plupart des grandes copropriétés ayant été construites avant la réglementation de 1986 sur la sécurité incendie des immeubles d'habitation, « il faudra réfléchir à la meilleure interprétation de la circulaire de décembre 1982 ». Un texte réglementaire qui, au regard des normes de sécurité incendie contemporaines, fixe les règles du jeu pour l'amélioration d'un bâtiment que les copropriétaires ne sont pas en mesure - pour des raisons techniques, structurelles et économiques - de mettre en conformité.

Se pose également la question de l'intérêt de chacun à agir ? Pour quelles raisons interviennent-ils ? Cette question est d'autant plus délicate - si ce n'est dérangeante - lorsqu'elle se focalise sur les interventions préventives. De manière plus opérationnelle, il faut aussi savoir qui va piloter et qui va porter politiquement l'action sur le long terme de façon à « déboucher sur des résultats palpables et éviter de rester

« A entendre René BRESSON, « les intéressés » [par la question des copropriétés dégradées] sont tous les gens qui anticipent des problèmes auxquels ils vont être confrontés s'ils n'agissent pas. Et on connaît les problèmes qui cristallisent lorsque les parcs des grandes copropriétés sont laissés à l'abandon. Ce sont des problèmes de paix sociale, des problèmes de santé publique [...] ou encore des problèmes d'ordre public. Autant de maux sociétaux qui vont décider des élus à se pencher sur une grande copropriété. »

englués dans des processus incantatoires improductifs ».

A entendre René BRESSON, "les intéressés" sont tous les gens qui anticipent des problèmes auxquels ils vont être confrontés s'ils n'agissent pas. Et on connaît les problèmes qui cristallisent lorsque les parcs des grandes copropriétés sont laissés à l'abandon. Ce sont des problèmes de paix sociale, des problèmes de santé publique - on a quand même récemment découvert des cas de tuberculose dans des grandes copropriétés - ou encore des problèmes d'ordre public. Autant de maux sociétaux qui vont décider des élus à se pencher sur une grande copropriété. « En effet, des plaintes sur l'envahissement de parkings ou de parties communes par des dealers agressifs auront plus de chances d'être entendues que des plaintes sur des difficultés de chaufferie ». Autre sujet qui va conduire les responsables publics à agir : la mise en danger de la vie d'autrui. Selon l'article 129-1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque les bases de sécurité (notamment en cas d'incendie) ne sont pas respectées, le maire ou le préfet ont l'obligation d'intervenir sur la remise en sécurité des parties communes d'un immeuble d'habitation collectif. « Si rien n'est fait, que se produit un accident mortel et que l'on démontre qu'on aurait pu intervenir pour l'éviter, l'élu local peut se retrouver en situation délicate sur le plan pénal ».

Rappeler les multiples bonnes raisons - ou obligations - que les acteurs ont à intervenir dans la problématique des copropriétés fragiles est d'autant plus capital que certaines personnes malveillantes - souvent des marchands de sommeil - tirent profit du fait que la copropriété se dégrade. « Des gens qui vont faire tout ce qu'ils peuvent pour qu'elle continue à se dégrader, quitte à mettre en danger la propriété d'autrui ». Or, dans ces cas là, selon René BRESSON, on oublie que « dans "copropriété", le préfixe

"co"» est extrêmement lourd juridiquement parce qu'il met tout le monde en situation d'indivision ». En effet, les copropriétaires ont la propriété indivise des parties communes de l'immeuble, tout comme ils ont la responsabilité indivise de la conservation de cet immeuble. Dès lors, les pouvoirs publics ont un rôle de surveillance à tenir dans les situations de dégradation volontaire : « ils doivent agir de manière forte pour faire en sorte que dans le cadre des actions de redressement d'une copropriété, les personnes dont le métier est de mettre en danger la propriété d'autrui soient mis hors jeu ».

Hélas dans cette situation comme dans la majorité des interventions, et ce quel que soit l'intérêt, les acteurs agissent très souvent dans l'urgence. Pour René BRESSON, il est clair qu'il faut « mieux réfléchir au-delà et surtout en amont de l'urgence ». Autrement dit, se dire que pour ne pas être confronté à ces situations d'urgence, il va falloir s'orienter vers l'action de prévention.

PRÉVENIR LES DÉGRADATIONS PAR UN DIALOGUE RASSURANT

La prévention commence par le signalement. « À ce moment-là, les acteurs [publics] ont intérêt à engager une démarche d'écoute et voir comment ils peuvent lancer un pré-diagnostic ». Par la suite se pose une série de questions cruciales : l'intervention publique est-elle urgente ? Y-a-t-il un danger pour les personnes concernées ? Pourra-t-on agir sur les symptômes ou traiter les causes des difficultés observées ? Par ailleurs, lorsqu'il s'agit d'une situation critique, « il va falloir rapidement savoir si la situation est réversible et quels sont les acteurs mobilisables, prêts à intervenir, et avec quels moyens ? »

Une fois ces étapes préliminaires actées, la première chose à faire, « c'est établir un dialogue constructif avec les copropriétaires ». Il faut dire que « dès l'instant où la situation d'une grande copropriété en

difficulté a été observée, on s'adresse à beaucoup de monde à la fois, et la rumeur à tendance à circuler ». Dès lors, il est extrêmement important que l'action publique qui s'enclenche soit suivie assez rapidement d'effets concrets. « En effet, il n'est pas rare, à mauvais escient, qu'après le lancement d'une étude pré-opérationnelle, il s'écoulent 2 à 4 ans avant qu'une opération effective ne se réalise - le temps que tous les financeurs se mettent d'accord, que les élections passent, que les orientations politiques se mettent en œuvre... ». Aussi est-il important, d'un point de vue opérationnel, d'assurer la continuité de l'intervention afin que « l'énergie mobilisée pour aller au contact des copropriétaires notamment, ne retombe comme un soufflé et n'ait un effet, au contraire, démobilisateur ». C'est pourquoi un raccourcissement des délais entre le diagnostic et la mise en œuvre du dispositif est plus que souhaitable. Il faut par exemple éviter « des études qui concluent à la nécessité d'organiser d'autres études ! »

INTERVENIR DE MANIÈRE CURATIVE : L'EXEMPLE DU PLAN DE SAUVEGARDE

Les solutions curatives ne sont envisagées qu'à partir du moment où l'on connaît la gravité d'une situation. Cette étape s'appuiera donc sur un diagnostic prospectif. Une dimension prospective - presque historique - sur laquelle insiste René BRESSON. En effet, selon lui, « une copropriété a une histoire ; elle est née dans un contexte et s'est transformée, techniquement et socialement, au fil du temps ». Par conséquent « il est nécessaire de bien comprendre dans quel sens elle évolue et d'identifier parmi les difficultés, quelles sont les plus déterminantes ». Au final, c'est une stratégie qui est attendue. « Déclinée en un plan d'actions, c'est elle qui fixera aux acteurs des objectifs à atteindre et précisera les moyens et les engagements de chacun ». Le tout étant consigné dans une convention.

Les dispositifs curatifs sont divers... Le premier, que l'on identifie souvent comme un outil préventif, est peu utilisé parce que peu connu : il s'agit du mandataire *ad hoc*. L'OPAH copropriétés dégradées et le Plan de sauvegarde sont bien plus répandus. Ensuite existent l'administration provisoire, le portage et la solution terminale - « lorsqu'on n'a pas pu faire autre chose » - qui est l'appropriation publique exécutée dans le cadre d'une DUP carence ou autre. Le site internet www.lesopah.fr de l'ANAH revient sur la quasi-totalité de ces outils. Il explique par exemple à quoi sert un Plan de sauvegarde.

De facto, on le met en application lorsqu'on découvre des dysfonctionnements assez complexes qui interfèrent. Il s'agit d'une démarche qui peut-être initiée directement par le préfet ou par lui sur proposition du maire, voire même d'associations d'habitants. Sans entrer dans les détails, l'intervenant insiste sur le fait que le Plan de sauvegarde permet, sous le pilotage du préfet, de coordonner un certain nombre d'acteurs ; « ce que d'autres dispositifs ne permettent pas ». Il est notamment l'outil idoine « pour traiter les problèmes d'ordre public et de sécurité en lien avec un CLSPD (Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance) lorsqu'il en existe un ». L'autre qualité du Plan de sauvegarde réside dans sa capacité à réunir, de manière autoritaire, certains acteurs concernés : « il m'est arrivé, en tant que coordinateur de Plan de sauvegarde, d'inviter fermement un fournisseur d'énergie ou le gérant d'un réseau de chaleur, à venir négocier un plan d'étalement d'une dette, à réviser l'échéance d'un contrat de façon à faire évoluer le prix de l'énergie sur le site... ». C'est aussi ce côté « touche à tout » qui rend intéressant le Plan de sauvegarde.

La loi prévoit que le Plan de sauvegarde soit coordonné... par un coordonnateur. Concernant ce dernier, contrairement à ce que stipule la loi, il est beaucoup plus pertinent que le préfet le désigne dès la phase d'élaboration du plan et non pas seulement au moment de sa mise en œuvre ; « de façon à ce que la phase d'élaboration soit elle-même coordonnée et conduite de façon efficace ». En outre, pour bien fonctionner, il faut également que le coordonnateur occupe une position statutaire et hiérarchique qui lui permette d'agir en toute légitimité. En effet, au regard de l'article R 615-4 du Code de la construction et de l'habitation, le coordonnateur étant chargé de veiller au

bon déroulement du plan, est par conséquent habilité à réunir les parties à des dates fixées par l'échéancier, et peut, le cas échéant, leur adresser des mises en demeure. Un rôle qui demande un certain statut - si ce n'est pouvoir - politique. Il faut par exemple éviter que le jeu des délégations (le préfet délègue au président du Conseil Général qui délègue à sa direction de l'habitat,...) n'aboutisse à la nomination comme coordonnateur d'un technicien de niveau hiérarchique N-5. « Manifestement, ce n'est pas un chargé d'opération qui pourra écrire au président du Conseil Général ou au président de l'EPCI pour lui reprocher de ne pas jouer le jeu ! » Il est impératif que le coordonnateur « soit en relation assez directe avec le préfet ou le préfet délégué en charge du dossier ». Dans l'idéal, un agent de la DDT aura ce profil.

INTERVENIR DE MANIÈRE CURATIVE : L'EXEMPLE DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Autre outil curatif « dont on parle et qui est très compliqué à utiliser », c'est l'administration provisoire. Celui-ci est défini dans les articles 29-1, 29-2, 29-3 et 29-4 de la loi de 1965. La mise en place de l'administrateur se justifie par l'existence d'un problème de conservation de l'immeuble ou d'une incapacité des copropriétaires à assurer l'équilibre financier de la copropriété. Il y a cependant plusieurs défauts dans cette procédure. Tout d'abord, les pouvoirs de l'administrateur sont limités : « au maximum, il a les pouvoirs du syndic et ceux de l'Assemblée générale - à l'exception du droit de disposition ». Une impuissance administrative qui se traduit souvent par une stérilité financière : « lorsque l'administrateur arrive dans une copropriété dont la trésorerie est exsangue, pour redresser la situation, il faudrait qu'il puisse engager des procédures de recouvrement et donc payer des avocats, des huissiers... Or la plupart du temps, il n'a pas les moyens financiers pour le faire ! ». Dans ces conditions, il ne faut pas s'étonner de voir échouer le redressement de copropriétés pour lesquelles on croyait suffisant de nommer un administrateur pour les voir fonctionner à nouveau ». C'est clairement insuffisant. Il est indispensable de doter l'administrateur de moyens satisfaisants - « tout du moins aussi importants que ceux accordés au syndic qu'il remplace ».

Il demeure également un problème de compétences et de disponibilités : il y a manifestement un manque criant d'administrateurs judiciaires compétents et disponibles en la

matière. Il faut dire que leur métier de base est loin de la gestion de copropriété. C'est plus expressément la liquidation d'entreprises en difficulté. Pour preuve de cette pénurie, René BRESSON n'en connaît que cinq dans toute la France ! Reste qu'il faut savoir qu'il n'y a pas obligation de demander au TGI de désigner un administrateur judiciaire. En revanche, si c'est le cas, la requête pour faire désigner l'administrateur pourra être « orientée ». C'est-à-dire que le requérant indiquera au président du TGI, ce qu'il attend de cette désignation. De manière concrète, il s'agira d'établir une requête dans laquelle on aura défini très clairement les objectifs attendus de l'action de l'administrateur. Accessoirement, pourra également figurer dans la requête de désignation, l'obligation pour l'administrateur de collaborer avec d'autres acteurs intervenant sur la copropriété en difficulté. Cette dernière condition permettra d'éviter que l'administrateur ne s'enferme dans son cadre juridique, et ne rende des comptes qu'au président du TGI. Il communiquera ainsi avec le maire, l'opérateur en charge de l'opération et bien d'autres acteurs « qu'il a tendance à oublier ». Intégrer ce type de contrainte dans l'ordonnance du président du TGI, permet donc, inéluctablement, de gagner en temps et en efficacité.

L'ÉTAT DE CARENCE : LE DISPOSITIF DE LA DERNIÈRE CHANCE ?

Les outils préventifs et curatifs sont donc nombreux. Pourtant il arrive qu'on ait tout essayé... en vain. Mais que se passe-t-il lorsque l'intervention est arrivée trop tardivement ou lorsque le phénomène de dégradation s'est développé de manière irréversible ? « Jusqu'en 2009, on se retrouvait souvent les bras ballants, faute d'outil juridique adapté ». Avec la promulgation de la loi du 20 mars 2009, on offre la possibilité aux pouvoirs publics compétents de s'approprier, pour une raison d'utilité publique, une copropriété ; « et ce sans passer par une opération d'aménagement d'intérêt général (construction d'un équipement public par exemple) habituellement nécessaire pour justifier l'expropriation ». Désormais, lorsqu'il est constaté par voie d'expertise judiciaire que le syndicat des copropriétaires d'un immeuble en copropriété se trouve dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité de ses occupants, le juge peut rendre une ordonnance qui entérine l'état de carence de ce syndicat de copropriétaires. « Un état de carence qui justifie à lui seul l'utilité publique de l'expropriation ».

« Quel que soit le dispositif utilisé pour redresser une copropriété dégradée, la constitution d'une équipe de suivi-animation pluridisciplinaire s'avère indispensable. »

René BRESSON a eu « la joie et le privilège » de mettre en œuvre la première action de ce type sur une copropriété de 200 logements en Lorraine. Une opération relativement compliquée qui se déroule en trois phases. En premier lieu, la phase judiciaire – le constat de carence déjà évoqué – plutôt longue : celle-ci prend déjà plusieurs mois pour élaborer la requête qui va motiver le président à la nomination d'experts. « Ici aussi, on gagne du temps en rencontrant le président pour lui expliquer ce qu'induit cette loi - qu'il ne connaît pas nécessairement ! - et ce qu'on attend de l'expertise. » Comme dans le cadre de la désignation d'un administrateur, ce "lobbying" encouragera le président à désigner des experts compétents (d'un point de vue technique, juridique et financier) pour effectuer une analyse complète de la situation de la copropriété. « Il faut à tout prix des experts capables de produire une analyse lucide et distanciée de la situation ; des experts qui ne vont pas s'extasier devant la qualité architecturale d'un immeuble réalisé par un grand architecte des années 1960 et qui vont minimiser, pour le sauver, le fait qu'il ne respecte plus les règles minimales de sécurité et notamment d'évacuation en cas d'incendie ».

Cette phase judiciaire est suivie d'une phase administrative. C'est une période compliquée qui se solde par l'élaboration d'un dossier de projet qui sera présenté au préfet avant qu'il ne prenne la décision de déclarer l'opération d'utilité publique. De manière plus pragmatique, il s'agit de savoir ce que l'on fait du bâtiment concerné. Doit-on le conserver pour le transformer en logements sociaux ou en école d'infirmière ? En démolit-on la moitié ?... Mais aussi comment finance-t-on le projet ? Tout ceci doit être discuté, négocié, envisagé avec l'ensemble des partenaires « pour la simple et bonne raison que lorsqu'on parle d'appropriation publique, on sait que l'addition sera extrêmement salée, notamment du fait de l'indemnité d'expropriation payée aux copropriétaires ». Autre action particulièrement délicate – du moins dans le cadre d'une démolition, même partielle, de la copropriété : l'organisation d'un Plan de relogement. Ce dispositif, extrêmement sophistiqué, s'appuie sur une enquête sociale

que l'intervenant qualifie « d'enquête coup de poing », « où il faut être extrêmement présent pour avoir un taux de pénétration maximale ». Un *modus operandi* qu'il convient de bien mentionner dans le cahier des charges de l'enquête : « il faut avoir en tête qu'il ne s'agit pas d'une enquête amicale, classique, initiée par un dispositif incitatif, mais d'une enquête reliée à un dispositif coercitif pur et dur ».

Une fois finalisé, le projet doit être mis à la disposition du public pendant un mois « afin que les gens donnent leur avis ». Néanmoins, compte-tenu du caractère dérogatoire, rendu possible par le Code de l'expropriation, cette phase de concertation ne constitue pas une enquête publique à proprement parler. Dans la suite logique de la démarche, s'enchaîne la préparation des arrêtés de cessibilité qui passe par l'identification de tous les propriétaires ; pour ce faire il est nécessaire d'avoir "une comptabilité" à jour. « Il faut savoir que dans ces situations-là, ce n'est pas la feuille de présence du syndic qui permet de savoir qui est propriétaire. En effet, dans bien des cas, « plusieurs choses ont pu passer aux oubliettes et il faut une recherche d'informations sur les fichiers fonciers ou les hypothèques pour avoir une connaissance plus fiable de la réalité ».

Ce n'est qu'une fois ce "marathon administratif" achevé et l'ensemble des pièces transmises aux autorités que le préfet « prend la DUP, les arrêtés de cessibilité et entame la phase judiciaire de l'expropriation ». A ce niveau, on retrouve les modalités classiques de l'appropriation publique d'un bien exproprié ; soit cela se traduit par une négociation à l'amiable avec un traité d'adhésion à l'expropriation, soit par la prononciation d'une ordonnance d'expropriation pour les cas où la situation coïncerait au niveau de l'indemnisation notamment. Au final, il faut bien prendre conscience qu'il s'agit d'une procédure qui peut durer entre 2 ans et demi et 3 ans. « Et encore quand ça ne va pas trop mal » : c'est-à-dire « lorsqu'il n'existe pas de fragilité juridique permettant à des contestataires de casser la DUP ou même l'ordonnance constatant la carence ».

Cette procédure est d'autant plus difficile à gérer que dès l'instant où les copropriétaires se voient notifier le rapport d'expertise et sont convoqués par le président du TGI, « ils comprennent habituellement que leur immeuble va finir par être exproprié ». Leur réaction est alors assez symptomatique : « la plupart arrête de payer les charges ». Un renoncement qui n'arrange rien au fonctionnement de la copropriété dont l'état va empirer dans l'attente de l'intervention. C'est alors un travail extrêmement périlleux auquel doivent se livrer les acteurs du redressement: « trouver des solutions pour que l'immeuble continue de fonctionner avec des recettes extrêmement limitées ». Par conséquent, cette phase transitoire demande une anticipation aigüe des modalités de gestion – « phase entre le constat de la carence et la prise de possession qui peut parfois durer 3 ans et demi ».

PROFESSION(S) : REDRESSEUR(S) DE COPROPRÉITÉ DÉGRADÉE

Quel que soit le dispositif utilisé pour redresser une copropriété dégradée, la constitution d'une équipe de suivi-animation pluridisciplinaire s'avère indispensable. Certains acteurs seront chargés de la thématique sociale, « avec un volet accompagnement particulièrement sensible durant la phase de relogement ». D'autres interviendront sur la thématique gestion – du moins « lorsqu'on n'est pas arrivé trop tard et qu'il est encore possible de procéder au redressement ». Le travail de cette catégorie d'acteurs se concentrera, avec le conseil syndical, le syndic, l'Assemblée générale ou l'administrateur provisoire, sur les questions de recouvrement et sur une optimisation des contrats en vue de réunir le plus de charges possible. La thématique technique, accapatera des opérateurs qui seront en position d'assistance à la maîtrise d'ouvrage du projet : « ils superviseront ce que feront les maîtres d'œuvre et seront en relation avec le service d'hygiène et le service "sécurité-incendie" ». Des intervenants spécialisés sur les dimensions économiques et financières seront, quant à eux, chargés de mettre en place un plan de financement solide. Enfin les questions juridiques seront assurées par des acteurs aguerris à cette thématique cruciale pour ce type d'opération. En effet, habituellement, la réalisation

de projets de redressement nécessite une condition de départ *sine qua non* : « avoir de l'argent pour les engager ». Dans ces cas de figure particulièrement difficile, un autre élément de faisabilité a tout autant d'importance : « le projet doit être juridiquement décidable ». Autrement dit, pour intervenir il faut réunir la majorité au sein du syndicat des copropriétaires ; lequel demeure le maître d'ouvrage sur les parties communes. Cette capacité à emporter la décision doit être réfléchi très en amont dans le projet : « dès le diagnostic, il est judicieux d'analyser les différents modes de concertation possibles ». Sans compter qu'au niveau technique, il faudra limiter le degré des restructurations. C'est ainsi que les travaux impactant les parties privatives sont à proscrire : « ils nécessitent un vote à l'unanimité et ont de grandes chances de paralyser le projet ».

Une dernière catégorie d'acteurs apparaît indispensable dans l'animation d'une opération de redressement. Ce sont celles et ceux qui assurent un travail de formation et d'information auprès des copropriétaires. Force est de constater que les grandes copropriétés en difficulté accueillent sou-

vent des populations arrivées par accident : « vous y trouvez des gens qui ont acheté parce que les logements du marché locatif libre étaient trop chers pour eux et qu'ils n'étaient pas éligibles au logement social ». En plus d'être contraint, leur choix est loin d'être mûri. Il est fréquent que ces acquéreurs ne savent pas qu'ils achètent un logement en copropriété et encore plus qu'ils n'en connaissent pas les subtilités piégeuses : « combien de fois dans mon existence opérationnelle ai-je vu des gens qui apprenaient qu'ils étaient copropriétaires le jour où ils recevaient le premier appel de fonds du syndic !? »

Ce travail d'information doit se faire dans le bon timing. A l'heure actuelle, dans les Plans de sauvegarde notamment, les actions de redressement sont proposées à partir des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA). Malheureusement, c'est trop tard : « lorsque la DIA arrive, la promesse de vente est déjà signée. Or allez voir un acquéreur - qui vient souvent de mener un très long combat pour signer cette promesse de vente - pour lui expliquer qu'il ne devra pas rembourser 500 euros d'emprunt mensuel, mais 750 euros par mois compte tenu des charges, est une

démarche loin d'être évidente ». Et encore faut-il que cet argument les fasse réagir : ils sont nombreux à se dire « signons quand même, on verra après, de toute façon nous n'avons pas le choix ! » Voilà pourquoi, sur les copropriétés ciblées, les habitants doivent être informés très en amont, et de la manière la plus générale possible, sur ce qui les attend.

En matière d'organisation, cette équipe pluridisciplinaire a besoin d'un chef d'orchestre : c'est le rôle du chef de projet. Idéalement, ce dernier doit être un professionnel doté d'une culture technique et juridique assez large, qui lui permettra de travailler avec les différents acteurs impliqués sur l'opération, mais aussi de construire un dialogue constructif entre eux ; « pour produire ensemble ». Important également, ce chef de projet ne devra pas se positionner en tant que simple exécutant d'un programme d'actions préétabli sur un site. Il lui faudra être en veille pour alerter la maîtrise d'ouvrage publique sur les points faibles du projet et éventuellement les aider à le réorienter au regard de la réalité et de l'évolution de la situation. « C'est un vrai métier pour une opération très spécifique ».



Débat avec la salle

Suite à la présentation de René BRESSON, un débat a pu s'engager avec les participants de l'atelier. Chacun pouvait poser des questions, ou évoquer sa propre expérience.

PACA a son administrateur...

Delphine AGIER « René BRESSON a abordé la question des administrateurs provisoires. Il faut que vous sachiez que sur la région PACA, une personne fait figure de spécialiste en la matière : Maître HUERTAS qui a énormément travaillé sur la copropriété "La Gabelle" à Fréjus, et sur laquelle un Plan de sauvegarde est animé par le Pact local. C'est d'ailleurs à partir de cette expérience que Maître HUERTAS a mobilisé le réseau des administrateurs et a organisé en 2010 un colloque national pour sensibiliser la profession sur cette question. Ce coup de projecteur sur l'administrateur provisoire ne signifie pas pour autant que l'on préconise l'usage de cette procédure à tout va. C'est simplement pour vous dire que vous avez la chance d'avoir en PACA un intervenant de qualité très mobilisé. »

René BRESSON « Il faut savoir qu'en Corse, par exemple, il n'y a pas d'administrateur judiciaire pour s'occuper des copropriétés. En conséquence, les TGI désignent des syndics dont les compétences et les engagements sont extrêmement variables. Dans ces conditions, nous avons initié une démarche à Bastia qui a consisté à aller voir la présidente du TGI avec les élus pour lui exposer la difficulté que l'on avait à rencontrer les administrateurs désignés... qui ne faisaient rien. Nous nous sommes alors mis d'accord avec la présidente sur le fait qu'on pouvait l'alerter sur ces difficultés. Ce fût également l'occasion de lui demander que lors du choix d'un syndic comme administrateur provisoire d'une copropriété, elle le fasse en fonction des retours que les opérateurs pouvaient lui faire. C'est une manière de procéder que vous pouvez reproduire, parce que, très honnêtement, Maître HUERTAS étant seul en PACA, je ne suis pas certain qu'il soit en mesure d'administrer la totalité des copropriétés de la région ! Il va donc bien falloir trouver une façon d'élargir le système. »

Participant (Pact du Var) « J'interviens justement dans l'équipe de suivi-animation du Plan de sauvegarde de "La Gabelle" à Fréjus - qui va se terminer à la fin de l'année. C'est vrai que nous intervenons depuis 7 ans avec Maître HUERTAS qui ne connaissait absolument pas les Plans de sauvegarde et ce fût pour lui l'occasion d'apprendre les spécificités d'une telle démarche. Donc je souhaite, moi aussi, insister sur le rôle de l'opérateur : il ne doit pas uniquement faire de la formation auprès des copropriétaires et des intervenants, il faut aussi savoir trouver les mots pour des professionnels qui se revendiquent pourtant comme des acteurs incontournables quand il s'agit de redresser une copropriété. Certains administrateurs judiciaires en font partie. Maître HUERTAS, qui est compétent, reconnaîtra lui-même qu'il ne peut pas intervenir seul ; et en particulier sur les volets "médiation", "recouvrement des intérêts des charges" pour lesquels il s'appuie sur l'équipe de terrain. Ceci étant, l'opérateur n'est pas non plus là pour faire le travail de l'administrateur.

Le deuxième point que je souhaitais développer concerne le coordonnateur. Nous avons eu la chance d'avoir un coordonnateur qui avait été désigné dès la phase d'élaboration – il s'agissait d'un ancien préfet. Et je peux témoigner qu'effectivement il est essentiel que cette coordination soit de qualité. Je suis intervenu sur d'autres sites où la personne en charge de la coordination n'était pas vraiment à la hauteur, et ce fût bien difficile... Par conséquent il est vrai que le choix du coordonnateur n'est pas anodin. Tout en rappelant que le coordonnateur, lui aussi, doit apprendre à travailler avec les différents intervenants. »

Comment mobiliser les syndicats ?

Participant (Grand Avignon) « Je voudrais poser une question sur les syndicats et notamment sur leur rôle dans l'observation et le préventif. Ce sont des actions qui demandent que l'on parvienne à prendre contact avec eux ; or, cela me semble une étape difficile à mener. »

Soraya DAOU (ANAH) « Une démarche préventive de qualité, ou même d'observation locale, repose effectivement sur la richesse et la fiabilité des données qualitatives qui permettent de qualifier les difficultés d'une copropriété. Et le syndic doit être une source d'information pour obtenir des données à jour sur les différents champs (technique, financier...). Il faut le mobiliser en lui démontrant l'intérêt de participer à ces dispositifs et en lui expliquant l'aide que peut apporter la puissance publique (collectivités ou État) suite au repérage des premières fragilités. En effet, les actions qui seront menées à travers un dispositif préventif (information et sensibilisation des copropriétaires, formation du conseil syndical...) permettront d'améliorer le fonctionnement des instances et la situation financière de la copropriété.

