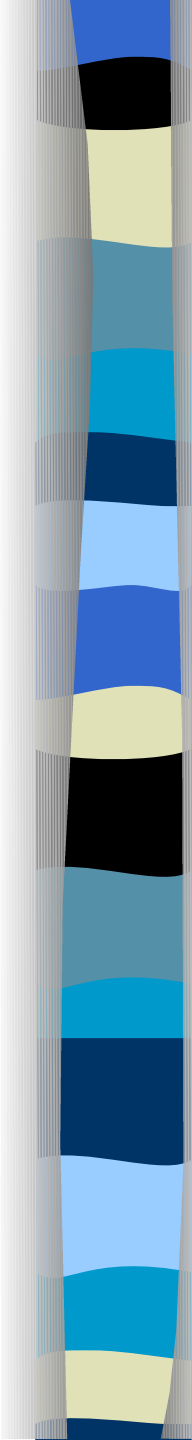


Les copropriétés en difficulté

- 1) La copropriété**
- 2) La copropriété en difficulté**
- 3) Les outils de traitement**
- 4) Les financements**
- 5) Le rôle des services déconcentrés**



1) La copropriété

Un préalable : la connaissance du fonctionnement d'une copropriété

Loi du 10 juillet 1965, décret du 17 mars 1967

Copropriété : immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est répartie par lots mais où il existe des parties communes réparties en tantièmes/millièmes. Le constructeur de la copropriété publie **un règlement de la copropriété**.

Les copropriétaires constituent **le syndicat de copropriété** (personne morale chargée de l'administration des parties communes et de la conservation de l'immeuble).

Ils se regroupent en **assemblée générale de la copropriété** qui prend des décisions (travaux, ventes...) suivants des majorités différentes.

L'assemblée générale (AG) désigne un mandataire pour une durée de 1 à 3 ans : **le conseil syndical**, organe collégial composé de copropriétaires, qui assure le rôle de liaison entre l'AG et le syndic. Le conseil syndical élit **le président du conseil syndical** qui a un rôle d'animateur du conseil.

1) La copropriété

L'AG désigne **un syndic** qui est son mandataire pour une durée de 1 à 3 ans . C'est le prestataire de service du syndicat de copropriété. Il est chargé de faire respecter le règlement de la copropriété, de la conservation de l'immeuble, décide seul des travaux de maintenance et d'entretien ainsi que des travaux d'urgence, il est le représentant légal de la copropriété, recouvre les charges et signe les contrats.



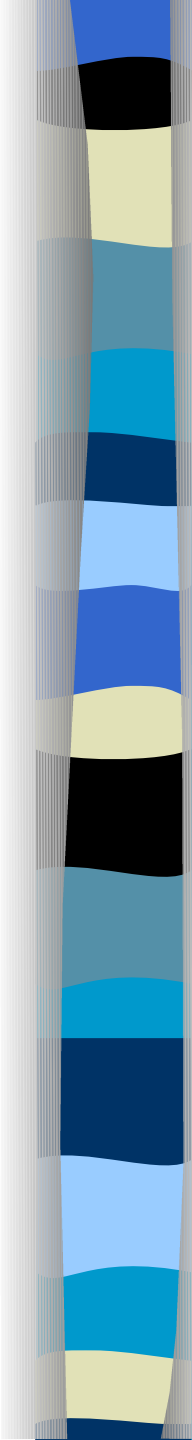
A retenir : Tous travaux sur les parties communes de la copropriété (gros œuvre, toiture, ascenseurs, espaces extérieurs) hors travaux d'urgence impliquent un vote en assemblée générale.

L'intervention publique c'est la co-maîtrise d'ouvrage

600 000 copropriétés et 8,5 millions de logements dont 6,6 millions sont des résidences principales. 1 résidence principale sur 4 est en copropriété.

La taille moyenne des copropriétés est de 14 logements mais 22% des logements en copropriété sont situés dans des copropriétés de plus de 100 logements tandis que 9% sont situés dans des copropriétés de moins de 4 logements.