Lorsqu'on a mené l'étude sur les observatoires locaux, certains territoires avaient déjà engagé ce type de démarche ; et ce de manière plutôt fructueuse par l'intermédiaire des syndicats soucieux du fonctionnement des copropriétés qu'ils gèrent. Généralement, les données sur la copropriété sont recueillies via un questionnaire établi par la collectivité et rempli par des syndicats. Sachez que lorsqu'un syndic ne souhaite pas communiquer des données, ce peut déjà être un signe de dysfonctionnement. »

René BRESSON « C'est un dispositif que j'ai organisé à Courcouronnes (91) – petite ville qui avait la joie de découvrir qu'il existait

28 grandes copropriétés sur son territoire, et sur lesquelles elle ne savait rien ! Ce qu'on lui a proposé, c'est de mettre en place un questionnaire de 20 questions, adressé aux syndicats et accompagné d'une méthode de suivi. C'est-à-dire qu'une fois qu'on saisissait ces questionnaires sur une base de données dédiée, la combinaison des différentes réponses alertait les acteurs dès qu'il s'agissait d'une situation à risque. Bien entendu, il existe une limite à ce système, c'est la suivante : lorsqu'une propriété va mal et que le syndic est co-responsable des problèmes, évidemment il ne répond pas ! Par conséquent, si l'outil vous permet d'identifier les copropriétés où cela ne va pas trop mal, en revanche là où cela va très mal, la probabilité d'avoir une réponse du syndic est à mon avis assez faible ! »

Delphine AGIER « Vous avez des dispositifs qui marchent bien quand ils couplent observation et action. Dans ces cas, vous ne sollicitez pas le syndic que pour lui demander des informations. Lorsque vous mettez en place un dispositif léger d'animation-prévention avec des actions de formation, des ateliers thématiques, une aide au contrôle des charges..., ce sont des actions qui dynamisent la copropriété, et qui, initiées sur le mode du « donnant-donnant », rendent l'obtention d'informations plus facile. Sachant que ce qui marche plutôt bien dans ces dispositifs mêlant veille et prévention, c'est l'organisation de temps de restitution de ce qui a été observé, proposés aux différents acteurs, y compris le syndic. Pour exemple, je vous invite à regarder ce qui se fait à Meyzieu, une commune située à proximité de Lyon, dans le quartier des Plantées, où il existe depuis très longtemps un dispositif post-opération de cette nature.

D'ailleurs, il faut rappeler que l'on parle de dispositifs préventifs qui peuvent être mis en place avant, mais également après une intervention lourde. Car en effet si les gros dispositifs de redressement mobilisent énormément de partenaires et d'investissements, il est extrêmement inquiétant de se dire qu'une fois terminés, il n'y a plus personne pour observer ce qui se passe. Or on sait bien que fondamentalement, la copropriété n'a pas changé de quartier, et que les habitants restent des ménages modestes sur le plan socio-économique. La copropriété a peut-être favorablement évolué grâce au dispositif mais elle conserve des caractéristiques de fragilité. Dès lors, il y a tout intérêt à maintenir une veille et des animations légères après l'opération afin d'éviter

que la copropriété ne retombe dans des difficultés plus lourdes. Le principe de faire un retour de ce qui a été observé au syndicat fait partie de cette continuité. C'est d'autant plus intelligent que certains éléments les intéressent beaucoup : par exemple, le comparatif entre copropriétés et notamment le positionnement des différentes copropriétés en termes de valeur immobilière. Ce sont des informations dont ils disposent souvent mais qu'ils n'ont jamais vu de façon aussi précise.

Enfin, pour compléter ce que disait René BRESSON sur l'idée des questionnaires, il y a parfois des sites où ils servent de bouée de sauvetage : les copropriétés en difficulté se servent de ces questionnaires pour demander de l'aide. Pour conclure, il faut que vous sachiez que vous partez un peu à l'aventure lorsque vous lancez un observatoire. De toute manière, vous allez adapter votre action petit à petit et ainsi affiner le lien entre observation et prévention. »

Participant (Grand Avignon) « Il faut dire qu'en plus, le monde des syndicats bouge beaucoup. Aussi, lorsque vous dites qu'il faut établir une relation sur le long terme, ce n'est pas évident. Cela demande vraiment une adaptation permanente et je pense que c'est une difficulté supplémentaire. »

Delphine AGIER « Mais il faut aussi signaler qu'il y a des données qui peuvent être détenues par les conseils syndicaux par exemple. Il y a donc plusieurs cartes à jouer et à mobiliser. »

Comment gérer le temps long ?

Participant (Direction du développement urbain de la ville de Marseille) « René BRESSON a souligné l'importance qu'il y avait à avoir une intervention cohérente, avec les étapes qu'il a très bien décrites, et l'importance également à minimiser les délais entre le moment où on réalise les études pré-opérationnelles et celui où on engage l'intervention à proprement dite. Malheureusement ce que l'on constate souvent, c'est qu'on ne maîtrise pas ce tempo - notamment à Marseille où le temps qui s'écoule entre les différentes interventions pré-opérationnelles et l'intervention à proprement parler est très long. On avait indiqué 3 ans, or aujourd'hui on peut constater des délais plus longs. Dès lors, quels dispositifs pré-opérationnels pourrait-on mettre en place pendant ce temps-là, qui est, de toute façon, incompressible ? »

René BRESSON « Dans certaines situations, nous avons préconisé la mise en place d'études-actions ; c'est-à-dire que vous réalisez l'étude et dans le même temps celle-ci vous alimente sur un certain nombre d'urgences qui méritent une intervention ou un accompagnement. Par exemple, vous arrivez sur un grand ensemble comportant un chauffage collectif et l'étude vous permet de découvrir que le contrat de chauffage arrive à échéance dans 1 an et demi. Or après analyse, vous vous apercevez qu'il y aurait des gains très substantiels à faire sur les charges si ce contrat était renégocié correctement. L'étude-action pourra justement faire en sorte qu'un opérateur engagé sur cette phase, accompagne le conseil syndical et le syndic dans la renégociation. Cela peut également se traduire par un travail de mise en relation plus intense des habitants de la copropriété avec les services sociaux. En effet, imaginons que l'on ait détecté un certain nombre de situations difficiles dans les enquêtes sociales engagées dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle : on peut alors se dire que c'est le moment opportun pour accompagner les ménages en difficulté. L'étude-action est donc un système mixte, situé entre l'étude et l'opérationnel, qui permet de garder le contact, mais aussi de laisser le temps au dispositif de s'élaborer sans que les copropriétaires ne soient abandonnés à leur sort. Évidemment, ce n'est pas toujours facile à faire et le cahier des charges de ce type de démarche est même compliqué à élaborer. Quoi qu'il en soit, je pense que cela mérite d'y réfléchir. D'ailleurs, je l'ai récemment expérimenté en Île-de-France, sur un site de 560 logements : cela a notamment permis de mettre en place un dispositif assez ambitieux en termes d'amélioration thermique. »

Soraya DAOU (ANAH) « L'ANAH préconise dans le "guide méthodologique de traitement des copropriétés en difficulté", la réalisation des premières missions d'accompagnement pendant l'étude pré-opérationnelle, dès que la difficulté a été repérée. Et ce afin d'intervenir suffisamment tôt et ainsi éviter, dans la mesure du possible, une dégradation de la situation. Ainsi dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle, il est tout à fait possible de confier à l'opérateur des missions d'animation *a minima*. Bien sûr, à ce stade, l'objectif n'est pas de redresser la copropriété, il s'agit de prendre en charge les situations qui peuvent être traitées dans le cadre d'un signalement ou d'un accompagnement - notamment à travers des missions d'information et de sensibilisation - sans avoir besoin

de mobiliser des moyens financiers très importants. Pour que des actions d'accompagnement soient réalisées dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle, il faut établir un cahier des charges composé de deux volets : un pour l'étude et un autre pour la réalisation de missions d'accompagnement ponctuelles. Ces missions pouvant d'ailleurs être assurées dans le cadre d'un marché à bons de commande. »

Mieux prendre en compte l'analyse de terrain : opérateurs et surtout locataires

Participant (Directeur des Compagnons Bâisseurs de Provence) « Il y a un acteur dont on a peu parlé. Ce sont les locataires qui, dans bien des cas, constituent la majorité des occupants. Or, je voulais simplement alerter sur le fait qu'il est vraiment essentiel de faire de l'information, de la concertation et de la mobilisation de cette catégorie d'acteurs. Ils sont très souvent les principaux concernés par les dégradations - même s'il faut également rappeler que les dégradations peuvent être liées à des défauts d'entretien locatif, mais aussi par manque d'une bonne connaissance des droits et devoirs - et ensuite, ce sont des acteurs sur qui l'on pourrait s'appuyer pour faire pression sur les copropriétaires, y compris en justice. Pour toutes ces raisons, il est vraiment important de ne pas les oublier.

Autre remarque : il y a souvent sur les territoires des copropriétés, une multiplicité d'opérateurs financés par la Politique de la Ville, qui intervient auprès des habitants sur d'autres missions et dans le cadre d'autres dispositifs - différents de ceux mentionnés jusqu'ici. Parfois, engagés depuis des années, ces derniers connaissent bien les situations : ils rentrent dans les logements et discutent avec les habitants des situations vécues. Pourtant la plupart du temps, ces opérateurs méconnaissent complètement les dispositifs de redressement et ne travaillent pas avec les opérateurs qui les portent. Il y a là un manque de synergie, une perte de moyens qu'il serait bon de rectifier. »

René BRESSON « J'aurais d'ailleurs une suggestion à faire aux auteurs de cahier des charges d'études pré-opérationnelles : qu'ils n'oublient pas ce volet et qu'ils demandent à ce que dans l'analyse de la situation de la copropriété, on prenne mieux en compte l'analyse du jeu d'acteurs. Et quand je dis "jeu d'acteurs", c'est justement tous ces gens qui interviennent au quotidien sur les

sites. Demeure une limite : le secret professionnel de certaines catégories d'acteurs comme les assistantes sociales. Ainsi, la communication n'est pas toujours évidente. Pour autant certains liens tissés peuvent apporter des choses très intéressantes.

Deuxième point par rapport aux locataires : la loi qui définit les Plans de sauvegarde prévoit que les associations de locataires soient représentées à la commission du Plan de sauvegarde. Par conséquent, ici aussi, on a une entrée réglementaire pour faire participer les locataires. Bien entendu cela reste compliqué parce que les locataires ne sont pas toujours organisés en association. Il arrive quelques fois que certains d'entre eux - en lien avec des confédérations ou avec l'ADIL - parviennent à se faire représenter un petit peu, mais, c'est encore compliqué. Aussi, lorsqu'on conduit l'enquête sociale dans un site en copropriété, il n'est pas inintéressant de demander aux gens, à quelle association ils participent ? S'ils sont en relation avec tel ou tel service ? Et si on les associe à la phase d'élaboration d'un Plan de sauvegarde, seraient-ils prêts à participer au projet ou au moins à faire entendre leur parole ? »

Et le rôle des copropriétaires ?

Participant (Pact des Bouches-du-Rhône) « Je voudrais attirer l'attention sur l'importance qu'il y a également à mobiliser les copropriétaires dans toutes ces démarches. En effet, on parle de la mobilisation de tous les acteurs institutionnels et financiers, mais il ne faut pas oublier les copropriétaires qui sont à la base du projet. C'est pour eux que l'on intervient, ce qui légitime le principe de les faire entrer dans le projet dès le départ - qu'il s'agisse de projets préventifs ou de projets plus opérationnels par la suite. Il est important de les faire entrer dans le système de décision ou du moins de représentation ; car le syndic ou le conseil syndical ne suffisent pas à représenter l'ensemble de la copropriété. »

Delphine AGIER « Je crois que les deux ne s'opposent pas. En fait, entre les locataires et les copropriétaires, il y a un enjeu énorme qui porte sur la réactivation de la vie collective, mais aussi de certaines situations individuelles. En tous cas, l'aspect social est primordial dans ces opérations et il ne faut pas oublier que dans le volet "social" cohabitent locataires et copropriétaires en difficulté. Raison de plus pour travailler en partenariat avec l'ensemble des intervenants présents localement. C'est même fondamental. C'est

d'ailleurs pour cela que les phases d'études s'apparentent souvent à des phases d'identification d'acteurs. Sortes de phases de pré-animation au cours desquelles des contacts très utiles pour la suite s'établissent. »

Participant (Fondation Abbé Pierre) « J'interviens surtout en tant qu'ancien syndic - fonction que j'ai abandonnée depuis plus de 15 ans, lorsque j'ai vu l'évolution des copropriétés et la façon dont les pouvoirs publics venaient en aide aux syndics. J'avoue avoir alors été désespéré. »

Soraya DAOU (ANAH) « Il est important d'associer les copropriétaires aux différents stades de l'intervention publique. Dans le cadre des dispositifs opérationnels de redressement, les diagnostics réalisés par les opérateurs sont présentés en Assemblée générale pour expliquer aux copropriétaires les difficultés identifiées et la stratégie de redressement proposée. Depuis quelques temps, nous observons une implication de plus en plus forte des copropriétaires dans ces démarches puisque certaines conventions de programme sont co-signées par les conseils syndicaux, qui montrent ainsi leur adhésion au projet. »

Lorsque les organismes HLM deviennent syndics !

Participant (Ville d'Aubagne) « Ce n'est pas un sujet majeur des débats de ce matin, mais avec l'actualité législative des dernières années, on constate qu'un certain nombre d'offices HLM ont vendu une petite partie de leur parc à des copropriétaires privés. Quid de la formation au métier de syndic des organismes HLM qui pendant un certain nombre d'années vont rester les gestionnaires ? »

Soraya DAOU (ANAH) « L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) était membre du groupe de travail sur le rapport BRAYE. Et à cette occasion, la question des HLM vendant un patrimoine qui se transforme alors en copropriété a été évoquée. Dans la plupart des cas, le bailleur HLM devient syndic, mais, lorsqu'il le souhaite, il peut confier la gestion de la copropriété à un syndic professionnel. Afin d'assurer au mieux ces missions de gestionnaire, l'USH a donc engagé un groupe de travail avec différents bailleurs HLM pour établir un guide "bailleur HLM-syndic". Certains bailleurs ont également développé la notion de "bailleur social". »

René BRESSON « C'est vrai que la question que vous soulevez est très lourde, parce que

nous avons déjà beaucoup de grandes copropriétés dans lesquelles des bailleurs sociaux sont copropriétaires et sont parfois devenus syndic ; gérant celles-ci comme si elles faisaient partie du parc social, sans se préoccuper de la loi de 1965. J'ai l'exemple très intéressant de l'Assemblée générale d'un ensemble de plus de 500 lots qui comptait deux syndicats secondaires dans lesquels n'étaient représentés que des copropriétaires classiques. Mais en vérité, le syndic du syndicat principal (le bailleur social) produisait un faux, en écrivant que les propriétaires étaient représentés à l'unanimité lors de l'Assemblée générale du syndicat principal, alors qu'en fait, seuls les représentants des conseils syndicaux étaient présents ou représentés. C'est caricatural, mais c'est vrai qu'il y a un problème de formation, voire de compétences. Personnellement, j'ai été cadre dirigeant dans le logement social et à ce titre syndic. Or, suivant la culture des organismes HLM, on gère des situations très différentes. Je connais certaines régions où des bailleurs sociaux avaient intégré la fonction de syndic de manière extrêmement professionnelle, et pris toute la mesure de leur situation de copropriétaire. Dès lors, ils appliquaient de manière extrêmement efficace tous les moyens que leur donnait la loi de la copropriété ; tout en étant confrontés aux limites que leur impose cette loi.

Mais il est vrai qu'aujourd'hui, il existe deux problèmes dans la vente du parc HLM. Le premier problème est celui de la compétence "syndic" que vous évoquez. Le deuxième problème concerne le changement de statut du locataire devenant propriétaire. Une mue statutaire qui complique énormément la vie du syndic du fait que les locataires ont généralement été habitués à payer moins de charges que ce qu'ils auront à en payer lorsqu'ils seront propriétaires. Par ailleurs, les locataires ont une relation historique avec le bailleur social qui est une relation de locataire à bailleur. Dans le cas d'une vente au locataire, il est tout à fait pertinent et pratique que le bailleur s'efface devant une autre structure afin de repartir sur des bases nouvelles. Mais de manière générale, personnellement, je demeure très prudent quand je vois des bailleurs sociaux qui changent de statut en devenant syndics et leurs locataires qui changent de statut en devenant copropriétaires. En réalité, cette situation cache souvent une histoire à consonance économique, qui rend la gestion extrêmement compliquée. Pour exemple, j'ai mené, à la demande d'un maire, des études sur la mise en copropriété d'un parc

social. Les conclusions de cette étude nous ont vite amené à abandonner ce projet ; et ce pour une raison simple : les charges allaient augmenter de 40%. Une augmentation à laquelle les locataires, mais aussi les collectivités, ne pouvaient faire face. En effet, ces 40% étaient jusqu'alors assumés par les collectivités sous forme de subvention d'équilibre versée à l'organisme HLM en fin d'année ! Il faut donc faire attention. »

En conclusion, tout ne va pas si mal...

Delphine AGIER « Il est l'heure de conclure notre matinée. En conclusion, je souhaitais préciser que si 10% à 15% des copropriétés sont en difficulté (ce qui en PACA pourrait représenter environ 100 000 logements), *a contrario* 80% des logements en copropriété se portent bien. Je voudrais également éviter que vous ayez une mauvaise image du parc construit entre les années 1950 et 1980 : tout n'est pas à détruire ! C'est même un parc qui compte de nombreux atouts : ce sont souvent des copropriétés de grand confort, voire de standing, qui représentent globalement un marché immobilier florissant dans les grandes agglomérations. Tout n'est donc pas à mettre dans la même case. Il y a d'un côté, ce qui fonctionne très bien et de l'autre, ce qui est en très grande difficulté, avec au milieu, des situations nuancées. C'est d'ailleurs l'identification de "ce parc entre-deux" qui permet de mettre en place des solutions graduées, qui ne font pas toujours appel à des moyens énormes. Enfin, un point auquel nous n'accorderons sans doute pas beaucoup de temps aujourd'hui : l'enjeu des charges. C'est notamment la question du chauffage qui dans les copropriétés est souvent collectif. C'est là un levier d'action, mais aussi une problématique technique, complexe, sur laquelle on pourrait creuser davantage, comme bien d'autres thématiques d'ailleurs. »

ATELIER 1
Outils et méthodes
d'observation et de diagnostic
pour mieux agir

LES OUTILS EXPÉRIMENTAUX D'OBSERVATION ET D'EXPERTISE DE L'ANAH

par Pascaline DOLO, chargée de mission «copropriétés» à l'ANAH

Pascaline DOLO présente les outils récemment développés par l'Agence Nationale de l'Habitat pour l'observation locale des copropriétés.

Comme déjà évoqué par Soraya DAOU (Cf. intervention p.7), la question des copropriétés constitue un enjeu fort pour l'ANAH. Les problématiques qu'elles engendrent sont induites par une multiplicité de facteurs de risques qui interagissent entre eux : les risques financiers de fonctionnement, les risques sanitaires et sociaux (la paupérisation), les risques bâtis portant sur la conservation de l'immeuble et sur la sécurité de ses occupants, le risque immobilier - c'est-à-dire lorsqu'il y a décrochage de la valeur immobilière. Il est par ailleurs important de présenter les enjeux des copropriétés en distinguant les facteurs de risque inhérents à la copropriété des facteurs aggravants de ces risques. On peut notamment identifier la complexité structurelle de la copropriété ; c'est-à-dire problématiques techniques dues aux procédés constructifs, mais aussi complexité juridique. Enfin, on ne peut écarter le positionnement de la copropriété et ses interactions avec son environnement. Dans l'absolu, ces facteurs à l'œuvre dans un processus de dégradation peuvent intervenir dans toutes les copropriétés : « il n'existe pas de typologie de copropriétés en difficulté plus redressables que les autres ».

Les enjeux de l'observation

L'observation doit justement permettre de prévenir les situations de dégradation. Ce procédé n'est pas un diagnostic : l'observation ne constitue pas une étude très approfondie de l'ensemble des risques et ne permet pas de dégager une stratégie d'intervention opérationnelle. Une observation n'est pas non plus un repérage. Au contraire de cette méthode instantanée, elle n'est pas une photographie d'un parc de copropriétés à un instant "T". Elle est plus expressément un outil en mesure de suivre les évolutions d'une copropriété sur un temps relativement long. Reste que si

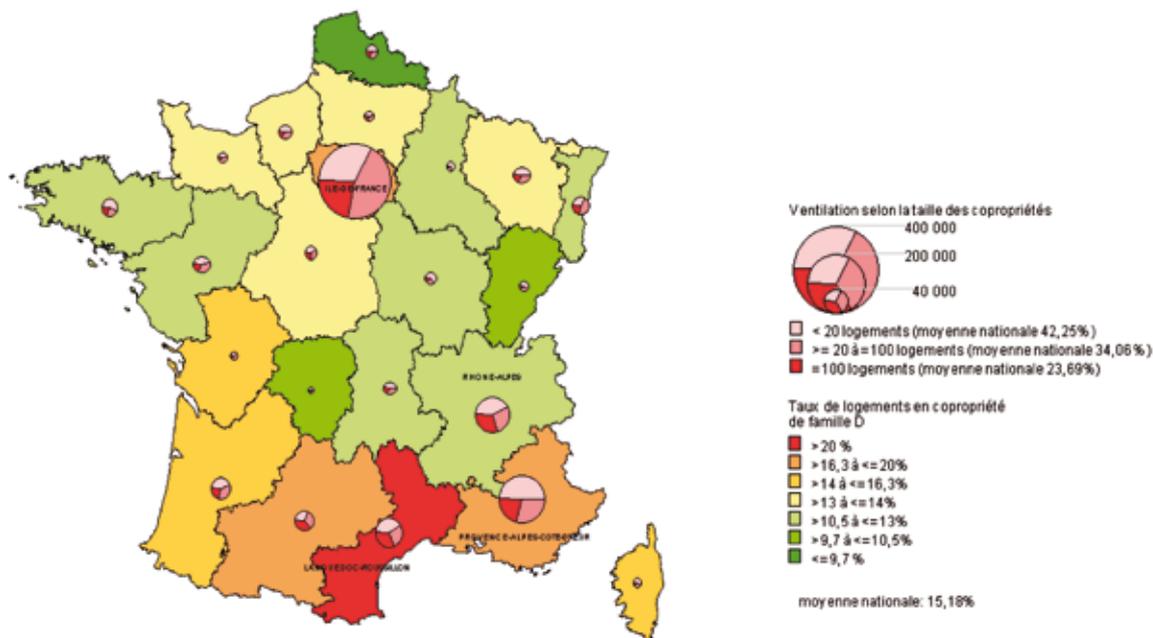
repérer n'est pas observer, le repérage est un préalable à l'observation. Cela peut être la première étape, « étant entendu que le repérage peut être réalisé sans volonté de réaliser une observation ». Les outils de repérage prennent la forme soit d'études menées par la collectivité (études PLH ou études préalables intégrant la thématique copropriétés), soit d'outils dédiés telle que "l'aide au repérage des copropriétés fragiles". Établie à partir de données FILOCOM (base de données sur les logements et leur occupation), elle permet d'identifier des secteurs présentant une concentration de copropriétés fragiles et de mieux connaître les principales caractéristiques des copropriétés identifiées comme fragiles. *In fine*, cet outil donne lieu à une pré-identification des périmètres ou des caractéristiques de copropriété que les acteurs souhaitent observer. « C'est une première approche ».

Concernant toujours le positionnement de l'observation dans les différents dispositifs proposés par l'ANAH, Pascaline DOLO rappelle que « l'observation peut-être distincte d'une action opérationnelle ou au contraire en faire partie intégrante ». Dans le premier cas, elle va permettre de suivre, au niveau macro, les politiques de l'habitat. "À la copropriété" est surtout un outil d'aide à la décision. En effet, autant l'outil alternatif présenté précédemment (l'outil d'aide au repérage) sera capable de sentir les évolutions du parc des copropriétés à une échelle territoriale large, autant il ne permettra pas de connaître l'évolution d'une copropriété – au mieux de manière très indirecte, à partir de données purement statistiques. Or, une bonne observation locale ne peut se passer de données de terrain. C'est tout l'intérêt de posséder un outil d'observation dédié : le suivi dans le temps de l'évolution des indicateurs de telle copropriété permettra de déduire qu'il s'agit d'une copropriété à surveiller, parce qu'elle entre dans un processus de dégradation. Il sera alors temps de lancer une étude plus approfondie, ou alors de l'accompagner dans le cadre d'un dispositif préventif.

L'autre option, consiste donc à intégrer l'observation dans un dispositif opérationnel. Elle concernera alors l'unique dispositif concerné : parfois un dispositif préventif de type expérimental (comme c'est le cas des dispositifs préventifs de l'ANAH ouverts depuis la délibération du Conseil d'Administration de mars 2012) et parfois un dispositif opérationnel de soutien au redressement plus classique. Dans les deux cas, il sera nécessaire de redéfinir des indicateurs pertinents et de les suivre dans le temps. L'exemple d'un observatoire intégré dans le cadre d'un Plan de sauvegarde d'une copropriété dégradée mulhousienne montre l'intérêt d'établir des indicateurs en début d'opération pour les suivre chemin-faisant. C'est alors un outil d'observation un peu particulier, dédié à vérifier les progrès de redressement d'une copropriété.

Pourquoi expérimenter dans le domaine de l'observation locale ?

Il semble donc que les outils d'observation sont disponibles. Dès lors, il est légitime de se demander quelles sont les raisons qui poussent l'ANAH à expérimenter dans ce domaine ? « Parce que nous avons constaté un manque de connaissance sur les copropriétés » répond la chargée de mission de l'ANAH. En effet, si les éléments de connaissance nationale (issus de FILOCOM) sont facilement utilisables, l'existence des données "À la copropriété" plus précises, sont malheureusement plus difficiles à rassembler. L'autre raison provient d'un constat fait dans le cadre d'une étude présentée au groupe de travail sur les copropriétés ayant préfiguré le rapport BRAYE. En substance, s'il existe des observations locales, celles-ci sont très diverses : « on a des indicateurs très hétérogènes, parfois peu nombreux ou au contraire très nombreux, portant sur des parties de territoire plus ou moins étendues... Au final, la comparaison des méthodes entre elles, mais aussi l'évolution des parcs entre eux s'avère très difficile ». Sans compter que c'est un outil qui mobilise du temps - et donc de l'argent - qui est conduit au fur et à mesure, parfois



> Exemple de carte de pré-repérage : taux de logements en copropriété de famille D par rapport à l'ensemble des logements en copropriété étudiés en 2009 sans RS. Source : ANAH, Côté Nord Picardie.

de manière très artisanale, sans une grande méthodologie en amont. Voilà les raisons qui ont conduit l'ANAH à mieux accompagner les collectivités territoriales, en leur proposant un appui méthodologique et un co-financement.

« Les ambitions de l'expérimentation sont claires : impulser de nouvelles démarches locales de veille auprès des copropriétés inconnues, celles à l'étude, en cours de redressement, voire redressées. Il est également question de diffuser la méthode d'observation. »

Dès lors, les ambitions de l'expérimentation sont claires : impulser de nouvelles démarches locales de veille auprès des copropriétés inconnues, celles à l'étude, en cours de redressement, voire redressées. Il est également question de diffuser la méthode d'observation : c'est-à-dire améliorer l'expertise des territoires, mais aussi normaliser l'observation au moyen d'indicateurs qui sont mesurables et actualisables. Enfin, c'est permettre une comparaison de l'état des copropriétés entre elles - à la fois dans le temps et dans l'espace. Dans le temps, c'est observer les dynamiques sur chacune des copropriétés, et dans l'espace, c'est aider la collectivité, lorsqu'elle doit choisir entre telle et telle copropriété à soutenir, en

lui permettant de comparer des indicateurs homogènes et ainsi décider plus facilement, au regard de ses contraintes budgétaires, d'aller plutôt vers l'une que vers l'autre. Ce qu'il est important également de souligner, c'est que l'ANAH a souhaité encadrer la méthodologie de cette expérimentation, tout en envisageant ses contraintes avec une grande souplesse, « puisqu'on se trouve dans une démarche expérimentale et que notre objectif vise vraiment à ajuster le produit aux besoins ». C'est d'ailleurs pour cette raison qu'est demandé un retour d'expérience via une base de données renseignée au niveau local : « de manière à vérifier la pertinence de la méthodologie que l'on vous propose ».

Initiative et pilotage du dispositif expérimental

Une fois le cadre présenté, Pascaline DOLO donne quelques précisions sur la manière dont a été pensée l'observation locale dans le cadre de l'expérimentation de l'ANAH. « On a souhaité que l'initiative et le pilotage du dispositif expérimental soit adaptable selon les contextes ». Par conséquent, l'observation peut être une initiative communale, départementale, intercommunale et de manière un peu moins fréquente régionale. Sachant qu'une observation hybride - une observation globale du type départemental avec un complément d'observation d'échelle plus ciblée de type communal - est tout à fait envisageable en fonction des problématiques territoriales et des jeux d'acteurs. « Ce type de configuration

n'exclue donc pas un financement ANAH ». En revanche, il est important de savoir que les services de l'État ne peuvent pas bénéficier des financements de l'Agence dans le cadre de l'expérimentation. C'est exclusivement destiné aux collectivités territoriales ou aux porteurs de projet missionnés par les collectivités territoriales.

Éléments de mise en oeuvre

Quelle que soit la configuration arrêtée, le pilotage des dispositifs expérimentaux d'observation doit être pensé en amont. Il doit permettre d'assurer un co-pilotage et une véritable démarche partenariale avec les différents acteurs locaux. Il est donc fortement déconseillé d'engager une observation locale exclusivement portée par la collectivité, sans avoir autour de la table des partenaires capables de nourrir le dispositif. Quid des syndicats ! Cet élan partenariale est d'autant plus crucial, que le co-pilotage est souvent suivi d'un co-financement autre que le seul co-financement ANAH. En termes de maîtrise d'ouvrage technique, dans le cadre d'une expérimentation ANAH, deux possibilités sont envisagées : soit la collectivité assure la maîtrise d'ouvrage elle-même, soit elle la confie à un organe externe - agence d'urbanisme ou à un prestataire externe à qui sera délégué toute ou partie des prestations d'observation.

L'étendue de l'observation est librement déterminée par la collectivité territoriale à l'initiative de cette observation - qu'il s'agisse du périmètre et du champ d'observation. Le



› Exemple de pré-repérage à l'échelle infra-communale : carte de copropriétés selon leur degré de fragilité.

Source : dossier de presse ANAH - «Repérage des copropriétés potentiellement fragiles : l'ANAH propose un outil novateur permettant de localiser les risques» - février 2013

périmètre de l'observation peut comprendre toute ou partie du territoire : il est donc tout à fait possible de "zoomer" sur une partie du territoire que l'on estime particulièrement concernée par les fragilités de copropriétés. Il est également tout à fait possible de restreindre le champ d'observation à certains types de copropriété dès lors que cela répond à des enjeux locaux. « En tous les cas, si vous ciblez votre observation sur des copropriétés de taille moyenne, alors que vos enjeux se trouvent manifestement sur de très petites copropriétés, il est clair que vous passez à côté du sujet ». C'est pourquoi la note détaillée du projet présentée à l'ANAH, qui conditionne son financement, doit démontrer que la proposition faite est en relation avec les enjeux du territoire. En résumé, s'il n'y a pas de solutions reproductibles à grande échelle - on est vraiment sûr de l'observation adaptée à un territoire donné - en revanche, il faut que la proposition soit conforme aux enjeux de ce territoire.

« L'étendue de l'observation est librement déterminée par la collectivité territoriale à l'initiative de cette observation - qu'il s'agisse du périmètre et du champ d'observation. »

A l'instar d'une méthodologie installée, l'ANAH a souhaité définir des indicateurs d'observation standards... obligatoires. Pensés pour constituer un socle minimal, ces "indicateurs ANAH" apparaissent pour-

tant trop ambitieux pour certains. Issus de l'annexe 1 de l'instruction du 5 juin 2012, ils sont en effet assez nombreux : « c'est parce qu'on estime qu'il est nécessaire d'avoir, dès la première photographie, une approche multi-thématiques » argue l'intervenante. Selon elle, un diagnostic opérationnel, dont l'objectif est d'asseoir une stratégie, doit appréhender tous les aspects (aspects sociaux et urbains, de gestion, de fonctionnement, du bâti). « Lorsqu'on veut intervenir sur une copropriété qu'on ne connaît pas, on ne peut faire l'économie d'une analyse de l'ensemble des champs qui constituent les potentielles difficultés de cette copropriété ». C'est la raison pour laquelle un socle minimal a été fixé, et à entendre Pascaline DOLO, il n'est pas si contraignant que cela.

D'une part, l'observation multicritère va donner une première photographie de la partie du parc que les acteurs auront décidé d'observer. « C'est une sorte de premier filtrage des copropriétés à observer. Toulouse par exemple a fait le choix d'une première approche par niveau des valeurs immobilières » souligne l'intervenante. D'autre part, il ne faut pas oublier qu'en fonction de la manière dont est envisagé l'observatoire, l'ANAH sera plus ou moins regardante sur le respect de ces indicateurs. « Si vous construisez une démarche d'observation en tant que telle, il faut absolument respecter ce socle minimal. En revanche, si vous décidez d'adjoindre à un dispositif opérationnel de nouveaux éléments d'observa-

tion, on peut éventuellement estimer que cette observation puisse renoncer à certains indicateurs ». Preuve que l'agence tient compte qu'une démarche d'observation est une démarche de longue haleine qui requiert beaucoup d'investissement humain et méthodologique pour parvenir au renseignement exhaustif des indicateurs obligatoires. Aussi l'agence admet qu'elle ne pourra pas tout demander tout de suite : « la première année, on va plutôt vous demander un traitement statistique ». L'idée, étant d'acquérir des fichiers fonciers locaux et de réaliser des premiers traitements pour ensuite poursuivre un travail plus précis : rencontrer les syndics et plus largement mettre en œuvre les partenariats, commencer à effectuer des visites de terrain, ou encore recenser deux ou trois indicateurs pertinents pour identifier les problématiques réelles - bâties ou sociales. C'est donc une démarche à phases qui sera attendue. La souplesse méthodologique va même jusqu'à rendre possible la mise en place d'un observatoire qui retiendrait des indicateurs complémentaires de ceux identifiés dans le socle minimal. « Mais attention, prévient Pascaline DOLO, dans ce cas, je vous invite à vérifier que les indicateurs choisis soient actualisables et mesurables, et qu'ils n'alourdissent pas le dispositif ; car plus on dispose d'indicateurs, plus il est difficile d'assurer le suivi dans le temps ».

Les modes de recueil des indicateurs ont beaucoup d'importance. Selon la représentante de l'ANAH, il est indispensable d'uti-

liser les fichiers fiscaux et fonciers locaux. Ce sont plus précisément les fichiers MAJIC (fichiers servant à l'établissement des taxes foncières et des taxes d'habitation) et les DVF (Demande de valeurs foncières) qui sont préconisés. Il n'en demeure pas moins que ce sont des fichiers assez complexes à utiliser – certains acteurs ayant commencé à le faire peuvent en témoigner. Raison suffisante pour inciter l'ANAH à apporter des précisions méthodologiques sur l'utilisation de ces fichiers, « dès lors qu'ils renvoient aux indicateurs obligatoires approuvés ». Pour autant dans l'optique d'obtenir une photographie fiable des copropriétés, ces données fiscales ne suffiront pas à faire une observation pertinente. Il est essentiel de les coupler à des données de terrain : visites sur site et partenariats avec les organes de gestion de la copropriété (syndic ou conseil syndical par exemple). Dans les faits, le mode de recueil des indicateurs peut être intégré à la démarche d'observation ; à moins que les données ne soient recueillies dans le cadre d'une étude idoine ou d'un dispositif opérationnel déjà évoqué. Dans ce cas, il faut faire dialoguer le dispositif opérationnel avec l'observation, et par conséquent définir explicitement dans le cahier des charges de ce dernier, les indicateurs que l'on souhaite voir récoltés par l'opérateur.

La structuration de l'outil, quant à elle, est laissée à la libre appréciation du maître d'ouvrage. Encore une fois, cela traduit la volonté de souplesse de la part de l'agence : « dès lors que vous récoltez les indicateurs estimés obligatoires, il n'y a pas d'organisation pré-établie ». Ce peut être un observatoire dédié aux suivis du parc de copropriétés, soit une structure incorporée à l'observatoire de l'habitat. « Toutefois, si vous privilégiez cette deuxième solution, on vous demandera de bien individualiser la problématique "copropriétés" à l'intérieur de l'observatoire de l'habitat ». D'une part afin de faciliter un bon suivi des indicateurs dans le temps, et d'autre part afin d'individualiser les moyens, de manière à ce que l'agence puisse financer. Il faut être conscients que l'exploitation et la transmission de certaines données nécessitent quelques précautions : il va notamment falloir engager une démarche de déclaration auprès de la CNIL s'agissant des fichiers fonciers et fiscaux locaux. En cas de difficultés ou de blocages, à la demande des collectivités, cette dernière pourra prendre le relais et essayer de faciliter les échanges.

Quelle(s) subvention(s) ?

Une fois toutes ces consignes techniques

et administratives respectées, le processus débouche donc sur une subvention accordée par l'ANAH. Il s'agit d'un forfait de 50% d'un plafond de 120 000 euros de dépenses subventionnables sur 3 ans – « les 3 années étant liées à la durée de l'expérimentation ». Ce qui ne veut pas dire que l'ANAH abandonnera les expérimentateurs à l'issue de ces 3 ans. « Cela signifie simplement qu'on ne peut pas s'engager au-delà pour l'instant ». Mais de toute façon, il est plus ou moins entendu qu'une fois la méthodologie d'observation installée de manière pérenne, l'observatoire pourra perdurer dans le temps « peut être sans l'aide de l'ANAH ». Reste que cela ne sera peut être pas toujours le cas. Dès lors, dans la perspective d'un retour d'expérience constructif, « il ne faudra pas hésiter à faire remonter vos difficultés et vos besoins ».

Entrent dans les dépenses subventionnables, celles engagées sur le développement de l'outil et celles nécessaires au recueil des données - notamment l'exploitation de données informatisées ou encore le recueil des données via des visites de terrains ou des questionnaires. Dans le détail, ces missions pourront être prise en charge lorsqu'elles seront réalisées en régie (à partir du moment où les dites missions pourront être individualisées dans le cadre d'un contrat dédié), ou lorsqu'elles seront confiées à des prestataires externes. Dans une autre veine, les subventions pourront également financer la mise en place de partenariats et/ou de moments d'échange entre acteurs, tout comme la restitution et la diffusion des résultats de l'observation. Les contreparties de ce financement sont assez minces : c'est essentiellement la transmission annuelle des données et des publications, la garantie de pérenniser l'observation au minimum pendant 3 ans, et la valorisation de la participation de l'ANAH dans les publications.

La suite...

De manière générale, l'ANAH poursuit son travail sur l'observation des copropriétés. Elle ambitionne d'ailleurs de publier un guide méthodologique sur cette question-là d'ici fin 2012, début 2013 : « nous sommes actuellement en train d'élaborer une grille de lecture qui formalise le socle minimal des indicateurs inscrit dans l'instruction du 5 juin ». Une grille de lecture qui aura pour objectif de proposer une analyse des fragilités suffisamment parlante - « même aux non-initiés ». Car au final, il est espéré que le guide devienne une aide à la décision politique accessible et utile.



LES TEXTES FONDATEURS DE L'EXPÉRIMENTATION

> La délibération du Conseil d'administration de l'ANAH n°2012-10 du 14 mars 2012

> L'instruction du 5 juin 2012 relative à certaines mesures visant à améliorer les interventions de l'ANAH en direction des copropriétés fragiles ou en difficulté

1. Financement des travaux de résidentialisation et des travaux permettant la scission ultérieure d'une copropriété.
2. Financement à titre expérimental de dispositifs de veille et d'observation des copropriétés.
3. Financement à titre expérimental de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété.
4. Modalités de saisine et de délivrance de l'avis (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté).

Annexes :

Annexe I. – Données à communiquer à l'Anah et format d'identification à utiliser (dans le cas d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés ou de certaines copropriétés du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété).

Annexe II. – Précisions et conseils sur les éléments à faire figurer dans la note détaillée à joindre à la demande de subvention (dispositif de veille et d'observation des copropriétés).

Annexe III. – Modèle de décision (dispositif de veille et d'observation des copropriétés).

Annexe IV. – Modèle de convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété.



Suite à la présentation de Pascaline DOLO, un débat a pu s'engager avec les participants de l'atelier. Chacun pouvait poser des questions, ou évoquer sa propre expérience.

L'observation : une question de compétences

Aline CLOZEL (*Grand Avignon*) « Concernant l'observation des grandes copropriétés, le Grand Avignon a mis en place des expériences qui sont pour l'instant en test. Et pourtant, on fait d'ores et déjà face à certaines difficultés au niveau des indicateurs dont vous avez parlé. Dans une première étape, il faut pouvoir se reposer sur des compétences techniques primordiales pour utiliser les données MAJIC et, d'avantage encore, les données DVF qui sont plus récentes et dont on est en train d'inventer les meilleures modalités d'exploitation. Il faut savoir que si les données MAJIC - les données cadastrales - existent depuis des années, dans les réseaux d'acteurs, elles ne sont réellement exploitées que depuis 4 ou 5 ans. Dès lors le traitement statistique n'est pas des plus faciles. L'autre difficulté intervient lorsqu'il s'agit d'asseoir l'observation sur la durée et notamment en enrichissant les données à partir du terrain. Pour avoir fait quelques vérifications avec ma collègue de la DDT sur les premiers repérages copropriétés du Grand Avignon, on s'aperçoit que sur le terrain, on ne voit pas grand-chose. Pour inverser la donne, il faut arriver à obtenir des informations du syndic. Or, on s'attaque là à une dimension particulièrement sensible. Peut-être qu'une embauche - ou plusieurs ? - permettrait d'obtenir de meilleurs résultats ? Reste que l'on se heurte à la définition des compétences dont on aura besoin ; celles que l'on va devoir assembler pour arriver à réaliser des états des lieux et des diagnostics ponctuels, mais aussi pour mettre en place un outil de veille (avec des indicateurs fiables) capable de nous alerter sur une situation qui s'aggrave. »

Pascaline DOLO « Nous savons bien que c'est ambitieux et difficile. On a fait le même constat que vous : le traitement statistique est loin d'être simple compte tenu des fichiers dont on dispose. Néanmoins dès lors qu'on a acquis la compétence et que l'on sait faire, dans la durée, c'est tenable. Se pose ensuite la question des données de terrain - les données à la fois physiques mais aussi les données concernant le fonctionnement et la gestion, car c'est effectivement

à ce niveau que l'on butte sur la problématique de partenariat avec le syndic. Alors, je n'aurai certainement pas de réponses totalement satisfaisantes à vous donner, si ce n'est que c'est un travail de long court. C'est pour cela que nous avons proposé un phasage dans le temps pour le renseignement de ce type d'informations. Par ailleurs, nous avons pas mal réfléchi à la modalité de remplissage des indicateurs : nous avons essayé de rendre la chose la plus systématique possible, avec des réponses limitées à des questions simples. En effet, on sait que pour la récolte de terrain, et notamment la récolte d'informations auprès d'un syndic, il faut un minimum de compétences. Dès lors, conscients qu'on ne pourrait pas attendre immédiatement une grande expertise, on a essayé de rendre les questions et les réponses accessibles pour des agents de collectivité n'ayant pas forcément d'expérience très importante en la matière.

Pour aller plus loin, il faut préciser que les visites de terrain ne doivent pas être envisagées comme des diagnostics. C'est une des clés de la réussite. C'est-à-dire que lorsque vous allez construire un cahier des charges pour externaliser en partie les prestations de visite de terrain, il ne faut pas envisager cette phase comme un diagnostic pré-opérationnel. A ce stade, on ne souhaite pas ce niveau de définition - au risque d'investir beaucoup d'argent pour un résultat peu intéressant dans le cadre d'un observatoire. Ce que l'on veut : c'est un minimum d'indicateurs qui doivent être renseignés sans surplus budgétaire. »

Comment renforcer l'implication des syndicats ?

Emmanuel GIBERT (*animateur de l'atelier*) « Pour prolonger la question, entre l'ANAH et l'UNIS (Union des syndicats de l'immobilier), ou bien dans le cadre de la future loi, certaines actions sont-elles prévues pour améliorer la collaboration des syndicats ? »

Pascaline DOLO « Nous travaillons sur l'évolution des modes de gouvernance dans le cadre du groupe de travail interministériel sur les copropriétés ; mais cela concerne des évolutions législatives qui vont au-delà des seules questions d'observation. De toute manière, il faut essayer de trouver les indicateurs qui renseignent sur l'état de gestion de la copropriété - de quelle manière que ce soit. On parlait de la difficulté d'obtenir, par

exemple, le niveau d'impayés. C'est peut-être difficile, mais si vous ne connaissez pas cette donnée, vous ne pouvez pas savoir si votre copropriété est fragile ou pas. C'est une donnée absolument indispensable ; dès lors si vous ne pouvez pas compter sur un syndic, il faudra s'appuyer sur d'autres partenaires - les copropriétaires ou le conseil syndical par exemple. Par ailleurs, sachez que dans la petite méthode que l'ANAH est en train d'élaborer avec l'aide de René BRESSON, il a été décidé de tirer des conclusions de cette absence de syndic. C'est-à-dire que nous allons attribuer une mauvaise note aux syndicats qui ne veulent pas collaborer ; ce qui sera signe de mauvais fonctionnement de la copropriété. Or, si elle veut être mieux notée et éviter que la puissance publique, attirée par la mauvaise note, ne vienne "mettre son nez" dans ses affaires, elle présentera ses comptes ! »

René BRESSON « Juste un petit complément, la différence entre l'observation et le diagnostic, c'est que dans le premier exercice on observe avec l'idée de faire un tri ; c'est-à-dire qu'on cherche à repérer dans un panel observé une espèce de hiérarchie des difficultés et à faire émerger les copropriétés où il serait opportun d'aller voir en premier lieu... à l'aide d'un diagnostic. Donc, il faut bien se dire qu'on recherche la simplicité, la généralité et par conséquent l'homogénéité dans les critères d'approche. L'objectif n'est pas de réaliser une opération à cœur ouvert pour savoir exactement tout ce qui se passe à l'intérieur. Il s'agit de disposer d'instruments de mesure capables de rendre les situations comparables entre elles. C'est vrai que ce n'est pas très facile mais c'est bien ce qui est recherché : faire émerger les priorités d'intervention et avant elles, faire ressortir les priorités nécessitant de focaliser les regards. »

L'observation avec l'ANAH sans les syndicats !?

Fanny GOSSE (*Directrice régionale Urbanis*) « Nous avons créé l'année dernière pour la Communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée (TPM), la base de leur observatoire "copropriétés" en partant de MAJIC 3. Ce n'est qu'au bout de 2 mois que l'on a commencé à bien comprendre la façon dont fonctionnaient les fichiers, pour finalement faire un tri et parvenir à identifier 322 copropriétés sur le territoire de TPM. Dès lors, dans la mesure où l'ANAH

maîtrise parfaitement cette phase de pré-traitement statistique des fichiers MAJIC, ne pourrait-elle pas pré-mâcher ces données, pour ensuite les mettre à la disposition des agglomérations et ainsi leur faciliter grandement la tâche ?

En outre, une fois que l'on a eu identifié nos 322 copropriétés, nous nous sommes rendus sur le terrain pour mieux visualiser les problèmes. Pour ce faire nous avons réalisé une grille d'information très simple avec 5 indicateurs notés de 1 à 3. Nous avons alors essayé de rencontrer un maximum de syndic : sur les 322 copropriétés sur TPM, 8 syndics ont daigné nous répondre ! Nous avons toutefois persévéré et complété notre enquête en rencontrant les élus et les techniciens des villes, mais aussi différents acteurs comme l'ADIL ou l'ARS pour obtenir davantage d'indicateurs... Au final, en croisant tous ces indicateurs, nous avons obtenu un indicateur de précarité qui illustre "l'effet ciseau" expliqué par René BRESSON. Plus la note était mauvaise, plus la copropriété était forcément dégradée. Après 6 mois de terrain, et malgré certaines informations manquantes, nous avons identifié 24 copropriétés sur lesquelles nous avons mis en œuvre un plan d'actions étalé sur 3 ans, mêlant préventif, curatif, accompagné ou coercitif. Par conséquent, sans avoir vu tous les syndics, nous sommes parvenus à mettre en place un dispositif de redressement efficace. »

Pascaline DOLO « Pour répondre à vos deux questions, la première d'abord : pourquoi, l'ANAH ne réalise pas un pré-traitement des fichiers MAJIC ? En premier lieu, parce que ce sont des fichiers locaux et que par conséquent seules les collectivités territoriales sont en droit de demander à leurs services fiscaux locaux, la communication de ces fichiers. En même temps, pour nuancer ce premier problème, sachez que le CETE Nord-Picardie traite les fichiers MAJIC, pour ensuite les rendre aux services déconcentrés de l'État. Ils sont alors légèrement plus accessibles et bénéficient surtout d'une géolocalisation. L'ANAH est en train de travailler avec le CETE Nord-Picardie afin de voir quel serait l'outil le plus pertinent pour les collectivités. Doivent-elles disposer de données brutes ou passer par des données légèrement retraitées ? Nous contribuons ainsi à établir le chemin d'accès permettant d'obtenir les indicateurs qu'on estime obligatoires. Par conséquent, sachez que nous continuons le travail, et que même si nous ne pouvons pas pré-traiter pour vous, nous

allons essayer d'améliorer la méthodologie, pour rendre l'utilisation de ces fichiers le plus simple possible.

Pour ce qui est de votre deuxième observation [la meilleure façon de "fouiller" le terrain], ce problème dépend vraiment des territoires. Mais encore une fois, notre objectif vise à recueillir des données "à la copropriété" et non pas sur l'ensemble des parcs de copropriétés. On souhaite avoir les données de gestion sur chacune des copropriétés pour lesquelles on a décidé de faire une observation multithématique - sinon on reste dans la pré-observation, dans le filtrage, avec 1, 2 ou 3 indicateurs qui vont simplement nous permettre de repérer les copropriétés les plus fragiles.

Enfin, concernant votre question sur le captage des syndics, je crois que la donnée "temps" est essentielle. Vous étiez sur une étude réalisée sur 6 mois, alors que ce que nous vous proposons dans le cadre de l'observation locale cofinancée par l'ANAH, c'est justement de prendre le temps de développer des partenariats. C'est pour cette raison que certains indicateurs ne seront rendus obligatoires qu'à l'issue de la deuxième année. Ainsi cela vous laisse 2 ans pour tisser des liens qui, soyons bien clairs, n'auront pas un taux de réussite de 100%. Loin de là. Cependant, encore une fois, il faut garder en tête que le défaut d'indicateurs constitue déjà un renseignement. »

Copropriétés et développement durable font-ils bon ménage ?

Participant « Depuis peu, des réglementations imposent aux copropriétés de plus de 50 logements de s'engager dans des diagnostics énergétiques. Et on sait qu'à terme, cela va déboucher sur des interventions importantes qui sont susceptibles, à cause notamment de travaux trop ambitieux, de fragiliser certaines copropriétés encore suffisamment solides. Il me semble que la démarche d'observation actuelle ne se focalise que sur les copropriétés déjà affectées. Or, il faudrait peut-être également anticiper sur ce que pourrait produire certaines contraintes réglementaires poussées par le discours du développement durable. »

Pascaline DOLO « Votre remarque est pertinente. Je pense qu'il y a quand même certains types de parcs qui sont susceptibles d'être davantage concernés par cette thématique. Dans ce cas-là, il peut être intéressant de coupler l'observation avec un mécanisme préventif. En effet, si l'observa-

tion permet de faire le premier pas vers la bonne prise de décision et le choix du bon outil, à partir du moment où l'on connaît déjà l'existence de certaines problématiques fortes sur un parc de copropriétés, il est préférable de se diriger directement vers un dispositif de prévention, couplant observation et information. »

Jean-Bernard BRULET (CETE Méditerranée)

« On observe depuis quelques années une superposition d'objectifs prioritaires dont certains sont des objectifs prioritaires de l'ANAH, tels que l'habitat indigne et la précarité énergétique. Or, à côté de cela, se développent des méthodologies d'opérateurs (privés ou associatifs) différentes, qui ne prennent pas toujours en compte la nécessité de mutualiser les méthodes. Dès lors, dans le socle minimal d'indicateurs, défini dans l'instruction du 5 mars, y a-t-il des indicateurs liés à l'habitat indigne et à la précarité énergétique ? Ce qui permettrait peut-être d'avoir une aide à la décision un petit peu plus fine et *in fine* de mieux prioriser. »

Pascaline DOLO « Ces questions sont traitées de manière indirecte. En tout les cas, certains indicateurs permettent de répondre à ces thématiques. Sur la thématique "habitat indigne", on trouve dans les indicateurs obligatoires, les procédures existantes sur le logement ou sur les parties communes, ainsi que sur l'état du bâti. Cela peut renseigner sur l'indignité du logement et/ou de l'immeuble. Sur la thématique "précarité énergétique" (c'est-à-dire la capacité des copropriétaires ou des locataires à assumer des charges élevées, notamment de chauffage, au sein de la copropriété), la question du niveau de charges est traitée dans certains indicateurs du socle minimal. En tous les cas, on a souhaité, à partir des données calculées en fonction des indicateurs renseignés, prendre en compte ce point. Pour autant, on n'est pas sûr de la performance énergétique ; on ne va pas regarder la qualité énergétique du bâtiment parce que cela supposerait des diagnostics poussés, extrêmement chers. »

L'EXPÉRIENCE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES COPROPRIÉTÉS DU GRAND TOULOUSE

par Christian BRUSAU, chef du service Habitat privé, direction Habitat, Mairie de Toulouse et Communauté Urbaine de Toulouse Métropole

L'observatoire de Toulouse affiche deux particularités : il est ancien et il s'est constitué au fil de l'eau, en plusieurs étapes. Par conséquent, Christian BRUSAU précise bien, en introduction, « qu'il n'a pas encore la structuration idéale de l'ANAH et ne répond pas à toutes ses exigences méthodologiques ». Il n'en demeure pas moins intéressant...

Un rappel sur le contexte de l'agglomération toulousaine

La Communauté urbaine de Toulouse Métropole est jeune. Elle a été créée le 1er janvier 2010 et regroupe 37 communes pour un total de 703 000 habitants. Autres spécificités contextuelles : la forte attractivité de l'agglomération toulousaine qui attire 15 000 nouveaux habitants chaque année, et dans le même temps, la très faible densité de la région Midi-Pyrénées : « Toulouse est "la grosse ville" de Midi-Pyrénées ».

Les copropriétés dégradées font partie des problématiques d'habitat ambiantes. D'ailleurs, l'intervention sur ce parc figure parmi les priorités du PLH communautaire. Un problème essentiellement situé dans les quartiers périphériques de la ville centre : en effet, les copropriétés du centre historique sont globalement en bon état : « on peut trouver certains immeubles dégradés, mais une longue tradition d'intervention dans les quartiers dégradés du centre a presque totalement éradiqué les poches d'insalubrité ». La problématique des copropriétés fragiles à Toulouse est donc principalement localisée dans les grands ensembles construits dans les années 1950-1960 : « exceptées les communes de Colomiers, Blagnac et Ramonville qui comptent un certain nombre de copropriétés fragiles, la grande partie des 461 copropriétés suivies se situent à Toulouse ».