75 % de ces résidences principales ont été construites après 1949 et plus du tiers après 1975.



2) La copropriété en difficulté

Pas de définition juridique

« faisceau d'indices » ou **cumul de symptômes** :

- dysfonctionnement des instances et gestion défaillante ;
- endettement important ou massif
- décôte immobilière et paupérisation des occupants
- dégradation du bâti

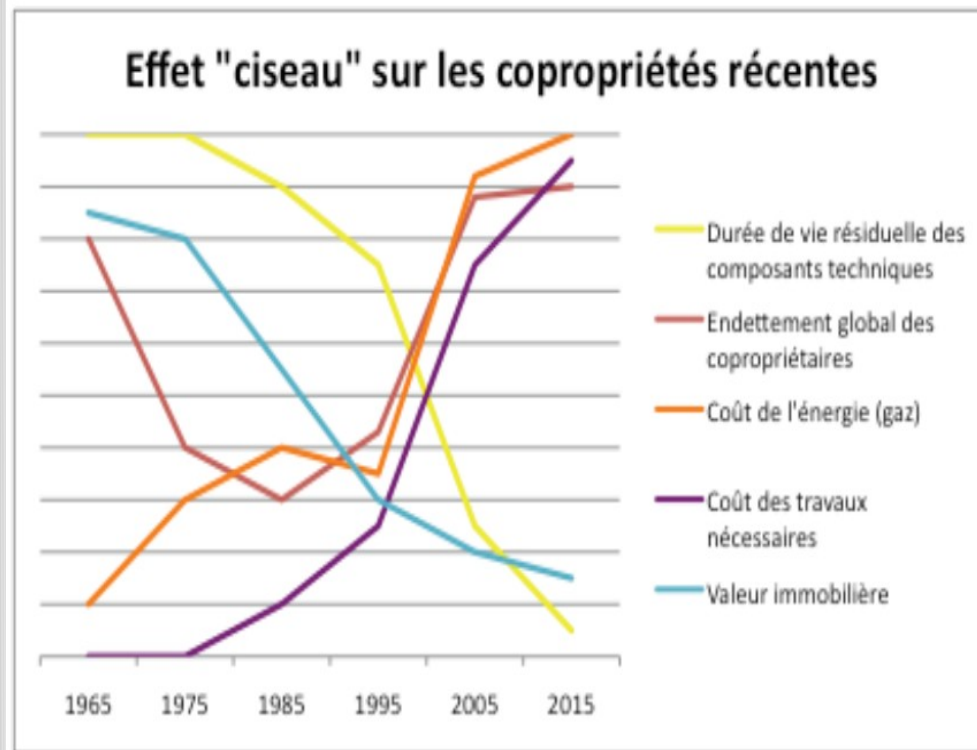
Les mécanismes de dégradation diffèrent selon l'âge de l'immeuble.

Les copropriétés anciennes se dégradent lorsqu'un décalage se développe entre :

- un marché locatif tendu
- des logements de petite taille difficiles à restructurer.

Les prix d'achat restent abordables et attirent les investisseurs voire les marchands de sommeil qui recherchent une rentabilité rapide. La sur-occupation des appartements aggrave l'état de l'immeuble jusqu'à le rendre insalubre.

2) La copropriété en difficulté

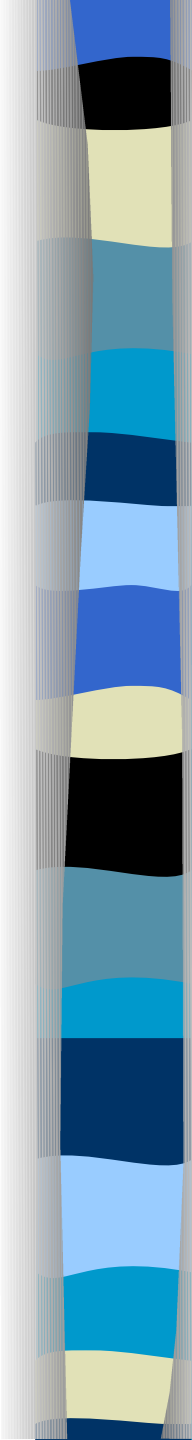


Sur les copropriétés récentes

convergence entre la fin d'un premier cycle technique demandant un réinvestissement important (30 ans),