Un observatoire de longue date

Dans le détail, le parc de copropriétés de plus de 50 logements représente 52 000 logements sur l'agglomération de Toulouse. Les 2/3 datent des années 1960, « à

l'époque où les pouvoirs publics ont fait le choix de loger les rapatriés dans des grands ensembles des quartiers périphériques ». L'action en faveur des copropriétés est donc ancienne : « nous en sommes à la troisième vague d'intervention ». C'est d'ailleurs dans ce contexte volontariste que, dès 1999, a été créé l'observatoire - « confié à l'Agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine (AUAT) ». Depuis, un plan d'action sur les copropriétés est régulièrement actualisé, « reconduit en lien avec la délégation "des aides à la pierre" ».

« [A Toulouse] les copropriétés dégradées font partie des problématiques d'habitat ambiantes. D'ailleurs, l'intervention sur ce parc figure parmi les priorités du PLH communautaire. »

L'objectif de cet observatoire a toujours été le même : « identifier, le plus en amont possible, les dysfonctionnements des copropriétés de façon à pouvoir intervenir avant la phase curative ». Il s'agit également, « compte-tenu des moyens humains et financiers limités, de repérer les copropriétés nécessitant une action publique d'envergure ». Enfin, l'autre intérêt de l'observatoire est évaluatif : « il permet, sur la durée, de mesurer le repositionnement progressif des copropriétés ».

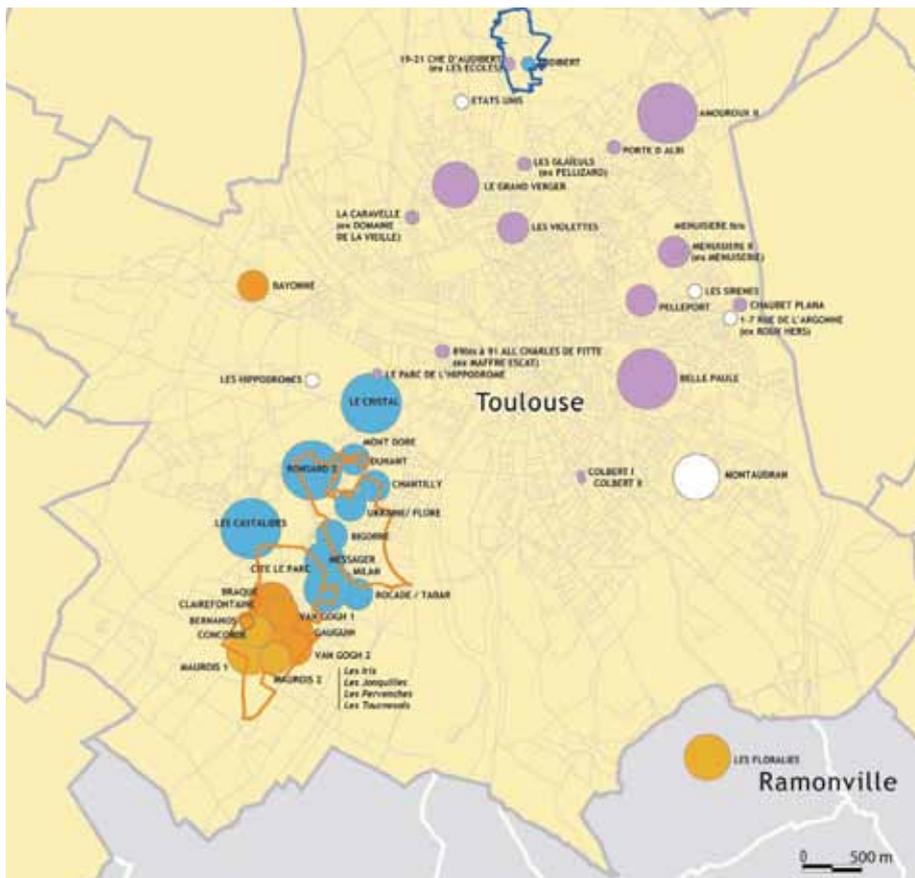
La paternité de l'observatoire toulousain est source de débat en interne : si certains disent qu'il a été initié par la DDE, d'autres lui accorde un lien filial plus direct avec la collectivité. « Ce n'est pas tranché » confie l'intervenant. Quoi qu'il en soit, aujourd'hui, c'est l'agence d'urbanisme qui gère cet outil. Il fait partie du programme général mutualisé, négocié avec celle-ci, et auquel participent au total 6 partenaires - « dont l'État et Toulouse Métropole ». D'un point de vue géographique, l'observatoire concerne l'échelle de l'aire urbaine. C'est-à-dire qu'il englobe la Communauté urbaine

mais aussi les Communautés d'agglomération du SICOVAL (territoire au sud-est de Toulouse) et du Muretain (territoire au sud-ouest de Toulouse).

Un observatoire basé sur les valeurs immobilières

L'agence d'urbanisme réalise son observation à partir du fichier de la base de données immobilières PERVAL : « données fournies par les notaires aux collectivités qui ensuite les transmettent à leur tour à l'agence d'urbanisme ». Le critère retenu est le prix de vente : « on compare plus exactement le décalage des prix de vente de chaque copropriété par rapport au prix médian observé sur l'ensemble des copropriétés du quartier ». Toutefois, compte-tenu « du caractère statistique de l'observatoire », ce n'est pas simplement le prix de la transaction qui est pris en compte : « celui-ci est pondéré en fonction des critères propres à la copropriété (sa typologie) et de "l'effet quartier" ». *In fine*, cette approche nuancée a permis (et permet encore), au niveau du micro-marché local, de repérer de manière fiable les immeubles qui décrochent.

Une fois isolées, les copropriétés les plus en difficulté ont alors fait l'objet de monographies rassemblant des indicateurs plus qualitatifs. Ainsi, d'un seul indicateur sollicité au départ pour le repérage (le prix de vente), on passe à une série d'indicateurs plus précis, employés sur les 44 copropriétés fragiles identifiées. C'est d'ailleurs peut-être là que se trouve le principal défaut de la méthode : la mise à jour régulière de ces indicateurs. En effet, si jusqu'à présent ils ont été actualisés "au grè des besoins" - l'observation ponctuelle ayant été confiée non pas à l'AUAT mais à des prestataires externes, dans la perspective d'un deuxième niveau d'observation - « il est certain qu'il va falloir les systématiser et les rendre plus réguliers » insiste Christian BRUSAU.



> Situation et nature des dispositifs d'intervention publique sur les copropriétés dégradées de l'agglomération toulousaine. Source : Communauté urbaine de Toulouse Métropole

Des outils de suivi annuels pour des interventions ciblées

Les 461 copropriétés identifiées chaque année par l'observatoire sont suivies grâce à des outils plus ou moins détaillés. Si l'évolution chiffrée de l'ensemble des copropriétés observées est reportée annuellement sur des tableaux généraux, un certain nombre d'entre elles (celles qui affichent les indicateurs de faiblesse les plus inquiétants) font l'objet d'une fiche détaillée sur laquelle on retrouve des graphiques de pondération particulièrement révélateurs. « Cela concerne environ 200 copropriétés ».

De manière plus généralisée, cette observation annuelle (conduite depuis 1999), se traduit par la construction de grands tableaux qui récapitulent pour chaque copropriété, année par année, le niveau des indicateurs. (Cf. tableau ci-contre) « L'agence classe du plus foncé au plus clair ; c'est-à-dire que plus les indicateurs de décrochage sont élevés plus les cases sont foncées ». Assez simple, et graphiquement très efficace, ce procédé permet de suivre l'évolution des copropriétés dans le

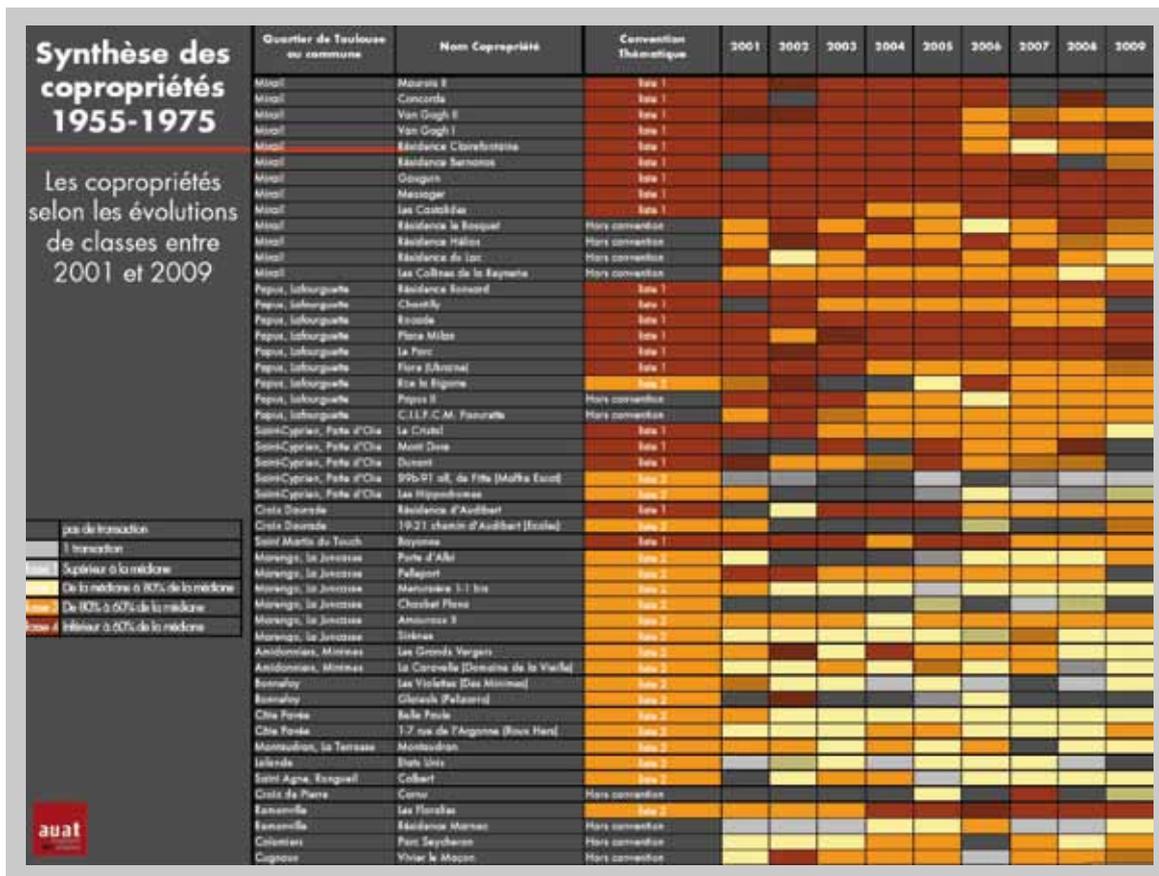
temps : « celles qui restent toujours dans le marron sont celles qui ne vont pas bien et qui malheureusement n'évoluent pas. Ce n'est pas non plus de très bon augure pour celles qui foncent ! » C'est en tous les cas à partir de ce tableau qu'un premier tri s'est opéré, s'achevant par le dégagement « d'une liste de 44 copropriétés qui méritaient une attention plus soutenue ». Elles ont toutes été expertisées et c'est à partir de cette étape que différentes actions de sortie de crise ont été mises en place.

« Les 461 copropriétés identifiées chaque année par l'observatoire sont suivies grâce à des outils plus ou moins détaillés. »

Les plus dégradées, 15 déjà bien connues et proches de l'état de "coma dépassé", ont bénéficié d'un Plan de sauvegarde requalification entre 2003 et 2009 ; « dont 3 Plans de sauvegarde suivis d'une démolition ». Treize autres déjà répertoriées (puisqu'elles faisaient déjà l'objet d'une expertise), mais

qui continuaient de présenter des signes de dégradation très avancés, ont obligé les acteurs à mettre en stand by les actions en cours, pour réfléchir à des dispositifs d'intervention plus efficaces - notamment 4 OPAH copropriétés. Si, manifestement toutes les copropriétés n'auront pas besoin de ce type de dispositif pour être traitées, l'intervenant souligne qu'en dépit des efforts portés, « pas une seule des 13 copropriétés ne s'est sortie seule de la zone rouge ».

Ce ne devrait pas être le cas de la dernière catégorie de copropriétés : 16 copropriétés présentant des signes de fragilité moins importants. Sur celles-ci, il faut espérer que la mise place d'un programme de veille et de prévention suffise. « L'idée est d'apporter un savoir faire, notamment juridique, sur le long terme pour aider ces copropriété à redresser leur gestion et leur gouvernance ». (Cf. carte de localisation ci-dessus)



» Tableau d'observation des copropriétés dégradées sur l'agglomération toulousaine entre 2001 et 2009. Source : Agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine.

Quelques limites

Malgré des résultats somme toute satisfaisants, l'observatoire montre certaines limites. A commencer par la typologie des copropriétés : en effet, si les copropriétés de plus de 50 logements constituent un terreau propice aux difficultés, elles ne sont pas les seules. « Nous sommes notamment alertés par nos collègues du GPV sur un certain nombre de copropriétés d'une trentaine de logements qui présentent des signes de faiblesse importants ; qui plus est, situées sur des territoires particulièrement difficiles ».

Autre limite, le fait de s'arrêter à un seul critère de repérage (la valeur immobilière). « D'autres critères - tels que le rapport propriétaire/occupant ou propriétaire/bailleur, le niveau d'impayés ou encore la typologie des logements - développés à travers les monographies et les expertises constituent des pistes d'évolution sur lesquelles il faut qu'on travaille ».

De manière plus générale enfin, il faut bien admettre que l'observatoire n'a pas permis

de justifier à lui seul les programmes opérationnels. Il est ainsi envisagé de recourir à des expertises complémentaires (avec des bureaux d'étude) qui limiteraient le risque « de voir passer un certain nombre de copropriétés dégradées à travers les mailles du filet ». Reste que toute évolution de l'observatoire mutualisé de l'AUAT nécessiterait des moyens financiers et humains supplémentaires qui de surcroît pourraient « transformer l'observatoire en usine à gaz ». Problématique financière d'autant plus prégnante que le coût élevé des actions curatives est tel qu'il oblige à recourir à un arbitrage pour établir une hiérarchie et un calendrier d'intervention. Pourtant, le rythme actuel n'est pas si lent que cela : « lancer 4 opérations tous les 2 ans n'est pas si mal. Par contre, cela signifie qu'il faut faire attendre certaines copropriétés, alors même qu'on a déjà rencontré les habitants et qu'on leur a même parfois demandé de participer à la démarche ». C'est un véritable dilemme : il faut prioriser les actions en fonction des urgences et des besoins, mais aussi en fonction des choix politiques.

« De manière plus générale enfin, il faut bien admettre que l'observatoire n'a pas permis de justifier à lui seul les programmes opérationnels. Il est ainsi envisagé de recourir à des expertises complémentaires (avec des bureaux d'étude) qui limiteraient le risque de voir passer un certain nombre de copropriétés dégradées à travers les mailles du filet. »



Suite à la présentation de Christian BRUSAU, un débat a pu s'engager avec les participants de l'atelier. Chacun pouvait poser des questions, ou évoquer sa propre expérience.

Les raisons d'une entente cordiale...

Emmanuel GIBERT (*animateur*) « Au final trois collectivités (ville de Toulouse, Communauté Urbaine et Conseil Général) se sont mis d'accord pour injecter beaucoup d'argent ? »

Christian BRUSAU « Chacune d'elles gère ses propres ensembles. »

Emmanuel GIBERT « Mais elles ont décidé simultanément, de manière coordonnée avec l'État, d'intervenir. De manière plus pragmatique, quels arguments ont été employés à Toulouse pour initier cette politique très volontariste ? »

Christian BRUSAU « La ville de Toulouse a pris la maîtrise d'ouvrage des ensembles qui allaient être démolis pour la simple et bonne raison qu'elle souhaitait avoir la main sur le relogement - compétence de la ville. Le Conseil Général, quant à lui, a récupéré la maîtrise d'ouvrage d'un certain nombre de copropriétés qui étaient issues de la vente d'une partie de son parc HLM, et sur lesquelles l'office HLM départemental ("Les Chalets") était déjà un peu pilote. Enfin la Communauté d'agglomération (aujourd'hui devenue Communauté Urbaine) a pris le reste : les Plans de sauvegarde avec travaux de réhabilitation que l'on vient à peine d'achever - lancés en 2003, ils ont été clôturés cette année. »

Et si les notaires ne jouent pas le jeu ?

René BRESSON « J'ai une question un peu technique sur le fichier PERVAL : il est rempli par les notaires quand ils ont envie de le remplir ! Aussi ne craignez-vous pas que certaines choses ne vous échappent ? Avez-vous déjà eu ce genre de problème ou parvenez-vous à récupérer dans tous les cas des informations qui vous donnent des indications sur les copropriétés observées ? »

Christian BRUSAU « Lorsque les intervenants de l'agence d'urbanisme reçoivent les fichiers PERVAL, ils font tourner la machine et les statistiques sortent. Ils sont alors en mesure de comparer les données

récupérées, étant donné qu'avec des éléments d'observation compilés depuis 1999, ils connaissent le niveau moyen des ventes sur les immeubles. Ils voient notamment ceux qui ne sont pas renseignés et sur lesquels des choses anormales apparaissent par rapport aux années précédentes. Dans un second temps, ils lancent des recherches spécifiques sur les immeubles pour lesquels les données PERVAL ne sont pas complètes. Toutefois à Toulouse, ou tout du moins sur le secteur qui nous intéresse, 80 % des notaires remplissent correctement le fichier. »

Et qu'observe-t-on ?

Emmanuel GIBERT « En termes de résultats, les Plans de sauvegarde sont-ils satisfaisants : sont-ils passés du marron au jaune ? [faisant allusion au code couleur du tableau de suivi utilisé à Toulouse]. »

Christian BRUSAU « Ils sont passés au marron plus clair. Il faut que je précise qu'en 2011, suite à un changement de réglementation, l'agence d'urbanisme n'a pas pu recevoir directement les fichiers PERVAL. Il a fallu mettre en place une nouvelle convention qui nous a empêchés d'actualiser l'observatoire l'année dernière. Dès lors, cette année, il y aura double actualisation. J'espère qu'on constatera alors que certaines copropriétés auront viré de couleur ! »

La bonne échelle d'observation ?

Participant (*question adressée à C. BRUSAU et P. DOLO*) « Quelle est l'échelle qui vous semble la plus pertinente pour l'observatoire ? À Toulouse, il me semble que l'observation se fait à l'échelle de l'aire urbaine. Toutefois vos diapositives laissaient entendre qu'existaient différentes possibilités. Mais de manière générale, existe-t-il des éléments qui nous permettent aujourd'hui de dire qu'il y a des échelles plus pertinentes que d'autres, et si c'est le cas, les imposez-vous ou laissez-vous ce choix aux opérateurs locaux ? »

Pascaline DOLO « On laisse effectivement le choix du périmètre d'observation aux acteurs qui en ont l'initiative ; comme on leur laisse choisir l'échelle de gouvernance. Dans l'idéal, l'aire urbaine ou l'intercommunalité (avec le PLH) sont sans doute les cadres les plus pertinents. Il reste néanmoins possible de fixer un périmètre plus réduit à l'intérieur de ce territoire, dès lors que vous intervenez sur des bouts de territoire qui présentent des problématiques particulières. »

Christian BRUSAU « À Toulouse, nous avons choisi l'aire urbaine. D'une part, parce que l'agence d'urbanisme travaille à cette échelle, et d'autre part parce que les copropriétés sont dispersées sur tout le territoire de Toulouse Métropole. Par conséquent, pour l'agence d'urbanisme, c'était plus simple et plus pratique. Pour être complet, le Plan de sauvegarde de Ramonville, qui se situe en dehors du Grand Toulouse, bénéficie des services de l'observatoire pour la simple et bonne raison que la Communauté d'agglomération concernée (le SICOVAL) participe à son financement, à hauteur de sa population. À l'échelle communale, si on regarde Toulouse, où la quasi-totalité des grandes copropriétés sont concentrées, il est vrai qu'il est difficile pour les services communaux de connaître les copropriétés fragiles en détail. C'est différent sur les communes de Colomiers et de Blagnac, où leur nombre, nettement moins important, permet aux services municipaux de les identifier sans observatoire. De la même manière, c'est beaucoup plus facile pour les agents de ces villes de connaître les syndicats ou les conseils syndicaux concernés. On passe tout de suite à des échelles bien mieux gérables. »

Participant « Juste un complément. Il me semble que compte-tenu de la forte technicité de ces observations, l'échelle la plus pertinente est effectivement celle de l'intercommunalité compétente en matière de politique locale de l'habitat. C'est d'autant plus fréquent que ces EPCI sont en capacité de traiter les données du SIG (Système d'information géographique) et qu'ils ont par ailleurs accès aux données MAJIC et aux données DVF. Ce qui peut être plus compliqué pour les agences d'urbanisme. »

Quels partenaires pour observer ?

Emmanuel GIBERT « Comme il existe un terrain d'observation idéal, existe-t-il une organisation partenariale optimale ? Un chef de file de l'observation plus légitime que d'autres ? »

Pascaline DOLO « Je ne sais pas s'il y a un partenaire leader, mais ce qui est certain c'est que dans le cadre d'une observation effectuée à l'échelle intercommunale - voir au-delà -, il faut absolument associer, en tant que partenaires, les différentes collectivités de niveau inférieur. C'est d'autant plus indispensable qu'il y a de grandes chances

qu'elles soient maîtres d'ouvrage des Opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH). Si on loupe ce coche, l'observation ne servira sans doute pas à grande chose. »

Emmanuel GIBERT « Et qu'en est-il des Conseils Régionaux et des Conseils Généraux ? A Toulouse, sont-ils associés ? »

Christian BRUSAU « Le Conseil Général participait aux Plans de sauvegarde mais pas à l'observatoire. Pas plus qu'il ne participe à la mission de vieille ou aux OPAH copropriétés en cours. Nous intervenons à trois : ANAH, Toulouse Métropole et ville de Toulouse. »

L'homme - ou la femme - de la situation ?

René BRESSON « J'ai une question d'organisation qui apparemment ne concerne pas Toulouse Métropole puisque l'observatoire est actif depuis un grand nombre d'années. J'ai eu ce problème ailleurs : lorsque vous souhaitez mettre en place un observatoire, au départ, vous avez une équipe dédiée

qui assure la maîtrise d'ouvrage à l'échelle d'une agglomération. Et puis, par le jeu des mutations de poste, le relais n'est plus vraiment assuré. Ainsi, il est fréquent que l'observation se déroule parfaitement pendant 3 ans, et qu'ensuite il n'y ait plus de mise à jour, de suivi. Dès lors comment êtes-vous organisés pour assurer cette continuité en matière de portage technique du projet ? »

Christian BRUSAU « La continuité de l'observation fait partie du programme de travail annuel de l'agence d'urbanisme. Pour ce qui est des personnes en charge, il se trouve que nous sommes justement en phase de prise de relais. La personne qui suivait l'observatoire à l'agence d'urbanisme depuis le début, prend sa retraite dans 6 mois. Aussi assure-t-il actuellement le filage avec la personne qui a été recrutée. Il est vrai qu'il a une connaissance des copropriétés que cette dernière n'a pas pour l'instant. C'est le risque quand une seule personne porte l'observatoire. »

+ LA BOÎTE À OUTILS DE TOULOUSE MÉTROPOLE

Par delà la question de l'observation, Christian BRUSAU a brièvement évoqué lors de son intervention la réalisation d'actions de prévention très concrètes pour améliorer la gestion et le vivre ensemble au sein des copropriétés dégradées. Parmi elles figure la publication d'un recueil d'informations et de conseils pratiques - "une boîte à outils" - à l'attention des conseils syndicaux, syndicats, copropriétaires et locataires, dans les domaines de la gestion, du lien social, de la communication. Ce document est le fruit des enseignements récoltés par l'ADIL 31 à l'issue d'une action d'accompagnement des ensembles immobiliers les plus fragiles sur l'agglomération toulousaine.

En substance, on y trouve 3 parties :

- > "Vivre ensemble" qui présente des initiatives pour améliorer la vie quotidienne des résidents (convivialité, respect, lutte contre le vandalisme...).
- > "Bien gérer" qui donne des informations légales et réglementaires sur les problématiques les plus courantes des copropriétés (gestion impayés de charges, économies d'énergie...).
- > "Mieux communiquer" qui fournit des précisions sur les droits et devoirs individuels, les rôles respectifs et le fonctionnement des instances (Syndic, syndicat des copropriétaires, conseil syndical).

Télécharger l'intégralité de ce document

http://www.adil31.org/fileadmin/Sites/Adil_31/pdf_copro/Boite_a_outils_copro.pdf



ATELIER 2

**Quel accompagnement social
pour faire converger et favoriser
une gestion collective
du patrimoine commun ?**

L'EXPÉRIENCE DE LA COPROPRIÉTÉ LA MORÉE À AULNAY-SOUS-BOIS

par Cédric SÉBILLE, Directeur Adjoint du Pact Arim 93 en charge du Développement des Etudes et de la production

Située dans le quartier Mitry-Ambourget à Aulnay-sous-Bois (Seine-Saint-Denis), la copropriété « La Morée » est un ensemble d'habitations privées qui comporte 18 bâtiments de taille variable (de R+4 à R+12) et totalise 897 logements. Le profil socio-économique modeste de ses propriétaires - qui n'ont ni les moyens, et pour certains ni la volonté, d'entretenir leur bien - et son organisation juridique particulièrement complexe - avec l'existence d'un syndicat horizontal, d'un syndicat principal et de syndicats secondaires - constituent les principales causes de la lente déliquescence de cette copropriété. Ainsi, placée sous administration judiciaire depuis 1997, La Morée avait encore plus de 2 millions d'euros d'impayés de charges en 2006 - soit près de 100 % du budget annuel - et comptait plus de 60% de copropriétaires débiteurs. C'est dans ces conditions qu'un Plan de sauvegarde a été lancé en 2007 pour 5 ans, accompagné d'un dispositif de suivi-animation.

Le Pact Arim 93 : cheville ouvrière du Plan de sauvegarde

Le Pact Arim 93 est la cheville ouvrière de cette opération de redressement, axée sur la scission juridique et technique de la copropriété. Mandaté par la mairie et la préfecture, il n'agit bien évidemment pas seul. Depuis le début, il intervient très en amont, en partenariat étroit avec le coordinateur du Plan de sauvegarde ; avec le Préfet « qui est rencontré systématiquement dans le cadre du Comité plénier » ; avec les élus qu'il côtoie lors des Comités de pilotage ; avec les services de la Ville qui sont bien évidemment présents dans les Commissions techniques... Mais plus largement, c'est l'ensemble des acteurs impliqués qui est sollicité (les maîtres d'ouvrage politiques, financiers, les maîtres d'œuvre mais aussi - et surtout - les bénéficiaires - les copropriétaires) sur les 4 thématiques qui intéressent l'opération : la réalisation du plan des travaux, la gestion, le social et la scission.

L'objectif de la première thématique est simple : arbitrer les meilleurs choix pour chacun des acteurs et ainsi élaborer un plan de travaux qui tienne compte de la réalité - et notamment des ressources des copropriétaires. « C'est par exemple demander à un architecte qui a prévu 23 millions de travaux pour faire du "tout BBC", de revoir ses ambitions à la baisse ; ou encore mettre de côté des travaux de résidentialisation faute de moyens financiers suffisants ». Cet arbitrage s'appuie sur la proposition de scénarios grâce auxquels le Pact Arim 93 démontre aux copropriétaires l'intérêt de faire tels ou tels travaux, et ces derniers évaluent leur capacité à faire. « Bref on arbitre sur un plan de travaux commun ».

C'est la même chose pour la thématique "scission". « Lorsque vous présentez ce problème aux copropriétaires, cela ne leur parle pas vraiment, commente l'intervenant. Ils ne savent pas que l'une des possibilités dont dispose l'administrateur pour remettre à flot la copropriété, c'est la scission. Aussi relève-t-il de notre responsabilité de leur expliquer en quoi cela va les impacter, et surtout leur rendre service ». Car les copropriétaires peuvent trouver un grand intérêt dans cette opération : cela doit leur permettre de réduire les charges et surtout de renforcer leur implication dans cinq nouvelles copropriétés qui vont être considérablement réduites pour mieux fonctionner : « autrement dit c'est leur expliquer que le 6 rue des Aulnes sera indépendant du 4 rue des Lilas » schématise le directeur adjoint du Pact Arim 93.

Un travailleur social dynamiseur, mobilisateur... et gestionnaire

Ce travail d'accompagnement des copropriétaires sur la préparation des travaux, sur la scission et plus largement sur la gestion, est celui du chef de Projet qui est assisté des membres de son équipe projet, dont le travailleur social que le Pact Arim 93 a missionné à temps plein pendant 5 ans. Ce dernier est d'ailleurs intervenu dès la phase de diagnostic de l'opération de redressement : « il avait vocation à faire un état des lieux

de la situation sociale de la copropriété et connaître la réalité des ressources financières et surtout du niveau d'endettement des copropriétaires ».

Dans les faits, le travailleur social du Pact Arim 93 est présent sur site 2 jours par semaine. « Il occupe l'ancienne loge du gardien, où il tient des permanences seul ou accompagné de l'administrateur judiciaire de la copropriété ». Pourtant, ces deux acteurs complémentaires sont loin d'avoir rencontré les 897 copropriétaires : environ 80 familles ne donnent toujours pas suite aux diverses sollicitations. « Certains ne se manifestent qu'aujourd'hui, au bout de 5 ans » regrette Cédric SÉBILLE.

« [...] les temps-morts sont fréquents dans les opérations de redressement : « pendant 5 ans, vous avez des moments où il y a un dynamisme fort et d'autres où on donne l'impression qu'il ne se passe rien. Par conséquent il faut remobiliser les habitants, leur réexpliquer les démarches,... »

C'est d'ailleurs pour cette raison que le Pact Arim 93 a décidé d'engager des opérations de "porte-à-porte" pour expliquer aux gens que la permanence demeure à leur disposition : « on leur dit qu'il faut venir nous voir et surtout qu'il faut monter un dossier ; en insistant sur le fait que des ouvertures de droits sont possibles ». Des "portes-à-portes" qui sont systématiquement réactivés dès que se profile un temps fort de l'opération. Il faut dire que les temps-morts sont fréquents dans les opérations de redressement : « pendant 5 ans, vous avez des moments où il y a un dynamisme fort et d'autres où on donne l'impression qu'il ne se passe rien. Par conséquent il faut remobiliser les habitants, leur réexpliquer les démarches, le rôle de chacun... » prévient l'intervenant. Le travailleur social est aussi d'une grande utilité « lorsqu'il s'agit de pré-



› La Morée est une copropriété qui comporte 18 bâtiments de taille variable (de R+4 à R+12) et totalise 897 logements.

parer une réunion technique (notamment les AG) et de mobiliser les troupes... notamment en période de scission ». Habitué à rencontrer les familles, il constitue un véritable relais dans ces phases d'information et de mobilisation. Un rôle de relais qui tend même à s'étoffer et à concerner des dimensions sociales plus larges : « ainsi lorsqu'un habitant se rend par exemple au CCAS, il est automatiquement renvoyé vers le travailleur social de la copropriété » explique le conférencier.

Une fois repéré, le travailleur social peut se focaliser sur un accompagnement plus fortement axé sur la gestion : « il rencontre notamment les copropriétaires endettés et négocie pour eux avec l'administrateur judiciaire des échéanciers de paiement pour éviter que ce dernier ne lance systématiquement des procédures ». Reste que l'intervention du travailleur social ne se limite pas à l'accompagnement des familles les plus en difficulté. Elle s'inscrit dans une dimension de redressement plus large qui doit « faciliter le paiement des "restes-à-charge" des travaux, et dès lors permettre leur concrétisation ». Ainsi, toutes les personnes qui ont cumulé des impayés de plus de 5000 euros ont été rencontrées pour que soient

étudiées avec elles les possibilités d'ouverture de droits : « on est allés notamment chercher du FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement) : cinq ou six dossiers ont abouti ». Un financement plutôt difficile à mobiliser en Seine-Saint-Denis et qui de surcroît implique des contraintes souvent intenable pour les familles - notamment la reprise du paiement des charges courantes pendant 8 ou 12 mois en fonction de l'endettement initial. « Il ne faut pas oublier que l'on a parfois affaire à des personnes qui ne pourront pas se maintenir dans leur statut de copropriétaires ; des exclus du logement social qui n'avaient d'ailleurs pas vocation à devenir copropriétaires » rappelle le représentant du Pact Arim 93.

Un accompagnement social pluri-acteurs...

« Soyons clairs, le Pact Arim 93 intervient parce que cela lui a été demandé par la Ville et le préfet » explique Cédric SEBILLE. Dès lors, il est normal que sa structure s'appuie sur les services sociaux de la Ville et plus généralement sur les différents partenaires impliqués :

› l'administrateur sur la coordination d'intervention, la gestion et la définition des procédures judiciaires ;

› l'ARC (Association des responsables de copropriétés) - sous-traitant du Pact Arim 93 « qu'elle assiste sur les problématiques gestion et formation du conseil syndical consultatif, mais aussi sur la mise en place des échéanciers de paiement » ;

› l'ADIL (Agence départementale d'information sur le logement) vers laquelle sont orientés les cas faisant l'objet d'une conciliation entre le propriétaire bailleur et son locataire ;

› la Ville d'Aulnay-sous-Bois qui est un partenaire classique - « lorsque nous estimons que nous ne pouvons pas régler la problématique, nous renvoyons les copropriétaires vers la Ville » ;

› la Caisse d'allocations familiales, auprès de laquelle le Pact Arim 93 va chercher des prêts, des subventions... ;

› les assistantes de service social d'entreprise : « vous avez des assistantes sociales dans les grandes entreprises et elles sont tout à fait aptes, en interne, à obtenir des aides financières. Ainsi des entreprises ont versé 2000 ou 3000 au titre de l'amélioration du logement »

› les Restos du cœur : « on est là à la fois très éloigné de la problématique de l'habitat et à la fois très proche » confie l'intervenant. En effet si les travailleurs sociaux du Pact

Arim 93 travaillent en premier lieu à la solvabilisation des familles sur des problématiques de travaux, ce n'est pas pour autant qu'ils en oublient « le travail de suivi social plus complet ». Aussi même s'ils n'ont pas la légitimité et les moyens pour traiter ces maux sociaux quotidiens, ils jouent en la matière le rôle de relais auprès des associations caritatives. « On ne peut pas demander à un travailleur social de travailler avec les familles sur leur solvabilisation alors que le soir, ces dernières ne savent pas comment elles vont pouvoir nourrir leurs enfants ».

➤ les complémentaires de retraite participent aussi à des aides financières et au paiement des "quotes-parts travaux".

« Soyons clairs, le Pact Arim 93 intervient parce que cela lui a été demandé par la Ville et le préfet. »

Ce partenariat se structure autour d'une Commission sociale : « instance où on intervient en étroite collaboration avec le service de la Ville pour la mise en œuvre et le suivi des actions de solvabilisation des ménages ». Animée par le travailleur social du Pact Arim 93, celle-ci rassemble prioritairement les services sociaux de la Ville, mais aussi la conseillère familiale de la CAF et le chef de projet Ville – « puisqu'il y a un chef de projet interne au Pact Arim 93 et un chef de projet Ville qui coordonne les services de la Ville ». Si théoriquement, cette Commission sociale se réunit tous les mois, dans les faits, « il y a parfois des périodes où on se retrouve sans dossiers ; ce qui nous conduit à annuler la réunion ».

Ce temps de "veille sociale" entend faire le point sur les situations traitées dans le cadre du Plan de sauvegarde, mais plus largement permet aux travailleurs sociaux de la Ville de prendre connaissance de dossiers qu'ils pourront accompagner sur d'autres volets. « Ce qui représente tout de même une charge de travail supplémentaire pour eux » qu'ils pourront toutefois soulager grâce à l'assistance de l'équipe du Pact Arim 93 – « du moins dans le cadre d'une mission supplémentaire sur le travail social puisque celle-ci n'a pas vocation à s'installer durablement, du moins au-delà du Plan de sauvegarde ».

Les principaux résultats de l'accompagnement social

Depuis le lancement du Plan de sauvegarde (2009), plus de 700 familles ont été suivies

et rencontrées. Actuellement 115 font l'objet d'un suivi fréquent, ce qui représente 20% des propriétaires occupants et des locataires - puisque le suivi concerne peu les propriétaires bailleurs.

Parmi les copropriétaires occupants rencontrés depuis le lancement du Plan de sauvegarde, 135 étaient endettés entre 1000 et 7000 euros pour leurs charges courantes. « Un chiffre qui ne fait que confirmer le constat selon lequel un certain nombre de copropriétaires (évalués entre 80 et 100 personnes) ne pourront pas se maintenir dans cette situation ». Preuve que si le travailleur social est d'abord mobilisé sur le "filtre habitat", il est inévitablement happé par tout un tas d'autres problématiques : l'emploi, la santé, la justice, le logement et l'accès au droit. Il est bien clair que le Pact Arim 93 ne se contente pas d'intervenir sur la seule problématique "habitat" : « on est aussi sur un traitement un peu plus global de la situation des copropriétaires ». Reste que la gestion du budget représente 73 % des aides apportées. C'est notamment la recherche de financements pour solvabiliser les copropriétaires qui prend du temps. Une recherche de bon samaritain parfois orientée en fonction de la vie privée des copropriétaires. « On effectue un travail individuel sur chaque famille : se rappeler que Monsieur a travaillé à Air France ou que Madame a cotisé à la Caisse de retraite de Mines... et à chaque fois aller solliciter une aide des entreprises concernées ». Il est vrai « qu'avec des "restes-à-charge" - qui s'élèvent pour certains à 7000 euros - l'obtention d'une aide de 1000 euros auprès de votre ancien CE, associée à une aide complémentaire de la CAF et d'un dossier FSL, peuvent régler des situations jusqu'alors compromises ».

Pour autant, il ne faut pas croire que l'accompagnement social initié dans le cadre d'un Plan de sauvegarde résout tous les problèmes. Les freins restent importants. A commencer par la difficulté qu'il y a à mobiliser les copropriétaires sur la durée du Plan de sauvegarde (5 ans). En effet, « ce n'est pas parce qu'un copropriétaire paye ses charges durant les deux premières années qu'il va le faire jusqu'à la fin du Plan ». Autre frein, déjà signalé par Cédric SEBILLE, le FSL qui demeure difficilement mobilisable : « un constat dressé par tous les opérateurs auprès du Conseil général, mais qui perdure ». Pourtant l'amélioration des aides de solvabilisation reste d'actualité au vu de « la situation de nombreux copropriétaires aggravée par des charges courantes de plus en plus

élevées par rapport à leurs revenus et par des quotes-parts travaux conséquentes ». Ajouter à cela « le déni de leur situation financière par certains copropriétaires », accompagné d'un refus d'accompagnement social, et vous obtenez un contexte particulièrement difficile pour les travailleurs sociaux.

La dernière difficulté pointée du doigt par le représentant du Pact Arim 93 fait appel à une autre problématique : le relogement. « Aujourd'hui, on a effectué 4 relogements ». En effet, la ville d'Aulnay-sous-Bois a engagé un PRU sur un autre quartier, ce qui a conduit à la démolition de 800 logements ; et malgré les reconstructions, les acteurs locaux ont déjà entamé leur potentiel de relogement. Or, aujourd'hui, le Pact Arim 93 évalue à 82 le nombre de copropriétaires qui manifestement risquent de ne pas pouvoir se maintenir. C'est pourquoi dans ces conditions, une démarche de portage est envisagée ; « sachant qu'aujourd'hui, un seul opérateur fait du portage en Île-de-France - CoproCoop ». De fait, il y a urgence à agir pour les pouvoirs publics : la Région réfléchit à renforcer sa capacité d'intervention en la matière et la Ville d'Aulnay-sous-Bois a engagé un processus de négociation avec un bailleur social qui serait intéressé pour porter un bâtiment. Or, ici aussi, la réalité est plus complexe : « l'ensemble des familles en difficulté ne se trouve pas dans ce bâtiment. Elles sont dispatchées sur de nombreux autres lots ». La solution de portage s'avère d'autant plus compliquée que son coût est très élevé avec un risque de déficit conséquent. « Sachant que le porteur devra faire face aux travaux et aux charges courantes qui sont très élevées ». Bref, le portage ne résoudra pas toutes les difficultés.



Suite à la présentation de Cédric SÉBILLE un débat a pu s'engager avec les participants de l'atelier. Chacun pouvait poser des questions, ou évoquer sa propre expérience.

Les secrets de l'enquête sociale...

Participante (*Pact du Var*) « Lorsque vous avez réalisé l'enquête sociale, avez-vous été amenés à mettre en place des outils pour faciliter la solvabilisation des copropriétaires présentant certaines spécificités ? »

Cédric SÉBILLE « Nous avons procédé à des renégociations de prêts. On a notamment travaillé sur des dossiers d'endettement auprès de la Banque de France. Mais encore une fois, c'est une intervention individuelle qui ne s'est pas faite au moment de l'enquête mais au moment du Plan de sauvegarde. »

Participante (*Pact du Var*) « L'enquête n'a pas dévoilé, à l'époque, de situations critiques ? »

Cédric SÉBILLE « C'est exact. Sauf que nous les avons quantifiées, sans pour autant agir sur ces problématiques. Ce matin on parlait d'étude-action... Quand vous élaborez un Plan de sauvegarde vous êtes là pour réaliser une photo de la situation et vous n'êtes pas encore dans l'opérationnalité. Dans les faits, on a pris connaissance de situations délicates en 2006 - lors de l'enquête - que le Pact Arim 93 n'a pu traiter qu'en 2009, même si entre temps les situations les plus préoccupantes avaient été signalées au service social de secteur. »

Une étude urbaine ?

Participant « Vous avez beaucoup insisté sur l'aspect social, mais avez-vous également lancé en parallèle une étude urbaine afin de savoir si certains travaux étaient par exemple prioritaires ? »

Cédric SÉBILLE « Nous avons réalisé des travaux d'urgence à hauteur d'environ 2 millions d'euros qui passaient notamment par la fermeture (nécessaire) et la restructuration des halls. La rénovation des ascenseurs, arrêtés depuis 1 ou 2 ans, a constitué l'objet principal d'une deuxième phase de travaux. Ces deux phases ont été réalisées après négociations avec les habitants, dont le discours de fond était basé sur une amélioration de leur situation quotidienne et immédiate.

Il est vrai que je n'ai pas parlé de l'urbain. Pourquoi ? Parce qu'aujourd'hui, tout ce sec-

teur fait l'objet d'une concession publique d'aménagement. Il faut dire que dans le cadre de la scission, on a retravaillé sur le plan d'ensemble afin que la Ville récupère tout ce qui appartenait au syndicat horizontal. Jusqu'à présent la ville ne possédait rien. Dès lors, bien que les habitants étaient redevables des impôts locaux, ils payaient en plus le syndicat horizontal pour l'entretien. Or, dans les faits, ce système ne fonctionnait pas. La Ville s'est peu à peu substituée au syndicat horizontal pour réaliser l'entretien des voiries et des espaces verts. Par conséquent, le fait que la Ville récupère l'ensemble des espaces entre les immeubles allait dans la logique des choses.

En termes de projet urbain, la Ville a des projets assez importants dans le cadre du PRU. Elle est notamment en train de construire, à proximité de La Morée, des petits lots qui s'inscrivent dans le principe du "un pour un" de l'ANRU [un logement détruit, un logement reconstruit]. Elle a également vocation à désenclaver le quartier avec notamment le projet de le faire traverser par un nouvel axe de circulation. C'est une idée qui avait plus de 10 ans, et qui aujourd'hui fait partie de l'objectif de la concession publique d'aménagement.

On parle d'aménagement urbain, mais il faut aussi parler de développement social de quartier : ainsi l'aménageur a également vocation à créer une Maison des services publics afin de créer une dynamique de vie sociale sur ce site situé à 20 minutes de bus du centre-ville. Par ailleurs, entre temps la Ville a mis en place des médiateurs sociaux, qui complètent une dynamique enclenchée au-delà du Plan de sauvegarde. »

Les locataires ne sont pas oubliés...

Participante « Tout à l'heure vous avez précisé que l'intervention du travailleur social se faisait davantage auprès des copropriétaires occupants mais aussi avec les locataires... De quel ordre est le travail fait avec les locataires ? »

Cédric SÉBILLE « On travaille avec certains locataires pour la simple et bonne raison que le non-paiement du loyer peu entraîner des problèmes de ressources pour le propriétaire bailleur qui, lui-même, se retrouve dans l'incapacité de payer ses charges. En fait, on ne travaille pas avec tous les locataires : on

essaye de repérer les "mauvais locataires" des copropriétaires bailleurs en difficulté. Les aides qui sont allouées aux locataires sont des aides de droit commun.

Un accompagnement social global ? (1)

Participante « Vous dites que vous n'avez pas les moyens de faire de l'accompagnement global, or il me semble paradoxal que les travailleurs sociaux de droit commun renvoient des bénéficiaires vers le travailleur social de la copropriété ! »

Cédric SÉBILLE « Cela fait partie des incompréhensions liées au marché public du début. Je ne suis pas certain qu'on avait totalement pris conscience qu'on prendrait en charge la globalité de l'accompagnement. Quoi qu'il en soit, on en fait, mais dans le même temps, j'essaye de restreindre l'intervention du travailleur social ; ce qui conduit à une certaine frustration de sa part ! Il est vrai que ce n'est pas facile de ne faire que de "l'encaissement". C'est-à-dire, faire des recherches d'aides pour payer les charges-travaux. Mais pour être clair, je ne passe pas mon temps à les suivre et à leur dire : "non, tu ne fais pas du global". Il existe bel et bien une part de démarche globale, car de toute façon, quand on commence à suivre une famille, si on veut avancer sur les paiements des charges, on est obligé de travailler dans la globalité. »

Participante « Est-ce que cela ne risque pas de restreindre le partenariat avec les services sociaux de droit commun (CAF, Conseil Général, Ville,...) ? »

Cédric SÉBILLE « Ils sont parties prenantes : il y a cette Commission sociale où ils sont présents et il y a bien un arbitrage commun sur la situation des familles. C'est-à-dire qu'il y a des réunions régulières, où nous étudions ensemble les situations des familles et discutons des dispositions à prendre. Et du coup, ils ont aujourd'hui connaissance du public alors qu'ils ne connaissaient quasiment personne auparavant. Dès lors, à un moment donné, le transfert se fera de toute façon. Actuellement, le Plan de sauvegarde touche à sa fin, mais on ne va pas laisser les travaux se faire comme cela : je suis en train de négocier une mission complémentaire de neuf mois pour permettre à la Ville de définir un mode opératoire spécifique jusqu'à la fin des travaux - qui devraient encore durer 2

ans. Est-ce qu'on va partir en OPAH CD (Opération programmée d'amélioration d'habitat Copropriétés dégradées) de 2 ou 3 ans, avec une ingénierie resserrée, sachant qu'on ne peut pas repartir sur un Plan de sauvegarde avant d'avoir fait une évaluation qui serait trop longue au regard des urgences opérationnelles ? »

L'aide de prestataires « à la copropriété »

Cédric SÉBILLE « Ce que j'ai oublié de dire, c'est que nous avons aussi une équipe de sous-traitants pour faire face aux problèmes de la scission. Comme l'a dit René BRESSON ce matin, on a affaire à des questions juridiques foncières qui sont lourdes. Par conséquent, il nous a semblé opportun d'aller chercher des sous-traitants experts de cette question : un juriste, un notaire, un géomètre qui réalise les plans nécessaires, recherche les plans de réseau, qui fait le lien avec l'architecte ; lequel a vocation à créer les conditions d'individualisation des copropriétés... même si initialement nous avons envisagé d'individualiser "à l'appartement". Mais il s'avère qu'on est dans l'incapacité aujourd'hui de répondre à un certain nombre d'attentes notamment celles de *Veolia* qui voudrait mettre un seul compteur par appartement. Or rien que pour l'eau, vous avez quatre compteurs aujourd'hui dans les appartements ! Donc techniquement, on n'a pas trouvé la solution. On va donc se contenter de créer l'individualisation du comptage "à l'immeuble". Ce qu'il faut savoir, c'est qu'à l'heure actuelle, on prend les charges d'eau, les tantièmes et on applique le règlement. Ce qui veut dire que vous pouvez être dans un F3 seul et payer autant qu'une famille de quatre personnes vivant dans un même F3 ! Par conséquent, si on veut réduire les charges et responsabiliser les propriétaires, il faut pouvoir travailler sur ce mode d'individualisation. »

Participant « Cela fait partie d'une mission complémentaire ? »

Cédric SÉBILLE « Non, cela fait partie de notre mission originelle qui vise à réduire les charges et à responsabiliser les copropriétaires. Donc, on va les responsabiliser "à l'immeuble", et ensuite, il faudra que le conseil syndical avec le syndicat fassent leur travail pour trouver une méthode de responsabilisation "à l'appartement". »

Un accompagnement social global ? (2)

Participant « Vous avez dit tout à l'heure que votre travailleur social intervenait en accord avec le Conseil Général : je voulais savoir si le Conseil Général finance une part de ce poste ? »

Cédric SÉBILLE « Non, ce n'est pas un accord avec le Conseil Général. La mission de suivi-animation est prise en charge par l'ANAH et par la Ville. Par conséquent, le Conseil Général n'a pas à demandé au Pact Arim 93 de faire travailler tel ou tel travailleur social. Par contre, notre travailleur social est en lien avec le service FSL, pour essayer de monter les dossiers FSL - même si on n'arrive pas aujourd'hui à les monter ! Le Conseil Général quant à lui finance le Fonds d'Intervention de Quartier au titre des travaux et apporte une aide complémentaire aux propriétaires sous condition de ressources, notamment l'ACGPO. »

Participant « Comment se fait-il qu'aucun travailleur social public n'intervienne sur ce site et que tout vous soit renvoyé - sans que vous ne soyez financés pour le faire ? »

Cédric SÉBILLE « On est quand même financés pour le faire puisqu'il y a un poste, mais pas sur la globalité du travail social. On est d'accord. Mais à partir du moment où vous êtes en "opération aidée", c'est bien le travailleur social de l'opération aidée qui a vocation à prendre en charge les bénéficiaires. Pour autant, on ne peut pas suivre 800 familles. Il aurait fallu embaucher 3 personnes, et ce n'est pas possible. Il y a des communes où cette répartition des personnes à accompagner se fait autrement : à partir du moment où on n'est plus sur une problématique véritablement liée à l'habitat, on réoriente vers le service social du secteur. »

Quelle articulation avec les autres opérateurs sociaux ?

Participant « Y a-t-il d'autres opérateurs sociaux présents sur le quartier (Centre social, Mission locale, équipe CUCS...) ; et si oui, vous êtes-vous appuyés sur eux ? »

Cédric SÉBILLE « C'est un quartier qui a été longtemps délaissé. Mais il y a eu un changement de municipalité avec d'autres orientations. Le maire actuel a été notamment élu grâce aux votes du quartier nord - le plus populaire. Dès lors, il a souhaité véritablement investir sur ce quartier : des médiateurs, des animateurs jeunesse sont présents, une Maison des services publics va être construite...

Il y a maintenant un investissement conséquent sur la vie sociale. Ce n'est pas tant le fait du Plan de sauvegarde que des problématiques qui préexistaient : en 2005 lors des émeutes, le centre commercial, la mairie annexe, une concession *Renault*... situés à proximité des copropriétés ont brûlé. C'est à ce moment là que les pouvoirs publics ont constaté que bien qu'il ne s'agissait pas de logements sociaux, c'était quand même "très chaud". Il y a donc eu une volonté d'élargir l'intervention. Car il faut savoir que la copropriété La Morée n'est pas située sur un territoire de la Politique de la Ville. C'est pour cette raison qu'il n'y a pas d'opération ANRU sur ce quartier-là. De la même manière, il n'existait pas non plus de culture de service jeunesse, de développement social de quartier, d'animation... »

Participant « Si je pose la question, c'est que justement j'ai vécu l'expérience d'enquêtes sociales en porte-à-porte réalisées par l'équipe d'animation d'un Plan de sauvegarde alors que la même chose avait déjà été réalisée par l'équipe du CUCS ! Preuve qu'il n'y avait aucun dialogue, aucune articulation entre les opérateurs. Ce qui est très dommage... »

Cédric SÉBILLE « Le chef de projet Développement Social Urbain est présent aux commissions du Plan de sauvegarde, aux réunions publiques organisées pour présenter les travaux, et il est bien impliqué dans la communication. Depuis peu, pour décliner une intervention territorialisée et globale, vous avez des Villes qui rédigent des cahiers des charges complets, qui demandent à l'opérateur du Plan de sauvegarde de proposer une capacité de Développement Social Urbain. C'est-à-dire que les Villes prennent conscience que l'opérateur fait le lien avec les habitants - en tous les cas, bien plus qu'un certain nombre de leurs services ; qu'il communique sur la situation de la copropriété et que du coup les maîtres d'ouvrage souhaitent que l'opérateur du Plan de sauvegarde soit un vecteur de diffusion d'informations auprès des copropriétaires sur le centre social, la bibliothèque, la police de proximité... Reste qu'aujourd'hui, ce ne sont pas des compétences dont les Pact 93 disposent.

C'est par exemple une permanence qui au lieu d'être implantée dans la copropriété, se trouve dans la future Maison des services publics. Dès lors, il est désormais demandé de travailler sur la vie des copropriétés, mais aussi, plus globalement, sur la vie du quar-

tier. Pour illustrer cette idée, René BRESSON a évoqué ce matin le Contrat Local de Sécurité : en effet, on est convié à des réunions de cette instance. Donc, on voit bien que nous sommes devenus, de fait, un interlocuteur sur l'ensemble des problématiques de la vie sociale du quartier. Alors qu'initialement nous sommes là pour améliorer le bâti. »

Vous avez dit « mobilisation » ?

Participant « Comment peut-on obtenir la mobilisation ? »

Cédric SÉBILLE « Quand j'ai élaboré mon premier Plan de sauvegarde, près de 1000 personnes étaient rassemblées dans un gymnase. Je me suis alors dit que c'était une bonne chose pour obtenir la majorité requise par la loi de 1965. Mais en fait, pas du tout : il ne s'agissait que de quelques propriétaires qui étaient venus en famille ! Donc, nous avions 1000 personnes sans pour autant avoir la possibilité de prendre des décisions. En tous les cas, il y a eu une mobilisation qui, au départ, a été faite sur la copropriété. J'ai notamment passé des soirées, avec l'équipe du Pact Arim 93, jusqu'à 22 heures pour monter des dossiers, expliquer, réexpliquer, refaire de la communication. Ensuite, on a commencé à anticiper sur les futurs îlots et à communiquer bâtiment par bâtiment. Dans le même temps, lorsque j'arrivais au Comité plénier, il n'était pas rare que je me fasse apostropher par des copropriétaires qui me reprochaient de "n'être jamais là, de ne pas communiquer et de ne pas faire notre travail". En fait, on ne communique jamais assez ou cela reste difficile à faire.

Par exemple on a rédigé "La lettre du Plan de sauvegarde", publiée par la Ville, avec des explications, des plans.... Pourtant ce n'est pas un outil mobilisable : il existe déjà la difficulté d'apprentissage de la langue ou d'accès pour les gens qui n'ont pas la culture de l'écrit. Dans une autre veine, lorsque le Pact Arim 93 est arrivé, on a souhaité que le Conseil syndical soit recréé. Il n'existait plus et c'est l'administrateur qui avait les pleins pouvoirs - et qui a toujours les pleins pouvoirs d'ailleurs, mais, il aurait pu faire sans le Conseil syndical. Sauf que ses membres n'arrivent pas à s'entendre, et puis, ils ont une vision de leur bâtiment, de leurs petits lots. Ils n'ont pas une vision globale. Au final, on ne peut pas pleinement communiquer avec 900 personnes. Ou alors il faudrait des moyens d'une autre ampleur.

Participant « Y a-t-il des groupes d'habitants, ou même des habitants, qui se sont saisis de cette intervention ? »

Cédric SÉBILLE « Certains habitants font partie des murs : ils ont mon numéro de portable, m'appellent régulièrement depuis 5 ans, et sont présents à toutes les réunions... mais ils ne représentent souvent qu'eux-mêmes ! Et ce quand bien même, ils ont été élus dans une soit-disante Assemblée générale représentative. Mais par-dessus tout, ils ne sont pas en capacité d'être de vrais relais.

Paradoxalement, suite à des soucis importants de sécurité, récemment le maire est venu sur le site et il s'est fait apostropher. Du coup, la Ville a désigné un élu "responsable des copropriétés". C'est un habitant qui connaît bien le quartier et qui a engagé un processus d'organisation des copropriétaires dans le cadre d'un Comité de "vigilance". L'idée, c'est qu'on occupe le territoire et qu'on le fait savoir. Il y a des gens qui ne pouvaient pas rentrer chez eux sans montrer leur carte d'identité. Aussi, à un moment donné, cela ne pouvait plus continuer. A travers cette mobilisation, on a trouvé des relais : des gens qui sont mobilisés sur la problématique de la sécurité, et qui deviennent peu à peu des relais sur la question plus large du Plan de sauvegarde. Mais c'est vrai que c'est parce qu'on a un élu qui fait du porte-à-porte avec nous. Un élu qui est connu. »

Une mobilisation communautaire ?

Participant « Est-ce que vous n'avez jamais pensé à vous appuyer sur des relais communautaires ? »

Cédric SÉBILLE « On s'appuie sur les associations lorsqu'elles sont laïques. Et nous n'avons pas vocation à nous appuyer sur des associations communautaires. Mais je ne pense pas qu'il en existe. En tout cas, je n'ai jamais eu d'interlocuteur émanant d'une telle association. Ce n'est pas une question qui s'est posée sur ce site. Sur d'autres sites, il nous est arrivé d'avoir à gérer la question d'un lieu de culte - qui n'en était pas un mais qui en était un ! Ici, on n'est pas sur cette dimension-là. Je dirais que ceux qui sont mobilisés, ce sont les anciens propriétaires qui sont là depuis des années, ou alors des jeunes couples qui découvrent la situation et qui sont effarés.

Participant « Quel est le rôle des médiateurs sociaux que vous avez évoqués dans le Plan de sauvegarde ? »

Cédric SÉBILLE « Depuis peu, leur chef de projet est présente aux différentes missions. Elle a un lien direct avec l'équipe du Pact Arim 93 et de fait, elle a de quoi diffuser l'information. »

L'EXPÉRIENCE DE LA COPROPRIÉTÉ BEL HORIZON À MARSEILLE

par Barbara BAYLARD, chargée d'opération « *Engineering Territoires et Habitat* »

Bel Horizon : « copropriété deux en un » !

Située en entrée de ville, au cœur de la ZAC Saint-Charles sur laquelle l'Établissement public Euroméditerranée (EPAEM) prévoit un vaste chantier de requalification, Bel Horizon est particulièrement reconnaissable dans le paysage urbain marseillais. « Si vous êtes arrivés à Marseille par l'A7, vous ne pouvez pas manquer Bel Horizon. C'est l'immeuble bicolore situé à la sortie de l'autoroute, sur votre droite. Une grande tour de 19 étages, moitié blanche, moitié jaune » décrit Barbara BAYLARD. Construit dans les années 1960, avec ses 133 logements, c'est le seul Immeuble de Grande Hauteur (IGH) du périmètre de la ZAC. « Il s'agit pourtant de deux copropriétés bien distinctes (Bel Horizon 1 et Bel Horizon 2) qui sont physiquement accolées l'une à l'autre mais juridiquement gérées par deux syndicats différents » précise l'intervenante. Soit deux copropriétés en un immeuble qui, du coup, présentent des défaillances physiques et juridiques communes particulièrement préoccupantes - notamment en termes de sécurité avec un avis défavorable sur les risques incendie émis en 1999 (et renouvelé en 2008) par la Sous-commission départementale pour la sécurité des IGH.

L'option choisie par les acteurs soucieux de cette situation fût également une solution "deux en un". En effet, l'EPAEM, déjà maître d'ouvrage d'une OPAH Renouvellement Urbain lancée en 2001 sur ce secteur, a accepté que Bel Horizon soit intégrée dans la convention de celle-ci. Une option qui se justifiait par la taille de la copropriété - « elle n'était pas suffisamment importante pour faire l'objet d'un Plan de sauvegarde » - et par l'amélioration de son état - « elle commençait à se réveiller ». La copropriété dégradée profite ainsi de l'élan général de l'OPAH RU ; l'animation de cette dernière assurée par le groupement solidaire *Urbanis / Engineering Territoires et Habitat* permet de mobiliser le panel complet de compétences nécessaires : « *Urbanis* Marseille s'est occupé de la partie sociale - avec notamment

la mise à disposition d'un travailleur social - et nous [*Engineering Territoires et Habitat*] de la partie administrative et technique » précise la chargée d'opération de la deuxième structure.

Bel Horizon : un redressement en deux phases

A l'instar des copropriétés de ce type, le diagnostic de Bel Horizon a immédiatement livré son lot de problématiques : dégradation du bâti - « accentuée notamment par le manque d'entretien » ; problèmes d'occupation ; actes d'incivilité doublés d'un sentiment d'insécurité ; impayés très importants - « équivalents à une année d'exercice » ; syndicats défaillants - qui avaient d'ailleurs « quasiment lâchés les copropriétés » ; manque de confort et de sécurité des logements - et notamment des systèmes de chauffage « obsolètes voire dangereux » (avec des risques de propagations de départ de feu dans les logements) et « peu économes » (pour la plupart, des logements chauffés à l'électrique, avec des charges et des factures énergétiques absolument colossales) ; équipements défaillants - « notamment des ascenseurs tout le temps en panne » ; mais aussi des problèmes de relation entre les propriétaires des deux copropriétés, « accentués par l'absence d'un mandataire commun ». En conséquence, « on observait une dévalorisation du patrimoine qui s'est traduite par l'arrivée de copropriétaires peu scrupuleux (des marchands de sommeil) qui petit à petit ont fait fuir les propriétaires occupants à la base majoritaires ».

« [...] l'EPAEM déjà maître d'ouvrage d'une OPAH Renouvellement Urbain lancée en 2001 sur ce secteur, a accepté que Bel Horizon soit intégrée dans la convention de celle-ci. »

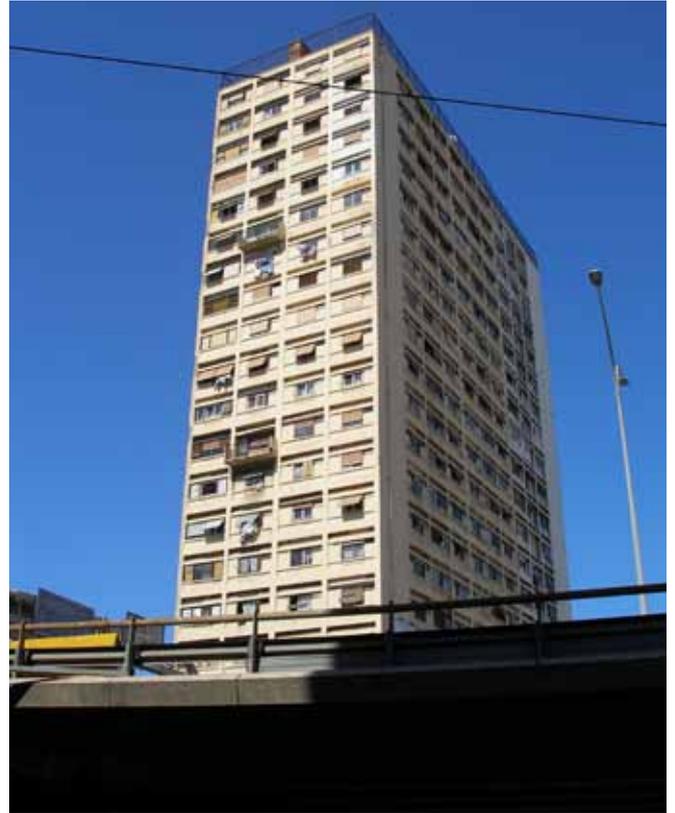
Une fois les différentes études réalisées et les premières préconisations des architectes faites, il est apparu évident que

« résoudre l'ensemble des problèmes de Bel Horizon serait trop onéreux pour les copropriétaires ». Dès lors, l'équipe OPAH a convaincu le SDIS et l'élu à la sécurité de l'époque de hiérarchiser les travaux. « Ils ont été classés en 13 points et nous avons proposé de les réaliser en deux phases de travaux ».

La première lancée en mars 2009 - et achevée 2 ans plus tard - portait sur la mise en sécurité et la mise aux normes de l'intérieur de la tour : maçonnerie dans les "communs", étanchéité, chauffage collectif et remplacement de la chaudière, travaux de plomberie et de ventilation, pose de portes palières coupe-feu pour chaque appartement, remise aux normes de toutes les installations électriques, mise aux normes des ascenseurs, remplacements des sols et remise en peinture, installation d'une alarme incendie... La seconde phase, en cours de réalisation, a pour ambition de traiter les problèmes de l'enveloppe du bâti. Elle concerne plus particulièrement des risques inhérents aux très nombreuses malfaçons des façades : effondrement de maçonnerie sur la voie publique « à cause de bétons extrêmement dégradés » ; propagation d'incendie en façade, « faute d'une mise aux normes aujourd'hui impérative - la distance minimale de 1,20 mètre entre deux fenêtres en façade, qui empêche le feu de sauter de fenêtre en fenêtre lors d'un départ d'incendie » ; chutes de personne - « soit à travers les menuiseries, soit à travers les éléments constitutifs de la façade constitués d'allèges en carton pâte que l'on peut traverser avec un stylo *Bic* ! ». Un élément d'insécurité qui a d'ailleurs conduit les habitants à aménager les pièces en fonction de ce risque : « la plupart des gros meubles sont contre les fenêtres, contre les allèges, et les portes d'accès aux balcons sont très souvent condamnées ».

Bel Horizon : une enquête sociale révélatrice de problèmes techniques

Reste qu'une prise de conscience ne suffit pas à réaliser des travaux. Fallait-il encore



› Construite dans les années 1960, la copropriété Bel Horizon (133 logements) est le seul Immeuble de Grande Hauteur (IGH) du périmètre de la ZAC Saint-Charles.

les financer grâce à la mobilisation d'aides publiques, mais aussi s'assurer de la solvabilité des copropriétaires concernant le financement du reste-à-charge. Cette analyse s'est en partie réalisée grâce au lancement en 2009 par *Engineering Territoires et Habitat / Urbanis* d'une enquête sociale dans la tour. Il était ainsi question de visiter les logements « pour savoir s'il fallait s'attendre à d'autres mauvaises surprises », mais aussi de rencontrer les locataires et les propriétaires occupants ; même si contrairement à la copropriété La Morée [cas d'une copropriété de Seine-Saint-Denis présentée dans cet atelier (Cf. p.37)], ces derniers, à Bel Horizon, ne représentent qu'un quart des habitants. « Une proportion de copropriétaires occupants – généralement plus impliqués - qui peut paraître faible pour ce type de montage mais qui a pourtant été suffisante pour conserver l'espoir de voir les travaux s'accomplir » estime Barbara BAYLARD. Les copropriétaires bailleurs - dont la volonté était pour leur part légitimement redoutée - ont été rencontrés plus tard : « c'est lorsqu'on leur a annoncé par voie postale, le coût des travaux (5 200 000 euros pour les 2 copropriétés) qu'ils sont venus assez naturellement à nous ! » Mais pourquoi un tel coût ? « C'est une contrainte pu-

rement technique » explique la consultante. Dans le détail ce sont les frais de mise en place de chantier, « ne serait-ce que l'installation d'un échafaudage adapté à un IGH » ; les éléments constitutifs de la façade qui, « à 90%, sont des surfaces vitrées avec des menuiseries qu'il faut absolument remplacer » - un poste qui représente à lui seul 2 millions d'euros ; le doublement de la façade qui consiste « à faire une double peau pour l'isoler » ; et enfin les honoraires de maîtrise d'œuvre.

Parmi les problématiques sociales identifiées, les charges locatives se révélaient extrêmement lourdes - et notamment des dépenses énergétiques impayées. En effet avec « des logements affublés d'étiquette E ou F, on peut parler de passoire thermique ». C'est la raison pour laquelle, le projet a fait l'objet d'une étude thermique qui a démontré qu'après travaux, la plupart des logements pourrait recevoir l'étiquette C+. Une amélioration qui va changer considérablement le confort de vie des locataires ; sans parler de leur porte monnaie : « à Bel Horizon 1, cela va diviser par 3, voire par 4, la consommation énergétique et à Bel Horizon 2, par 6 ». L'opération d'isolation thermique - et la réduction facturière qui va

avec - était un point important. A tel point « qu'on est même allé au-delà de ce que prévoyait la réglementation » ajoute l'intervenante. D'autres points de confort thermique ont été revus : une VMC collective a été posée sur Bel Horizon 1 alors qu'un chauffage collectif gaz a été installé sur Bel Horizon 2 : « désormais il assure le chauffage et l'eau chaude sanitaire ».

L'enquête sociale a également mis en lumière des problématiques techniques mineures. C'est ainsi que la visite des logements a révélé des situations d'indécence (et non d'insalubrité) parfois surprenantes : sur Bel Horizon 2 par exemple, la maîtrise d'œuvre s'est rendue compte en cours de chantier qu'il n'y avait pas de prise de terre dans le bâtiment. « Ce qui constituait un risque majeur pour ceux qui prenaient leur douche et faisaient chauffer leur café en même temps ! » Une fois le bâtiment "reconnecté à la terre", ce sont désormais les copropriétaires « qui sont incités à engager la réfection électrique de leur installation ». Néanmoins, « lorsque la deuxième phase de travaux redémarrera, nous revisiterons les logements estampillés "indécents" à cause des problèmes de normes électriques et nous passerons alors sur un mode plus

coercitif si rien n'a été fait » précise l'intervenante.

... mais aussi de difficultés financières

Toutefois, l'enquête sociale menée par l'équipe OPAH ne s'est pas contentée de faire « remonter des défauts techniques ». Les difficultés de charges à payer déjà connues ont pu être affinées et ont surtout commencé à recevoir un début de réponse sociale. Un accompagnement toutefois très différent de celui proposé par le Pact 93 : « contrairement à eux, le travailleur social de l'OPAH n'a pas vocation à faire du suivi social pur et dur... du moins pas dans un premier temps ». Pour preuve, chaque fois que l'équipe est tombée sur des situations particulières, elle a réorienté les personnes concernées vers les travailleurs sociaux du secteur. Ce qui ne l'a pas empêché de proposer un accompagnement plus personnalisé à certains copropriétaires occupants présentant des difficultés financières importantes. « Il faut dire que suite à la première phase de travaux, les copropriétaires se sont retrouvés endettés pour les huit prochaines années et que certains d'entre eux ont vu leurs charges passer du simple au double pour rembourser le crédit du reste-à-charge ». Une situation que les aides publiques ne prennent pas toujours en compte. Ainsi, comme dans l'expérience du Pact 93, la mobilisation du FSL ne fonctionne pas beaucoup mieux dans les Bouches-du-Rhône ! « Quand on a essayé d'appliquer ce dispositif pour les propriétaires occupants surendettés, on s'est retrouvé face à un problème de taille : ce n'est plus le bailleur qui - comme c'est le cas pour un locataire - doit accepter l'annulation d'une partie de la dette, mais la copropriété, en Assemblée générale. Ce qui est impossible ! »

Le financement de la première phase a pourtant été possible, notamment grâce à une aide inopinée : « par chance, la première tranche d'intervention a nécessité des travaux supplémentaires financés par des subventions qui n'avaient pas été intégrées au montage financier initial. Dès lors, après travaux, l'opération s'est retrouvée "comme bénéficiaire", permettant de diminuer les dettes de copropriété de certains et ainsi envisager plus sereinement la seconde phase ». Le montage et le dénouement financier de la deuxième phase est plus trouble : en plus d'être 2 fois et demie plus chère que la première, c'est la situation des propriétaires bailleurs potentiellement insolubles qui inquiète les animateurs de

l'OPAH. Reste que jusqu'ici les acteurs du redressement ont « malgré tout réussi à faire subventionner les travaux à hauteur de 66% » rassure Barbara BAYLARD. L'ANAH est le financeur majoritaire avec l'aide au syndicat des copropriétaires (dans le cadre de l'OPAH habitat dégradée) alors que les collectivités locales (Ville, Département et Région) ont abondé à hauteur de 15%. « Malheureusement, ce ne sera pas suffisant : 66% de subventions, cela veut dire 35% de reste-à-charge ; or sur un programme de travaux à 5 200 000 euros, cela représente 2 millions d'euros à emprunter ».

« [...] Un accompagnement toutefois très différent de celui proposé par le Pact 93 : contrairement à eux, le travailleur social de l'OPAH n'a pas vocation à faire du suivi social pur et dur... du moins pas dans un premier temps ».

Cette situation est d'autant plus préoccupante qu'une mauvaise surprise est entrée en lice dans le jeu d'opération : « les banques nous ont lâchés et ont refusé de faire des prêts globaux à la copropriété ». Les raisons sont pratico-financières : « la situation de la copropriété et son endettement (généré par la première phase) ne leur donne pas confiance, mais surtout le prêt global est un produit financier qui ne les intéresse plus sur ce type de copropriété et pour un tel montant de travaux ». En lieu et place du prêt global, les banques proposent un nouveau produit financier qui s'appelle le "Copro 100". Un prêt qui revient à faire de l'étude individuelle de cas, avec des conditions terriblement drastiques : « chaque dossier est étudié comme si le copropriétaire s'adressait à sa propre banque ». Dès lors, pour le moment, il n'y a rien d'autre à faire que « d'attendre le retour de la banque pour connaître la catégorie des propriétaires qui vont être exclus du crédit ».

La lutte contre la dégradation de Bel Horizon continue quand même. La recherche de subventions supplémentaires devient simplement plus essentielle. Pour le moment elles sont de deux ordres. La première aide provient du programme "Habiter mieux" de l'ANAH auquel la Ville de Marseille va abonder avec sa propre "prime énergie" - comme sans doute le fera également le Conseil général. « Pour les propriétaires occupants qui

avaient jusqu'ici un reste-à-charge qui variait de 2000 à 8000 euros, on devrait pouvoir obtenir entre 3500 et 4000 euros de prime énergie ». De la sorte, « ceux qui n'avaient que 2000 euros de reste-à-charge vont se retrouver subventionnés à quasiment 100% et n'auront plus qu'à payer les honoraires du syndic et la part "dommage ouvrage" qui ne sont jamais subventionnés ».

En tout, sur les 128 copropriétaires que compte la tour, 100 dossiers de demande de subvention ont été déposés. « Ce qui veut dire qu'on a rencontré individuellement la majorité d'entre eux ». Un traitement individuel qui s'explique par le fait que « l'ANAH subventionne au syndicat de copropriétaires et les collectivités aux copropriétaires ». Mais cela en valait la peine : « sur la centaine de dossiers montés, trente neuf ont été subventionnés de 60 à 98 % ». Une réussite qui a quelque peu rassuré les animateurs : « cela prouvait que les propriétaires occupants qui avaient les ressources les plus élevées seraient en capacité d'assurer un deuxième prêt et surtout que les plus défavorisés seraient globalement financés à 100% ». Bref, l'assurance de maintenir les copropriétaires occupants dans la tour ; car le programme "Habiter mieux" ne concernant que les copropriétaires occupants, ces aides supplémentaires les concernent donc exclusivement.

Le deuxième type d'aide concerne l'amélioration du confort acoustique. Il faut dire qu'enclavée entre l'autoroute A7 et le boulevard de Strasbourg, la copropriété est difficile à vivre pour ceux qui n'ont pas des fenêtres bien isolées. « C'est juste un enfer au quotidien » ajoute Barbara BAYLARD. Ici aussi, en plus d'agir sur le confort de vie, l'amélioration a également eu un intérêt financier. Les opérations d'insonorisation permettant effectivement d'obtenir une subvention supplémentaire de la part de la DDTM au titre du "plan anti-bruit".

Si ces stratégies fonctionnent bien pour les copropriétaires occupants, les intervenants savaient qu'elles seraient moins séduisantes pour les copropriétaires bailleurs. Pour ces derniers, la recherche de primes supplémentaires a davantage reposé sur le mode de location de leur bien. Comme l'explique Barbara BAYLARD « tous les logements visités à l'époque étaient en loyer libre. Dès lors, lorsqu'on leur a annoncé des reste-à-charge de 15 000 à 25 000 euros, deux choix s'ouvraient à eux : vendre ou louer à loyer maîtrisé ». C'est bien évidemment la deuxième solution qui a été privilégiée.

gée par l'équipe OPAH. « On a commencé par faire la promotion sur les avantages du loyer maîtrisé pour les copropriétaires bailleurs » Au final lorsqu'ils ont appris qu'en optant pour cette formule leur taux de subvention serait bonifié, vingt six d'entre eux ont décidé de conventionner leur logement. Une réussite triple puisqu'en plus d'obtenir des aides supplémentaires, de pouvoir compter sur des loyers sociaux, cette stratégie a permis aux intervenants de nouer un lien particulier avec les copropriétaires bailleurs, se donnant ainsi davantage de chances de les convaincre de réaliser les travaux nécessaires.

Des lendemains plus sociaux ?

La suite de l'opération va donc être fortement conditionnée par le positionnement des banques vis-à-vis de certains propriétaires qui seraient exclus des crédits. C'est à ce moment là que les accompagnants vont devoir être en capacité de proposer, à chaque copropriétaire, une solution viable. « Cela va aller de la vente du bien jusqu'à des dispositifs qu'on essaie d'explorer pour l'instant, et qui sont visiblement assez difficiles à monter ». C'est le cas du bail à réhabilitation qui peut être un outil intéressant – du moins sur le papier ! C'est en effet moins facile à mettre en place dans la réalité : « l'idée de se dessaisir de sa propriété enchante peu de copropriétaires ». Au point que certains font marche arrière.

C'est donc un accompagnement social individualisé qui permettra de mener à bien l'opération de réhabilitation. Ainsi si l'équipe OPAH s'est d'abord consacrée, « de manière un peu urgente », à la recherche de subventions pour faire en sorte que le projet de mise en sécurité de la tour soit viable, s'est désormais un travail plus axé sur l'amélioration du cadre social des habitants qui va les occuper. Plusieurs démarches sont d'ailleurs en cours : « nous

nous sommes déjà rapprochés des équipes "Politique de la ville" de la mairie de Marseille et du Conseil Général des Bouches-du-Rhône pour étudier les dispositifs d'accompagnement social qu'il serait possible de solliciter sur Bel Horizon ». Une réorientation plus sociale qui se justifie notamment par la présence d'actes d'incivilité et plus largement d'un sentiment d'insécurité autour de la tour. Si la seconde problématique, essentiellement alimentée par des trafics de drogue sur le parvis, relève de la compétence des services de police, les intervenants du CUCS pourraient être d'une grande aide pour engager à Bel Horizon, un travail sur le "savoir habiter ensemble".

Faisant référence à un phénomène moins embarrassant, l'accompagnement social doit également faciliter le (re)tissage des liens entre les copropriétaires, leurs Conseils syndicaux et les syndicats. « On s'est rendu compte que ce délitement relationnel était récurrent dans bon nombre de copropriétés dans lesquelles nous intervenions ». De manière plus pragmatique, « les gens pensent qu'en achetant leur appartement, ils achètent "un chez-soi" qu'ils chérissent, mais qu'une fois passés leur porte, ce n'est plus "chez eux" ». C'est cette mentalité qui fait que les habitants ne se sentent pas investis, et qu'ils ne sont pas motivés. Le cas de Bel Horizon 1 est quelque peu différent : « par chance, le président du Conseil syndical est un propriétaire occupant très actif ». C'est justement cet "élément fédérateur" qui a manqué cruellement à Bel Horizon 2. « Du coup, on y retrouve ce climat de méfiance entre les copropriétaires et les syndicats, qui constitue un frein à la réhabilitation ». C'est pour remédier à cette ambiance régressive que l'équipe OPAH envisage de proposer dès 2013, en partenariat avec l'ADIL ou des opérateurs privés, la mise en place de formations sur la gestion de copropriétés et sur l'utilité d'un Conseil syndical.

Reste que les copropriétaires et les Conseils syndicaux ne sont pas les seuls à manquer de relations. C'est aussi le cas des accompagnants sociaux qui ont bien souvent du mal à articuler leurs actions. Leur grand nombre n'est pas étranger à cette brouille. « Chacun diffuse ses informations, qui ne sont pas forcément les mêmes que celle du travailleur social voisin, parvenant parfois à embrouiller les copropriétaires qui ne savent plus qui écouter ». Plus grave, cette méconnaissance du "qui fait quoi" a tendance à être contre-productif. Il y a donc un manque flagrant de communication et de synergie entre les travailleurs sociaux et plus largement entre toutes les parties prenantes du projet. C'est pour inverser la vapeur que l'équipe OPAH tente de constituer un petit réseau de terrain. Pour ce faire ses membres ont, par exemple, participé à une réunion des travailleurs sociaux de la Maison pour tous Kleber pour expliquer à leur collègues ce qu'ils faisaient à Bel Horizon - en insistant sur le fait qu'ils compétaient sur l'aide des assistantes sociales. « Elles pourraient par exemple faire passer un message sur les responsabilités des locataires ». En effet, selon Barbara BAYLARD, « ces derniers oublient souvent qu'ils ont des droits mais également des devoirs ». Des actions de sensibilisation au "savoir habiter" qui ne seraient pas non plus de trop pour certains propriétaires « qui, eux aussi, ont tendance à perdre rapidement de vue leurs obligations vis-à-vis de leurs locataires ». Les associations de quartier sont également les bienvenues dans la quête d'un accompagnement social maximisé. Elles pourraient notamment faciliter l'ouverture des copropriétés et de leurs habitants « à de belles initiatives et plus largement aux "Autres" » ; en espérant que « cela leur donne l'envie d'agir ensemble pour leur copropriété et leur quartier ».

Débat avec la salle



Suite à la présentation de Barbara BAYLARD, un débat a pu s'engager avec les participants de l'atelier. Chacun pouvait poser des questions, ou évoquer sa propre expérience.

Pourquoi ne pas démolir ?

Participante « Pour quelles raisons les pouvoirs publics ont-ils décidé de conserver ces bâtiments. Compte tenu de leur "situation

géographique abominable", de leur état de dégradation très avancé, pourquoi les a-t-on gardés plutôt que de les démolir ? »

Barbara BAYLARD « C'est effectivement une question qui se pose. Il faut tout de même savoir que si ce bâtiment n'est pas exemplaire, il est malgré tout classé puisqu'il a été dessiné par DUNOYER DE SEGONZAC. Par

conséquent, l'Architecte des bâtiments de France (ABF) tient beaucoup à ce bâtiment. On n'a pas le droit d'en modifier l'aspect comme le prévoyait le premier projet qui souhaitait créer des loggias pour chaque logement en construisant une double peau vitrée. L'ABF a répondu qu'il n'en était pas question. Quoi qu'il en soit, les pouvoirs publics se posent systématiquement la

question de la conservation ou de la démolition. Reste que démolir n'est pas si simple. D'abord, c'est un chantier très vaste, à la fois d'un point de vue technique mais aussi en termes de procédure - il faut des motifs pour exproprier et c'est long. De toute façon, à Bel Horizon, il y avait urgence à lancer une dynamique de réhabilitation ; notamment pour une mise en sécurité qui n'aurait pas supporté une Déclaration d'utilité publique pour démolition qui aurait pris 10 années de plus. Sans compter qu'il aurait fallu reloger 133 familles. Ce n'était pas très simple, même si la question avait été posée en 1999. Ce que j'ai oublié de vous dire dans mon historique, c'est qu'au moment de ce constat, il y a quand même eu deux changements de syndic, avec l'arrivée de syndics motivés qui ont remis un petit peu les copropriétés en route. Par conséquent, à partir du moment où on sentait que les copropriétés étaient prêtes à agir, il y avait quand même moins de raison de les démolir.

La deuxième hypothèse consistait à étêter la tour : lui enlever quatre étages pour la passer en dessous du seuil de l'IGH, de manière à être soumis à une autre réglementation. Très honnêtement, je ne sais pas pourquoi l'hypothèse a été balayée ; sans doute pour les mêmes raisons que la première. Enfin, la troisième hypothèse reposait sur la question : est-ce que cela vaut le coup d'y aller [de réhabiliter] ? Les collectivités ont décidé que oui. Si la première phase de travaux a conforté ce choix, aujourd'hui, il existe un problème financier ; ce qui est dommage parce que toutes les conditions sont réunies pour réussir un beau projet. D'ailleurs on aurait déjà dû finir ce chantier : aujourd'hui, j'aurais dû être en capacité de vous montrer des photos de l'immeuble fini. Hélas, le frein financier fait que cela n'a pas démarré. Malgré tout, je pense que l'on a eu raison de garder Bel Horizon. »

Participant « On a souvent parlé de Bel Horizon au sein du réseau d'acteurs marseillais - notamment dans le cadre du PRU. En 1999, quand il a été question de savoir ce que les pouvoirs publics souhaitaient en faire, ce bâtiment n'était pas considéré comme un patrimoine "social de fait". A cette époque on était en train de traiter Bellevue, Kallisté, Les Rosiers, Le Mail,... Et ce n'est pas que Bel Horizon était moins prioritaire, mais cette copropriété avait une autre échelle qui l'a fait rentrer dans "la liste n°2". Ensuite, il y a eu une sorte d'affrontement idéologique entre démolition de ce patrimoine - au prétexte qu'il était trop difficile - et son maintien - au

prétexte qu'il jouait un vrai rôle social dans la ville. C'est le maintien, même s'il coûte cher, qui l'a emporté.

Concernant la question de l'IGH : pourquoi ne pas avoir été trois ou quatre niveaux ? On procède ainsi dans de nombreux sites en France. À Marseille, la politique des marins pompiers est différente et elle est extrêmement précieuse pour les différents techniciens que nous sommes : en déclassant un IGH de sa catégorie, malgré le fait qu'il conservera une hauteur importante, on se prive des prescriptions et des contrôles des marins pompiers. Du coup, comme on sait que c'est un patrimoine qui va mettre 15 à 20 ans pour entrer dans le giron d'une "copropriété standard", on évite de rentrer dans ce processus qui, artificiellement, nous prive d'une réglementation ; une réglementation qui, bien qu'étant très contraignante, oblige progressivement les copropriétaires et les syndics à s'améliorer.

En tous les cas, forcément ces barres et ces tours posent la question de leur maintien... Et pourquoi les maintient-on ? Tout simplement parce que des gens habitent dedans. De plus, à un moment donné, les détruire ne fait que déplacer un problème : on dépense des centaines de milliers d'euros pour éradiquer un problème, mais les gens restent dans la même situation ; alors que les OPAH copropriété permettent une prise en compte plus générale des situations individuelles. Dès lors on peut imaginer qu'avec cette approche plus sociale, les copropriétaires occupants captifs, comme les locataires, pourront reprendre leur parcours résidentiel. »

Faciliter l'implication des copropriétaires

Participant - *personne œuvrant dans une association qui propose une aide juridique aux copropriétaires.* »

Barbara BAYLARD « Je vais relayer l'information auprès des Conseils syndicaux pour les inciter, parce que l'idée c'est qu'ils soient acteurs. Ce que l'on a compris, c'est qu'il y a des moments où on peut intervenir à la place des copropriétaires et leur mettre un petit peu plus que "les pieds à l'étrier" - nous jouons même parfois un rôle décisionnaire dans les AG pour faire basculer certaines décisions. Mais sur ces questions-là, il est vraiment important pour nous que les propriétaires se saisissent de la démarche et que cela vienne d'eux. Donc, l'idée, c'est de sensibiliser les Conseils syndicaux à l'utilité de ce genre de chose pour qu'il puisse prendre contact avec vous. »

Mieux articuler les opérateurs

Participant - *personne exprimant la difficulté d'articulation entre les opérateurs sociaux qui travaillent déjà sur le quartier voire sur la copropriété - problème qui revient fréquemment, et que l'on retrouve dans les deux expériences de cet atelier.*

Barbara BAYLARD « Il est vrai que mon expérience sur Bel Horizon et plus largement sur l'OPAH a changé considérablement ma vision des choses. Et je sais maintenant ce que je mettrai en place si je suis amenée à travailler sur de nouveaux dispositifs. Parce que ce sont des actions qui sont très longues à mettre en place, des partenariats qui sont très fragiles, qui sont difficiles à tisser... et pour que ce soit pérenne, il faut l'envisager dès le départ. Car si on commence à y penser alors que l'on est déjà dans l'opérationnel, c'est presque trop tard. On n'a plus le temps et c'est au début, sur les phases de lancement de l'opération, que l'on peut - et que l'on doit - prendre le temps d'aller rencontrer tous les acteurs. »

Des subventions directes pour les locataires ?

Participant) « Je voudrais savoir si vous avez tenté de monter des dossiers ANAH locataires ? Ainsi, ils auraient eu les mêmes subventions que les propriétaires occupants. D'autant plus que, supposant qu'ils n'ont pas beaucoup de revenus, ce serait intéressant qu'ils captent eux-mêmes les subventions. »

Barbara BAYLARD « Nous n'avons pas exploré cette piste, mais je pense que ce ne serait pas possible. On peut mobiliser cette aide sur des travaux privés, mais, dans notre cas, on est vraiment sur une aide au syndicat des copropriétaires pour laquelle l'ANAH ne prend pas en compte la situation spécifique du bailleur. Pour dire vite, elle subventionne le logement, la copropriété toute entière. Dès lors, nous n'avons pas cherché à mobiliser ce dispositif. »

PLÉNIÈRE
DE CONCLUSION

DEMAIN, LES COPROPRIÉTÉS...

Cette journée s'est achevée par une table ronde que les organisateurs ont souhaité focaliser sur des éléments « un peu plus prospectifs ». Animée par Delphine AGIER, celle-ci réunissait les deux experts de la matinée - Soraya DAOU et René BRESSON – auxquels s'étaient joints Fabrice LAGGIARD du GIP Marseille Rénovation Urbaine, Francis CANN de la Région PACA et Jean-Bernard BRULET animateur du réseau Habitat Indigne PACA.

Copropriétés dégradées... c'est comment ailleurs ?

Avant de transmettre la parole aux intervenants de cette table ronde, Delphine AGIER (animatrice de la journée) rappelle en introduction que « la question du devenir des grandes copropriétés dégradées est une thématique qui a un certain avenir ». Et ce aux quatre coins du monde, puisqu'elle est « partagée par toutes les grandes métropoles de France et plus largement par toutes les grandes métropoles du monde ». En effet, même si tous les pays n'ont pas la même définition de l'habitat dégradé - car cette définition dépend des standards de confort et des normes de niveau de vie -, les problèmes sont sur bien des points ressemblants.

Delphine AGIER illustre l'universalité de la question des copropriétés dégradées en présentant des photographies de parcs implantés dans des grands ensembles de Bucarest en Roumanie et de Sofia en Bulgarie. Des pays qui dans les années 90, au moment du changement politique induit par la chute du mur de Berlin, ont vu « quasiment toute leur population devenir propriétaire pour un montant symbolique ». Peu organisée, cette transition a notamment confronté

la population, plutôt modeste, à la question épineuse de la frontière physique et juridique entre privé et collectif et donc au fonctionnement en copropriété. Aujourd'hui la question de la rénovation du parc est posée, alors que les politiques publiques pour accompagner ces copropriétés n'existent pas du tout en Bulgarie, et commencent tout juste en Roumanie. En l'absence d'accompagnement, c'est donc "la débrouille" qui prédomine ; chacun essayant de réparer à son niveau comme il le peut.

On peut également citer des situations similaires à Sao Paulo au Brésil, « une ville où il y a énormément de grands immeubles en copropriétés, y compris réalisés par des architectes de renom ». Dans cette ville brésilienne, la résidence "Sao Vito" est devenue le symbole de l'extrême dégradation de certains grands immeubles : cette tour de 27 étages comprenant 600 studios, située dans l'aire centrale de Sao Paulo, est devenue au fil du temps extrêmement dégradée et totalement ingérable (drogue, prostitution...). Le projet de réhabilitation imaginé en 2004 s'est finalement transformé en "acquisition-démolition" conduite par la Ville (immeuble démoli en 2011).

Si « nous ne sommes pas seuls et qu'il y a pire ailleurs », ce constat n'exonère pas les acteurs français d'une réflexion importante sur la politique de rénovation à grande échelle du parc de copropriétés construit massivement dans les années 60-70.

« [...] la question du devenir des grandes copropriétés dégradées est une thématique qui a un certain avenir. Et ce aux quatre coins du monde, puisqu'elle est partagée par toutes les grandes métropoles de France et plus largement par toutes les grandes métropoles du monde ».

Une intervention publique qui ne peut faire l'économie « d'une coordination entre l'urbain, le social, l'environnemental et l'économique » et qui doit « tenir compte des habitants de manière à les intégrer dans ces projets ». Et puis surtout une action publique « qui face à l'ampleur de la tâche devra faire des choix, établir des priorités ». Car, une chose est sûre, « on ne pourra pas tout faire en même temps » prévient



› Les copropriétés dégradées ne sont pas une exception française : que ce soit à Budapest (photo de gauche) ou à Rio (photo de droite), cette forme d'habitation pose autant - si ce n'est plus - de difficultés.

l'animatrice. Dès lors, plusieurs questions émergent : comment cibler cette action publique ? Comment optimiser ses moyens et comment la planifier dans le temps ? C'est également une question de fond, si ce n'est de société, que pose cette thématique des copropriétés dégradées : « la propriété pour tous est-il un concept socialement et politiquement tenable ? » Une première réponse se trouve dans l'exemple roumain où « après avoir cédé l'intégralité du parc de logements jusqu'alors public, l'État se retrouve aujourd'hui sans logements sociaux (ils ne représentent plus que 2%), démuné de toute maîtrise politique et sociale sur ce secteur.

L'intervention publique française : l'exemple de Marseille

Marseille n'en est heureusement pas là ! Comme en témoigne Fabrice LAGGIARD (référént "copropriétés" au sein du GIP Marseille Rénovation Urbaine), l'intervention publique en matière de copropriétés a toujours été un axe majeur dans la métropole méditerranéenne. Nombreuses, « du fait de l'importance du parc édifié entre 1960 et 1970 », les copropriétés marseillaises de grande envergure sont essentiellement localisées entre le 13ème et le 16ème arrondissements. C'est le

cas du parc Bellevue : « une sorte d'opération expérimentale, préfiguratrice des opérations ANRU, basée sur une convention dérogatoire montée par la ville de Marseille et l'ANAH qui concernait un parc de logements postérieurs à 1948 ».

Dans les faits, cette opération s'est traduite par la mise en œuvre de trois actions-phases : une concession d'aménagement « avec un portage foncier et des démolitions visant à désenclaver la cité » ; le basculement de certains bâtiments dans le giron de l'habitat social - avec *Marseille Habitat* et la *LOGIREM* en tant que bailleurs sociaux (*Marseille Habitat* étant également concessionnaire aménageur) ; et une scission de copropriété.

D'un point de vue financier, si l'ANAH a été fortement sollicitée pour les opérations de réhabilitation, c'est l'ANRU qui a assuré en grande partie le financement des opérations de démolition et des actions de portage. C'est cette dernière forme d'intervention publique qui est mis en oeuvre sur le parc Kallisté, une copropriété marseillaise « qui s'inscrit de manière assez singulière dans un Programme de rénovation urbaine (PRU) ». L'enjeu de ce projet est clair : réhabiliter 4 petits bâtiments (C, D, E, F) et dé-

molir 2 grands bâtiments (B et H) comptant chacun une centaine d'habitants. La mission première des acteurs du projet (réunis dans le cadre du GIP MRU) consista donc, dans un premier temps, à démolir les immeubles dégradés. Pour atteindre cet objectif, ces derniers ont utilisé un outil qui s'avère souvent capital dans la réussite des opérations de démolition : la Déclaration d'utilité publique (DUP). Un dispositif qui offre deux visages : soit une "DUP d'aménagement" engagée dans le cadre d'un projet d'aménagement justifiant la démolition ; soit une "DUP de carence" via l'article L-615. C'est ce dernier type de DUP qui est en cours d'instruction pour le bâtiment B par le TGI sur le parc Kallisté : « elle a permis la prise en compte de valeurs foncières adaptées aux moyens limités de la collectivité marseillaise » confie le témoin.

Toutefois le projet ne s'arrête pas là : « il y a obligation de reconstituer l'offre de logement détruite, du fait de la classification par l'ANRU des logements détruits comme "logements sociaux de fait". Ainsi 95 logements devront être reconstruits en lieu et place des logements supprimés du fait de la démolition programmée du bâtiment B. Mais alors que deviennent les habitants ? C'est là

qu'entre en scène le concessionnaire d'aménagement (*Marseille habitat*) dont la mission consiste justement à prendre en charge l'accompagnement social du relogement des ménages ; « ce qui se traduit par la réalisation de diagnostics sociaux et par la mise en place d'une équipe d'animation (MOUS - relogement) ».

« [A Marseille] D'un point de vue financier, si l'ANAH a été fortement sollicitée pour les opérations de réhabilitation, c'est l'ANRU qui a assuré en grande partie le financement des opérations de démolition et des actions de portage ».

En dehors du parc Kallisté, le PNRU 1 finance une autre intervention sur la cité Bellevue. « Cela concerne plus précisément 3 petits bâtiments sur lesquels l'échec de deux Plans de sauvegarde successifs a conduit les décideurs à préconiser le déploiement d'un PNRU 2 pourrait par ailleurs permettre la prise en charge du parc Corot – une résidence limitrophe d'un PRU (Saint-Paul) déjà bien avancé ; « mettant ainsi à jour une situation contrastée entre le parc d'habitat social proche neuf et le parc privé très dégradé ». Enfin, il est aussi question d'agir sur le parc Maison Blanche « qui peut bénéficier de l'opportunité du projet Euroméditerranée tout proche ».

Dans l'optique d'une stratégie plus large, les acteurs ont l'ambition de mettre en place un observatoire qui serait piloté par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (AGAM) – déjà maître d'oeuvre de "l'atlas copropriétés" commandité par la Ville de Marseille. Demeure la question de l'échelle d'observation - faut-il s'en tenir à l'échelle de l'agglomération marseillaise actuelle ou s'étendre jusqu'à l'échelle de la future métropole – et par ricochet de l'échelle d'intervention. Pour Fabrice LAGGIARD, peut-être serait-il plus pertinent « de lancer cet observatoire pour 3 ans, avec un premier bilan fait à la fin de la première année », qui permettrait ainsi « de dissocier les copropriétés nécessitant des interventions lourdes des copropriétés qui pourraient se contenter de dispositifs preventifs ».

La Région PACA : un acteur parmi les acteurs d'une nécessaire innovation

Francis CANN, chef du service "Habitat, Foncier et Urbanisme" à la région PACA connaît bien la problématique des copropriétés marseillaises. Néanmoins la métropole régionale n'a pas le monopole en la matière : « il suffit de se promener vers l'étang de Berre, du côté de Marignane, pour apercevoir là-bas aussi de nombreuses copropriétés dégradées ». Il sait surtout que ce sont des interventions de longue haleine qui ont un certain mal à « se réparer profondément ». Pour preuve, certaines copropriétés restent encore dégradées alors qu'elles bénéficient de l'aide des collectivités parfois depuis plus de 15 ans. C'est le cas de la copropriété Bellevue (évoquée par Fabrice LAGGIARD) que le technicien de la Région connaissait déjà en 1994 : « elle faisait l'objet d'une OPAH copropriétés et mobilisait déjà les acteurs publics (préfecture et mairie) ». C'est donc une sorte de permanence de l'échec qui « incite à la modestie ».

Bien évidemment Marseille a des circonstances atténuantes. La densité du phénomène "copropriétés" a largement été soutenue par l'Histoire : en effet l'agglomération marseillaise a connu un développement post-guerre d'Algérie assez fulgurant qui se solda en moins de 15 ans par l'accueil de près de 300 000 nouveaux habitants. Les copropriétés furent alors une solution efficace pour loger tout ce monde, avec, pour l'anecdote, « des programmes qui étaient vendus sur plan aux personnes en voie de rapatriement, directement dans les campagnes algériennes ».

Cette frénésie constructive des copropriétés explique le nombre important de celles qui ont mal vieillis. Un nombre et un état qui justifient l'intérêt (qui se traduit par une aide financière) que porte depuis un certain temps déjà la Région PACA aux questions de redressement des copropriétés privées (grandes ou petites). « En même temps, nous ne sommes qu'un partenaire financier parmi une somme d'acteurs organisés » ajoute Francis CANN. Pour le représentant de la Région, ces opérations ne peuvent réussir que « s'il existe une logique de projet construite autour d'une véritable animation de terrain et d'une volonté politique très affirmée, capable de dépasser les contradictions liées au statut de la propriété ». Il faut dire que les enjeux de cette problématique sont suffisamment profonds. Ils font, entre autres, appel « aux limites du modèle socié-

tal du "tous copropriétaires" que les acteurs publics sont en train de gérer et qu'ils vont continuer à gérer ».

Une impulsion politique qui n'est pas forcément du ressort « des institutions trop grosses, trop éloignées du citoyen ». Les questions du logement – et notamment l'attribution de logements HLM à des locataires de copropriétés – réclament au contraire « une implication de proximité dont les maires peuvent être les garants ». Mise à part la notion d'observatoire qui recommande un certain recul – que les agences d'urbanisme possèdent d'ailleurs – la « reprise en main opérationnelle » des copropriétés – et leur réappropriation – doit être locale, voire très locale. Ce que la Région ne pourra pas faire... du moins seule : « nous sommes finalement sur des champs d'intervention assez éloignés du terrain ». D'ailleurs, la mécanique financière de l'institution régionale n'est pas forcément au point sur ce thème : « nous demandons aux collectivités de faire l'avance des fonds pour nous, parce qu'on ne sait pas gérer des dossiers de copropriétaires individuels, c'est impossible ». Mais peut-être que les acteurs pourraient s'inspirer de ce qui se fait sur les dossiers GPV, « sur lesquels la Région grâce à des conventions passées avec le GIP GPV, verse directement les fonds à ce dernier ». C'est une solution envisageable qui « éviterait de morceler les dossiers et de démultiplier les voies de financeurs, coupables de rendre les prises de décision pour les travaux parfois ubuesques » suggère Francis CANN.

Cette organisation est d'autant plus nécessaire qu'aujourd'hui, viennent se greffer à la complexité originelle des opérations de redressement, « les logiques du Grenelle de l'environnement, elles aussi, pas toujours évidentes ». En effet, si les techniques constructives durables déjà utilisées (ou expérimentées) par les organismes HLM sont reproductibles sur les grands ensembles privés, les modalités juridiques et administratives pour les appliquer sont assez différentes. « C'est toute une filière professionnelle – et notamment celle des syndicats – qu'il faut former et structurer ». Un nouveau défi pour de nouveaux projets qui demandent – encore une fois – un reformatage, voire une innovation, des modalités de financement. C'est ainsi que certains acteurs envisagent, par exemple, de tester une forme de PPP (Partenariat privé public) pour régler (au propre comme au figuré) la question du chauffage – elle-même liée à celle de la précarité énergétique. « A moins



qu'on n'envisage les copropriétés dégradées comme un parc de relégation sociale inscrit dans la durée, dans lequel les gens conjugueront, au vu et au su des pouvoirs publics, précarité sociale et précarité énergétique » conclut de manière un peu ironique Francis CANN.

La réorganisation des acteurs : l'exemple du réseau de lutte contre l'habitat indigne

Jean-Bernard BRULET, animateur du réseau technique interrégional de lutte contre l'habitat indigne PACA/Languedoc-Roussillon/Corse (LHI PACA) ne veut pas croire à « cette dernière hypothèse plutôt pessimiste ». Il souscrit davantage à l'idée d'une réappropriation de l'enjeu "copropriétés" par les élus et les techniciens. Celle-ci pourrait notamment s'appuyer sur un réseau d'acteurs semblable à celui qu'il anime, et dont l'une des préoccupations est le partage des expériences, des savoirs et des savoir-faire. Et à la lumière de ce qu'il a entendu durant cette journée, il semble y avoir de quoi faire : « il existe encore une grande difficulté aussi bien dans l'appréhension des situations que dans leurs traitements » estime-t-il.

Mais alors comment mieux s'organiser ? Notamment avec l'ANAH qui a dressé un cadre général des opérations de redressement mais dont il s'agit de voir maintenant « comment celui-ci peut se mettre en place au niveau local ? ». Une chose est sûre « il n'y a qu'à jeter un œil à la liste des participants à cette journée - s'intéresser à leurs structures d'origine et à leurs métiers - pour voir que cette question intéresse tout le monde » : des architectes, des travailleurs sociaux, des techniciens des services de l'État, des intercommunalités, des mairies...

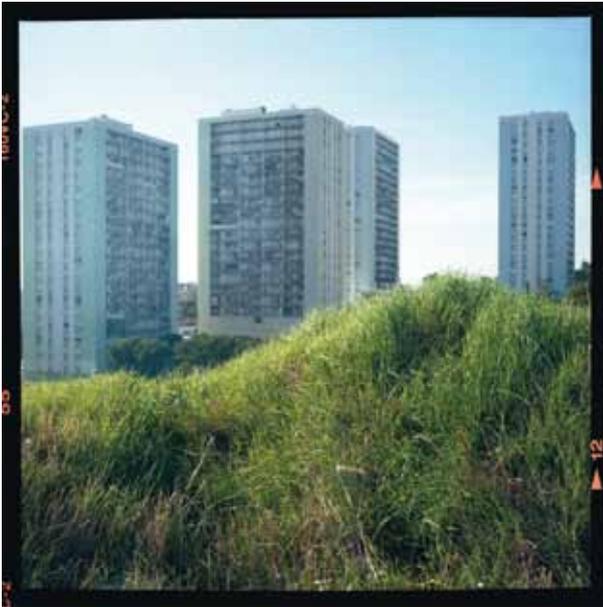
mais aussi - même s'ils n'étaient pas tous présents à la journée, des bailleurs sociaux, des occupants (locataires et copropriétaires), des professionnels de l'immobilier (et notamment « les syndicats qui sont des acteurs qu'on ne connaissait pas auparavant et que l'on découvre lorsqu'ils acceptent de participer aux réunions ! »), les services de police et de gendarmerie, les services des prestations familiale, de santé publique... Seule profession dont l'absence à cette journée étonne l'intervenant : les juristes. C'est d'autant plus étonnant lorsqu'on sait que la question de l'habitat dégradé au sens large (soit les copropriétés dégradées mais aussi l'habitat indigne et indécents), « s'appuie sur au moins huit codes juridiques ! » D'ailleurs si le milieu judiciaire n'était pas représenté lors de cette journée, Jean-Bernard BRULET souligne que « son intervention est de plus en plus active dans la pratique », ajoutant que « de plus en plus de parquets travaillaient avec eux - et tant mieux ». Dès lors, devant une telle multiplicité de cultures professionnelles, « les acteurs sont contraints de se réunir et de mutualiser leurs connaissances et leurs compétences s'ils veulent être plus efficaces ».

« Si le milieu judiciaire n'était pas représenté lors de cette journée, Jean-Bernard BRULET souligne que « son intervention est de plus en plus active dans la pratique » ».

Une « contrainte de l'échange » que Jean-Bernard BRULET avait déjà pratiquée lorsqu'il était chef de projet Développement social urbain. Exercée pendant 7 ans - « sur deux quartiers de la Politique de la Ville

totallement différents » -, cette profession lui permet de découvrir la complexité du jeu d'acteurs et de prendre conscience de la nécessité d'initier « une approche transversale et pluridisciplinaire pour réussir l'action publique dans les quartiers sensibles ». C'est d'ailleurs cette expérience que Jean-Bernard BRULET eut la chance de mettre au service des professionnels de l'habitat indigne quelques années plus tard. C'est en effet en 2005, suite à une circulaire - fortement incitative pour le secteur - de Marie-Noëlle LIENEMANN, Bernard KOUCHNER et Daniel VAILLANT, que naquit le Réseau technique interrégional de lutte contre l'habitat indigne : « "un machin" (parce que sans statut) basé sur la volonté d'individus désirant contribuer au recensement, et surtout à la mobilisation des acteurs impliqués sur la lutte contre l'habitat indigne ». Et aujourd'hui, cela marche : 17 ou 18 journées d'échanges ont été organisées depuis la création du réseau, réunissant plus de 2000 professionnels ; un diplôme universitaire intitulé "Politiques de l'habitat et du logement" existe depuis 3 ans, avec l'aide d'enseignants partenaires du réseau ; des stagiaires de Master 2 en Droit travaillant sur la problématique de l'habitat indigne sont accueillis chaque année... « sans parler des nombreuses autres actions et ressources qui sont d'ailleurs détaillées sur le site internet du réseau www.lhi-paca.org » ajoute l'intervenant.

Un succès dont pourraient peut-être s'inspirer les acteurs concernés par la problématique des copropriétés dégradées - pas si éloignée d'ailleurs de celle de l'habitat indigne ? Encore faut-il que ce réseau soit légitimé et soutenu par les institutions locales, car « sans volonté politique locale, on ne



peut pas faire grand-chose » estime l'intervenant. Une implication politique qui doit bien évidemment se traduire par la participation financière et une mise à disposition de moyens humains suffisants. Car « qui pourra animer et coordonner ce réseau ? » interroge Jean-Bernard BRULET. « Est-ce le rôle de l'État, de la Région, des associations ? Qui doit participer ? Avec quelle mission ? » Ce n'est qu'à partir du moment où les engagements et les missions de chacun auront été arrêtés que « l'on pourra s'entourer d'experts et s'attaquer au cœur du problème, c'est-à-dire définir quelles actions prioritaires à mettre en place ». C'est en tous les cas de cette façon que fût lancé le réseau LHI PACA : « ce qui nous a permis d'être rapidement réactifs pour cibler les besoins des professionnels ».

Pour être plus concret, Jean-Bernard BRULET émet même une piste : créer - bien évidemment en lien avec le Pôle national de suivi de l'ANAH - un dispositif régional, appelé "réseau copropriétés" par exemple, qui aurait comme mission de sensibiliser, d'informer (notamment pour mieux cerner cette problématique) et d'accompagner les acteurs dans la mise en œuvre des dispositifs opérationnels de lutte contre les copropriétés dégradées. « Un lieu de libre échange et de capitalisation qui pourrait ressembler à celui initié par les acteurs de l'habitat en Rhône-Alpes », ajoute Delphine AGIER avant de passer la parole à Soraya DAOU afin qu'elle donne des détails sur les aides "pratico-pratiques" que l'ANAH peut apporter sur le terrain.

L'appui de terrain de l'ANAH

La représentante de l'agence commence par rappeler que celle-ci compte parmi ses services « le Pôle national de copropriétés » - créé après la remise du rapport BRAYE qui avait identifié un besoin d'accompagnement des acteurs locaux pour la mise en œuvre de projets complexes sur les copropriétés. Concrètement, « deux chargés de mission experts sur le sujet - à la fois sur des aspects opérationnels et juridiques - sont à la disposition des acteurs de terrain ».

« L'objectif principal du Pôle national copropriétés vise donc à aider à la mise en œuvre d'opérations complexes ; une aide qui concerne « surtout les services de l'État (DREAL, DDT), mais aussi les collectivités lorsqu'il existe de gros points de blocage au niveau local ».

L'objectif principal du Pôle national copropriétés vise donc à aider à la mise en œuvre d'opérations complexes ; une aide qui concerne « surtout les services de l'État (DREAL, DDT), mais aussi les collectivités lorsqu'il existe de gros points de blocage au niveau local ».

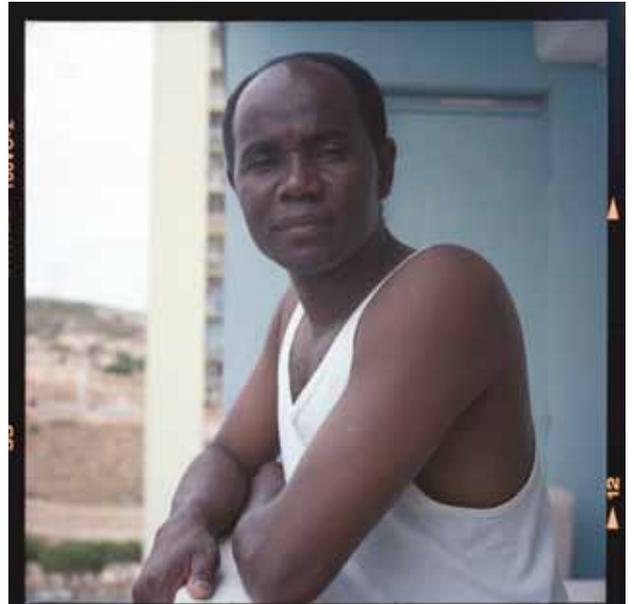
Dans la pratique, l'accompagnement prend deux formes :

► un appui directement assuré par les chargés de mission de l'agence qui peuvent suivre les territoires sur la mise en œuvre de dispositifs : observatoires, dispositifs préventifs d'accompagnement des copropriétés fragiles, mais aussi sur les aspects

techniques, juridiques ou autres OPAH copropriétés et Plans de Sauvegarde, « à partir du moment où il y a une volonté politique de faire et un projet au niveau local ». Afin de présenter la démarche et mieux connaître les besoins d'accompagnement, cette mission a fait l'objet d'un "copros Tour" - sorte de tournée organisée à travers toute la France durant laquelle les chargés de mission ont rencontré les acteurs locaux sur leurs territoires pour échanger, identifier les difficultés et proposer un cadre d'actions adapté.

L'ANAH peut également faire appel à des prestataires externes, experts sur les questions des copropriétés dans le cadre de "l'AMO Flash". Un dispositif qui permet « à une collectivité, une DREAL ou une DDT rencontrant un point de blocage sur un projet, de demander une aide ponctuelle pour débloquer la situation ». L'ANAH sollicite alors l'expertise de l'opérateur idoine, capable de répondre à la question. « L'idée de ce type de mission très courte n'est pas de se substituer à l'opérateur local, il s'agit simplement de trouver une issue favorable à un problème qui n'a pu être résolu par les acteurs locaux » insiste Soraya DAOU.

► De manière plus classique, en dehors de l'accompagnement *in vivo* sur la mise en œuvre des opérations de redressement, l'ANAH élabore également des outils méthodologiques destinés aux acteurs : « c'est par exemple la prochaine mise à jour - en 2013 - du guide méthodologique sur le diagnostic et les modalités de redressement d'une copropriété en difficulté ou encore la réalisation - toujours en 2013 - d'une grille de lecture qui précise les indicateurs à observer dans le cadre d'un observatoire ».



Tous ces outils sont donc à la disposition des acteurs. Pour autant l'intervention de l'ANAH ne s'arrête pas là : elle mène également un travail prospectif sur la question des copropriétés. C'est le rapport BRAYE qui constitue la référence en la matière. Dès lors, et n'ayant pas le temps de présenter les 144 propositions qu'il contient, Soraya DAOU revient sur quelques unes d'entre elles concernant plus directement les grandes copropriétés dégradées.

La première vise à traiter la problématique de "gigantisme" ou de la complexité de fonctionnement : il est question de faciliter la restructuration juridique des très grandes copropriétés ou des copropriétés dont la complexité se traduit par un fonctionnement extrêmement difficile à appréhender et à gérer (présence de dalle par exemple). Pour ce faire, le rapport BRAYE préconise tout d'abord la création judiciaire (par le juge) de syndicats secondaires à la demande du syndic, de l'administrateur provisoire, de copropriétaires ou de la collectivité. « La création de syndicats secondaires permet de créer, à partir d'un syndicat initial de grande taille, un ou plusieurs syndicats secondaires de taille plus modestes ».

La deuxième proposition porte sur les scissions de copropriété : il est proposé de rendre possible les scissions en volume des ensembles immobiliers complexes ; « car aujourd'hui la loi n'autorise la scission de copropriété qu'en cas de divisibilité au sol, ce qui n'est pas applicable aux ensembles immobiliers présentant des imbrications volumétriques ».

La troisième proposition porte sur la création d'un droit de délaissement des espaces

et des équipements communs dans le cas de copropriétés en difficulté sous administration provisoire. « Dans le cadre d'une copropriété en difficulté gérée par un administrateur provisoire, cette procédure juridique permettrait de céder les espaces privés à usage public à la collectivité, afin que cette dernière puisse les prendre en mains et ainsi éviter une gestion bien trop lourde pour les copropriétaires ».

La quatrième proposition du rapport BRAYE mise en lumière par Soraya DAOU porte sur la question de la résidentialisation : il s'agit de permettre à l'ANAH de financer des travaux nécessaires à la scission d'une copropriété via une aide au syndicat.

Enfin, la dernière proposition présentée vise l'amélioration des modalités de scission en présence de dettes irrécouvrables. Aussi dans ce cas, le rapport BRAYE préconise, « qu'à l'instar des entreprises en faillite, les copropriétés puissent bénéficier d'un abandon de créances prononcé par le juge ».

Changer le concept juridique des copropriétés ?

Pour René BRESSON, ces préconisations sont de bonnes illustrations des différentes échelles qui interviennent dans la problématique des propriétés dégradées : échelles temporelles, spatiales mais aussi sociales. Ces deux dernières dimensions se retrouvant d'ailleurs liées dans « une ségrégation socio-spatiale de plus en plus radicalisée » qui prend corps dans de nombreux territoires où abondent les ensembles immobiliers en copropriété. Quoiqu'il en soit, il semble que cette multiplicité des échelles constitue « un facteur de la complexité pathologique des copropriétés ». Or « pour traiter un malade,

il faut des traitements, qui dans le cas des copropriétés ne sont assurément pas à la hauteur ». Filant la métaphore médicale, l'intervenant pose une question : « combien y a-t-il en France de "cancérologues de la copropriété" à un niveau suffisant de compétences ? » La réponse est peu optimiste : « peu de professionnels sont capables de faire une analyse transversale complète et de proposer un protocole d'actions qui permettront de redresser la situation ».

Mais pour le consultant, le mal est plus profond : la dégradation des copropriétés traduit plus simplement et, de manière plus dramatique, l'incompatibilité d'un habitat (et plus exactement d'un modèle juridique d'habitation) avec ses habitants. Il est clair qu'une grande partie de la population concernée par ces ensembles d'habitation à problèmes y habite contraints et forcés, et qu'ils n'ont ni les compétences, ni la volonté pour résoudre les situations techniques et juridiques ultra complexes. « Ces gens-là ont d'autres soucis à résoudre dans leur vie quotidienne avant d'aller s'intéresser à ce qui se passe dans la comptabilité de leur syndic » résume l'intervenant.

C'est le principe de copropriété, créée par la loi de 1965, qui est remis plus largement en question. Ce système qui reposait sur une appropriation et une gestion collective et impliquée de l'immeuble - parce qu'il était dit qu'on y restait longtemps - est en effet largement entamé. Expliqué autrement, « l'*affectio societatis** d'un bien situé dans un quartier en grande difficulté, acheté par défaut, avec un prêt à la consommation étouffant est bien difficile à générer ! » Dès lors la meilleure des choses à faire, ne serait-elle pas de repenser un système d'organisation



juridique plus simple qui permettrait à des copropriétaires moins attachés à leur bien de le faire vivre le plus harmonieusement possible. D'un point de vue plus technique, il s'agit de « partager un immeuble collectif, en gardant les avantages d'un droit de jouissance et de disposition sans être placé dans le cadre d'une indivision extrêmement contraignante en responsabilité ».

« Pour le consultant, le mal est plus profond : la dégradation des copropriétés traduit plus simplement et, de manière plus dramatique, l'incompatibilité d'un habitat (et plus exactement d'un modèle juridique d'habitation) avec ses habitants ».

Ainsi, une des solutions consisterait à supprimer le concept de division de la propriété par lot – le lot constituant la plupart du temps « une espèce d'objet immobilier hybride totalement abstrait ». Car « dire à une personne qu'elle achète un lot n'est pas facile à expliquer ; ce qu'elle a acheté c'est un appartement ! » argumente plus simplement l'intervenant. Plus concrètement, le cadre juridique rêvé de la copropriété devrait réunir deux qualités : assurer une responsabilité minimale de chaque copropriétaire au niveau de l'intérêt collectif, tout en leur permettant de rester autonome dans leur choix. En effet, « la souplesse juridique est indispensable, ne serait-ce que parce qu'on est aujourd'hui plus mobiles qu'avant, et que les gens souhaitent avoir une capacité à rebondir plus importante ».

Idealement il faudrait inventer « un système permettant l'accession d'un espace de vie à la jouissance exclusive et dont la mutabilité serait facilitée ». « Mutabilité », un terme qui sert à nommer l'un des grands défauts du système des copropriétés. Un défaut d'une autre dimension : un problème d'aménagement urbain...

« Aujourd'hui, explique René BRESSON, une partie importante de mon activité consiste à démonter des ensembles immobiliers qui sont de vrais morceaux de ville – des copropriétés qui peuvent pour les plus démesurées compter plus de 5000 lots et rassembler plus de 15000 habitants. Or, ces gigantesques copropriétés sont gérées dans le cadre de la loi 1965 qui d'une part n'a pas été faite pour gérer une ville dans la copropriété et qui d'autre part ne permet pas de démembrer facilement ces quartiers verticaux ! » En effet, les copropriétés ne sont pas mutables. Et c'est à ce moment là que le problème cesse d'être uniquement immobilier pour devenir urbain. A l'heure où l'on parle de développement durable à tout va, que l'on souhaite des tissus urbains capables de se transformer, des parcelles pouvant être démolies, construites, assemblées, désassemblées, transformées... le droit régi par la loi de 1965 – fondé sur le principe de l'unanimité des copropriétaires – devient un sérieux handicap. « Elle fossilise le système urbain » tranche sans ambages l'intervenant. Ainsi les aménageurs ont tout intérêt à ce que soient inventés de nouveaux outils de distribution du droit de sol et du droit de l'espace bâti, « de façon à ce qu'à terme, on puisse avoir des tissus urbains qui restent mutables ».

« La solution ne viendrait-elle pas de l'habitat coopératif, participatif » demande,

quelque peu provocateur, Francis CANN. Il est vrai que le concept "un coopérateur, une voix" n'est pas si éloigné des pistes évoquées par certains pour améliorer la prise de décision. C'est en tous les cas une forme de propriété qui offre une alternative – utopique pour certains – au modèle binaire « du propriétaire ou du locataire social ». A suivre...

** L'affectio societatis désigne la volonté commune entre plusieurs personnes physiques ou morales de s'associer. L'affectio societatis est invoquée là où s'observent collaboration volontaire, active, intéressée et souvent entre égaux. Le caractère volontaire et actif de la collaboration la distingue de groupements involontaires tels un syndicat de copropriétaires. L'affectio societatis est définie aussi comme volonté « d'union » ou une simple convergence d'intérêt (source : Wikipedia)*



UNE EXPO PHOTOS
SUR LES COPROS...

Les photographies p. 52, 53, 54 et 55, qui illustrent cette table ronde, sont extraites d'une exposition produite par le CRPV PACA et l'ACE-LEM présentée au public le jour de cet ARV. Elle a été réalisée par le graphiste Moïse DE FARIA de l'atelier Pacalo (www.atelierpacalo.com).

Les photographies signées Jean-Pierre VALLORANI (www.vallorani-photo.com) sont issues des livres : "Solidarité-Kallisté, que sont nos cités devenues ?" publié avec l'ACE-LEM aux éditions Images Plurielles en 2012 et «Métro Bougainville» publié aux éditions Via Valeriano en 2000. Les textes de ces ouvrages sont de Salim HATUBOU, écrivain, et de Mbaé "SOLY" MOHAMED, auteur-compositeur.

ANNEXES

RÉSUMÉ ÉTUDE

Entre précarité et rénovation urbaine : la notion de collectif dans une copropriété dégradée. Regards de professionnels sur le parc Bellevue.

Marie FILIPPI, Association Méditerranéenne des Sciences Sociales Appliquées (AMSSA)

En Mars 2012, le CRPV-PACA a créé un groupe de travail mobilisant professionnels de la Politique de la Ville et universitaires pour réfléchir aux facteurs de formation de collectifs d'acteurs au sein des grandes copropriétés dégradées. Reflet et support de cette réflexion commune, ce document de travail repose sur une série d'entretiens menés auprès de professionnels intervenant sur le parc Bellevue, dans le 3ème arrondissement de Marseille.

La notion de collectif en copropriété dégradée s'aborde sous l'angle de la précarité car celle-ci impacte directement la capacité d'agir individuellement, et a fortiori collectivement, des habitants. Bien que des collectifs informels et « invisibles » existent, mobiliser la population sur des actions de participation citoyenne reste un exercice difficile. En effet, un mouvement collectif non spontané n'a de prise que s'il s'inscrit dans la démarche rationnelle des individus. Outre le fait de devoir prouver l'efficacité de telles actions, l'enjeu pour les professionnels est encore de trouver l'équilibre entre accompagnement dans le processus de requalification de la copropriété et soutien au pouvoir décisionnel des habitants. Cela renforce l'idée qu'un processus global de rénovation implique, en parallèle, un travail d'autonomisation des individus. L'action des professionnels en faveur de la consolidation de collectifs est donc multidimensionnelle en ce qu'elle vise une convergence des intérêts des habitants vers un

objectif commun, tout en recherchant une synergie collective propice aux actions partenariales.

Mots clés : précarité, autonomie, action collective, participation citoyenne, intervention publique, rénovation urbaine, copropriétés dégradées.

SOMMAIRE DE L'ÉTUDE

- Bellevue, cité de contrastes, un cas exemplaire ?
- Visibilité et invisibilité du collectif d'habitants.
- Mobilisation collective et précarité.
- Mouvements et blocages au sein des copropriétés.
- De l'intervention publique à la passation de pouvoirs.
- Points forts et limites de l'intervention publique.
- Coordination et continuité de l'action : le collectif professionnel.
- Au-delà du collectif, l'individu.

> Date de publication : Octobre 2012

> Consultable et téléchargeable sur :

www.crvp-paca.org et asso-amssa.blogspot.fr

LES VISITES

Parallèlement aux ateliers, deux visites de copropriétés marseillaises ont été organisées...



› Photos du haut : la copropriété du Parc Corot (source : CRPV PACA / Cabrier).
Photos du bas : la copropriété Les Rosiers (source : DRAC-PACA / Durousseau)

Visite 1 - Les Rosiers et Super Belvédère

La cité des Rosiers a été construite entre 1954 et 1957 par Jean ROZAN et financé par le 1% patronal pour loger les employés d'entreprises industrielles locales. Cet ensemble est aujourd'hui labellisé « patrimoine architectural remarquable du vingtième siècle ». C'est un ensemble de 13 immeubles, comptant 727 logements, dans le 14ème arrondissement de Marseille.

Super-Belvédère est un ensemble de 160 logements, édifié à côté des Rosiers, entre 1955 et 1957, architecte, G. CANDILIS. Egalement labellisé « patrimoine architectural remarquable du vingtième siècle ».

Cette visite a été préparée et animée par Pascale BIROTTEAU, architecte, et Chantal LODATO, d'ESF Services, avec l'appui de

Philippe OLIVIERO, directeur de l'Association régionale des organismes HLM Paca & Corse. Leur connaissance très fine de ces ensembles a permis aux participants de mieux comprendre le fonctionnement et l'évolution de ces deux ensembles, tels que la structure du cadre bâti, son évolution au fil du temps en fonction des transformations apportées par les habitants, les usages détournés de locaux, les problèmes posés par la fermeture d'un passage emprunté par les piétons entre ces deux ensembles, les enjeux de l'action sociale à niveau local, avec l'implantation ancienne de ESF Services au sein des Rosiers.

Visite 2 - Parc Corot et articulation avec Saint Paul

La copropriété du Parc Corot a été construite entre 1959 et 1964 dans le 13ème arrondissement

de Marseille. Elle compte 7 bâtiments d'habitation comprenant 376 logements, 5 locaux commerciaux et 40 garages. Elle fait l'objet d'une action sociale collective.

Saint-Paul est un ensemble de 220 logements sociaux d'Habitat Marseille Provence, jouxtant la copropriété en difficulté du Parc Corot. Saint-Paul fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine, visant notamment à son désenclavement.

La visite, préparée et animée par Nicolas MÉMAIN (artiste-promeneur) et Fabrice LAGGIARD (Marseille Rénovation Urbaine, MRU) a permis de mettre en perspective l'histoire et l'évolution de ces deux ensembles, de mieux appréhender les formes bâties et la vie sociale du lieu, d'exposer in situ les enjeux opérationnels actuels et futurs.

GLOSSAIRE

ACGPO : Aide du Conseil Général aux propriétaires occupants
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement
ANAH : Agence nationale de l'habitat
ARS : Agence régionale de santé
BBC : Bâtiment basse consommation
CUCS : Contrat urbain de cohésion sociale
DDT : Direction départementale des Territoires (ex Direction départementale de l'équipement)
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DVF : Demande de valeurs foncières
DUP : Déclaration d'utilité publique
EPAEM : Etablissement public d'aménagement Europ-méditerranée
FILOCOM : Fichier du logement communal
FSL : Fond de solidarité pour le logement
IGH : Immeuble de grande hauteur
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Renouvellement urbain
Pact : (à l'origine) Propagande et action contre les taudis
PLH : Plan local de l'habitat
RHI : Résorption de l'habitat insalubre
THIRORI : traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière

BIBLIOGRAPHIE

Une version plus complète sur http://www.crvp-paca.org/6-documentation/biblio_webographies/index.php

RAPPORTS – ÉTUDES – ACTES DE JOURNÉES

› **Rapport de Monsieur Claude DILAIN remis à Madame Cécile DUFLOT.**

Les copropriétés très dégradées. Pistes législatives. Avril 2013

http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/RAPPORT_COPROPRIETES_DEGRADEES_2.pdf

› **Journée technique du Forum, cycle technique « Copros », 15 juin 2012, restitution**

Cette journée du 15 juin sur les copropriétés a été organisée pour permettre des échanges autour des outils de diagnostic, d'observation des copropriétés dégradées, de partage de lots. En exemples, les observatoires de Grenoble et de Toulouse, une importante opération d'acquisition/amélioration menée en faveur de deux copropriétés dégradées à Perpignan, l'expérience de Paris qui a capitalisé plus de dix ans d'expérience en matière de portage foncier et d'acquisition de lots en copropriété dégradées.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=12102

› **Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat, Dominique BRAYE.**

Synthèse, Paris : ANAH, 2012, 14 p.

Le coût de l'intervention en copropriété en difficulté, les conséquences humaines et urbaines de ces situations et l'amplification probable du phénomène doivent conduire à adapter le fonctionnement de la copropriété afin de mieux anticiper les difficultés et de mieux responsabiliser les copropriétaires et en mettant en place des moyens d'intervention publique dès que des situations fragiles sont identifiées. Une action d'ensemble doit être engagée, un plan national 'copropriétés'.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=10907

› **Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat, Dominique BRAYE**

Paris : ANAH, 2012, 114 p.

Après avoir dressé un constat des copropriétés françaises dont le parc est divers, dont les équilibres sont fragiles et qui présente des enjeux croissants, le rapport formule des propositions qui répondent aux enjeux posés par les copropriétés en difficulté et qui s'amplifieront dans les années à venir. Une nouvelle politique d'ensemble permettant une amélioration significative du mode de gouvernance de la copropriété en France et un renforcement de l'efficacité des politiques de soutien à destination des copropriétés fragiles et en difficulté est indispensable. Les annexes proposent les diaporamas des séances de travail du Groupe de travail sur les copropriétés en difficulté ainsi que les contributions d'organismes divers.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=10907

› **Les copropriétés des années 50 à 80. Un parc à enjeux. Paris : ANAH, mai 2011**

<http://www.anah.fr/les-publications/les-essentiels/vue-detaillee/article/les-coproprietes-des-annees-50-a-80-copie-1.html>

› **Copropriétés dégradées en quartier ancien et lutte contre l'habitat indigne. Journée du 9 décembre 2010. Réseau technique régional PACA lutte contre l'habitat indigne. Aix-en-Provence : Réseau technique régional PACA lutte contre l'habitat indigne, 2011, 5 p.**

Cette Lettre rend compte de la Journée du 9 décembre à Aix-en-Provence sur la question des copropriétés en difficulté et plus spécifiquement sur l'intervention auprès des petites et moyennes copropriétés situées en quartier ancien. http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=9979

› **Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas français, rapport final. Laboratoire EVS - Environnement Ville Société - La Défense : PUCA, 2010, 30 p.**

L'objectif du projet européen DEGRACO est de mener une étude sur les copropriétés dégradées et les politiques publiques visant à lutter contre ce phénomène. Comment aider ces copropriétés ? Quelles sont les politiques adoptées, et leurs résultats ? Ce rapport porte sur la France : contexte, outils de repérage et de diagnostic, acteurs et expériences, recommandations.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=11130

› **Propositions en faveur des copropriétés en difficulté. Plate-forme commune.**

Collectif. Ville Clichy-sous-Bois, 2005, 8 p.

Le colloque de Clichy-sous-Bois a ouvert le débat sur le logement des familles les plus défavorisées. L'Etat, comme les collectivités locales, s'est longtemps interrogé sur la légitimité à intervenir dans le parc privé en dehors de problèmes relevant de la santé publique. Comment maîtriser le relogement de toutes les familles ? Quelle est la vocation du logement social ? Des questions auxquelles ce colloque s'est efforcé de trouver des réponses.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=10532

› **Evaluation nationale des plans de sauvegarde des copropriétés. Rapport final Urbanis, La Défense : PUCA, 2008**

Ce document réalisé pour la Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction au ministère de l'Équipement présente des monographies relatives à 10 plans de sauvegarde de copropriétés en France. Chacune de ces monographies propose le même type d'informations : présentation (situation initiale), phase préalable, phase d'élaboration, mise en oeuvre du Plan de sauvegarde, thèmes transversaux, synthèse. Pour la région PACA, trois copropriétés sont concernées par ce travail d'évaluation : le Parc Kallisté à Marseille, l'Athénée à Avignon, la Gabelle à Fréjus. Pour Midi-Pyrénées : route de Bayonne à Toulouse.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=9939

GUIDES

› **Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées. Paris : ANAH, mars 2010, 49 p.**

<http://www.anah.fr/les-publications/les-guides-methodologiques.html>

PRODUCTIONS DES CENTRES DE RESSOURCES POLITIQUE DE LA VILLE

› **L'accompagnement social dans l'habitat privé dégradé : Cycle de qualification, 19 et 26 Novembre, 3 décembre 2010, Bénédicte MADELIN ; Olivia MAIRE, Profession Banlieue, 2011, 148 p.**

Quelle est la place aujourd'hui de l'accompagnement social dans les projets de requalification et de redressement des copropriétés ? Quelles sont les actions qui peuvent être mises en place pour éviter que les situations ne se dégradent pour les propriétaires occupants ? Quel bilan peut-on en faire ?

› **Habitat privé dégradé ou indigne. Modes de l'intervention publique**

Saint-Denis : Profession Banlieue, 06/2009, 175 p.

Que ce soit dans l'habitat ancien des centres villes, dans le pavillonnaire diffus ou dans les copropriétés, l'existence d'un habitat extrêmement dégradé, indigne, est largement reconnue. Quels sont les modes d'action publique pour intervenir sur les situations de dégradation de ce parc ? Redressement et réhabilitation, scission ou démolition, comment ce parc est-il pris en compte dans les opérations de rénovation urbaine ? Issu d'un cycle de qualification, cet ouvrage propose en première partie l'histoire d'un politique publique (lutte contre l'habitat indigne, interventions dans les copropriétés dégradées), et dans une seconde, détaille les outils de ces politiques publiques.

› **Les questions techniques sont des questions sociales : foncier, transport, copropriétés dégradées.**

Saint-Denis : Profession banlieue, 2004, 135 p.

Compte-rendu du cycle de qualification des 4, 11 et 18 juin 2004.

Le foncier, les copropriétés dégradées et le transport sont trois questions à la croisée des enjeux urbains et sociaux. Au-delà de leurs aspects techniques, elles doivent être appréhendées et développées dans le souci de construire un projet de développement social urbain pour les habitants.

› **Copropriétés en chantier. Les Cahiers du DSU, 14 mars 1997, 48 p.**

Les critères de caractérisation des copropriétés dégradées, les méthodes, moyens et limites de la requalification sont présentées. La gestion des copropriétés est présentée comme un chantier continu. Les rôles des collectivités locales, des contrats de plan Etat- Région et des organismes HLM sont précisés.

› **Les copropriétés des années 60 : un parc fragile. Du diagnostic aux outils.**

Les cahiers du DSU 4 - septembre 1994

Ce numéro capitalise et met en perspective le travail de quinze années dans la région Rhône-Alpes sur les copropriétés dégradées. Trois thèmes sont dégagés : la définition des territoires des actions de requalification, la modulation des interventions et des aides de l'État et enfin, les difficultés de constitution des partenariats notamment l'articulation avec les initiatives privées.

OBSERVATOIRES

› **Copropriétés dégradées, Observatoire de la Ville de Montpellier. Fiche Pact Hérault, 2 p.**

http://extranet.pact-arim.org/references/141108_Obs_copro_Montpellier.pdf

› **Présentation de l'Observatoire de Montpellier à l'ORHL**

http://www.orhl.org/IMG/pdf/04_OBS_MONTPELLIER_ORHL_mars_2012.pdf

› **Observatoire des copropriétés de l'agglomération toulousaine. Analyse des transactions réalisées de 2011 à 2006. Toulouse : Agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine, Observatoire partenarial Habitat, décembre 2007, 26 p.** http://www.auat-toulouse.org/IMG/pdf/obs_copro_2007.pdf

› **Outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles. Journée « Sortir de l'habitat indigne dans les copropriétés dégradées – 20 septembre 2012 ». Intervention de Hélène Fouquet (ANAH) et Denis Arzac (DGALN/DHUP)** http://www.drihl.ile-de-france.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/_4_Intervention_de_M-_FOUQUET_Mme_ARSAC_pr_ANAH_cle259958.pdf

› **ORHL : Atelier « Copropriétés en difficultés ». Compte-rendu de la réunion du 16 mars 2012 : les dispositifs d'observatoires et de veille pour repérer les copropriétés en difficultés**

http://www.orhl.org/IMG/pdf/CR-ORHL-COPRO-16_mars_2012.pdf

› **L'observation et le repérage des copropriétés fragilisées. Forum des politiques publiques de l'habitat, Grenoble-Alpes-Métropole** <http://web.averti.fr/weavent/ForumPHP/Journee15juin2012/grenoble.pdf>

› **L'observatoire des copropriétés de la Direction départementale des territoires de l'Essonne. Journée nationale d'échange du 20 septembre 2012**

http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/_5_Intervention_de_Mme_BELLIOTpr_DDT91_cle57bc69.pdf

SITES INTERNET

› **ANAH** : <http://www.anah.fr/accueil.html>

› **ANRU** : <http://www.anru.fr/index.php/fre>

› **UNARC** : <http://www.unarc.asso.fr/>

› **ORHL** (Observatoire régional de l'habitat et du logement Rhône-Alpes) : <http://www.orhl.org/>

› **AMPIL** (Association méditerranéenne pour l'insertion sociale pour le logement) : <http://ampil.fr/regle01/23-coproprietes>

› **Coproplus** (voir notamment « l'abécédaire de la copropriété ») :

http://www.coproplus.fr/copropriete_doc/abecedaire_copro/index.php



Les comptes-rendus des Ateliers Régionaux de la Ville
sont édités par le Centre de Ressources pour la politique de la ville - PACA
Groupement d'Intérêt Public
7, rue Colbert - 13001 Marseille
tél. 04 96 11 50 41 / f. 04 96 11 50 42
mail : crpv-paca@wanadoo.fr
www.crvp-paca.org

> Ce compte-rendu a été réalisé à partir de l'enregistrement audio des interventions.

Directeur de publication : Mustapha BERRA
Coordination : David MATEOS ESCOBAR
Relecture : Isabelle MARGUERITE, assistée par Annie BER
Conception éditoriale, conception graphique & synthèse : échocité (echocite@free.fr)
Mai 2013



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur

CRPV PACA

7, rue Colbert - 13001 Marseille
Tél. 04 96 11 50 41 - Fax 04 96 11 50 42
crpv-paca@wanadoo.fr - www.crpv-paca.org



N

NO