hausse des charges, en particulier de l'énergie, entraînant des programmes de travaux onéreux et

renouvellement des copropriétaires remplacés par une génération plus modeste, plus endettée.



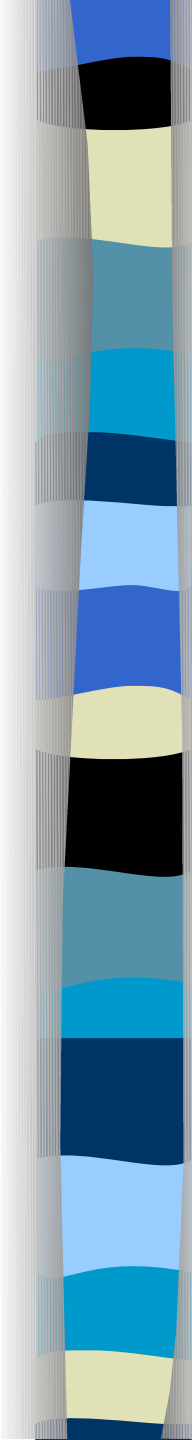
2) La copropriété en difficulté

Combien de copropriétés en difficultés aujourd'hui?

Pas de source statistique unique à ce jour mais étude en cours sur la base de Filocom pour repérer les copropriétés « fragiles ».

Estimation : entre 300 000 et 350 000 logements feraient partie de copropriété en difficulté et nécessiteraient une intervention publique. A ce jour, 33 000 logements sont en cours de « traitement ».

Sont principalement concernées les régions Ile-de-France, Rhône-Alpes et PACA ainsi que quelques grandes agglomérations comme celles de Toulouse et Montpellier.



2) La copropriété en difficulté

Les méthodes de repérage des copropriétés fragiles

Au niveau national : par l'intermédiaire de FILOCOM (croisement fichiers fiscaux logements/ménages). Une étude en cours permettra, en 2011, de repérer par section cadastrale le nombre de copropriétés fragiles.

Au niveau local (collectivités)

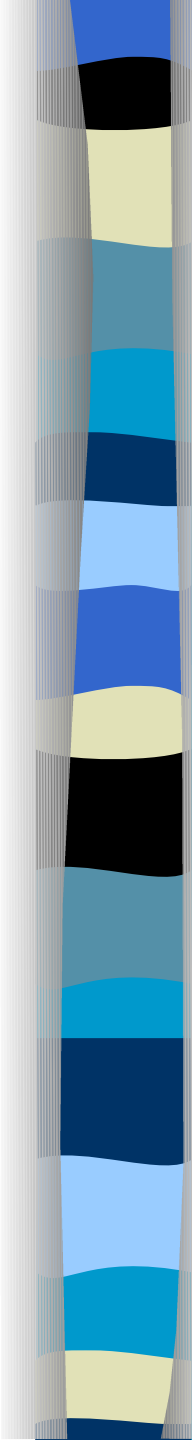
La mise en place d'un observatoire des copropriétés dans le cadre des PLH est obligatoire depuis la loi ENL 1996.

- 1) Repérage des copropriétés : croisement fichier taxe foncière / taxe d'habitation
- 2) Repérage des copropriétés fragiles par le croisement des bases de données notariales, l'analyse des DIA, l'analyse de la TH, de la demande HLM, des demandes FSL, des données CAF etc...

Au niveau local (DDT)

Étude de repérage en lien avec une collectivité

Recensement des demandes de nomination d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire

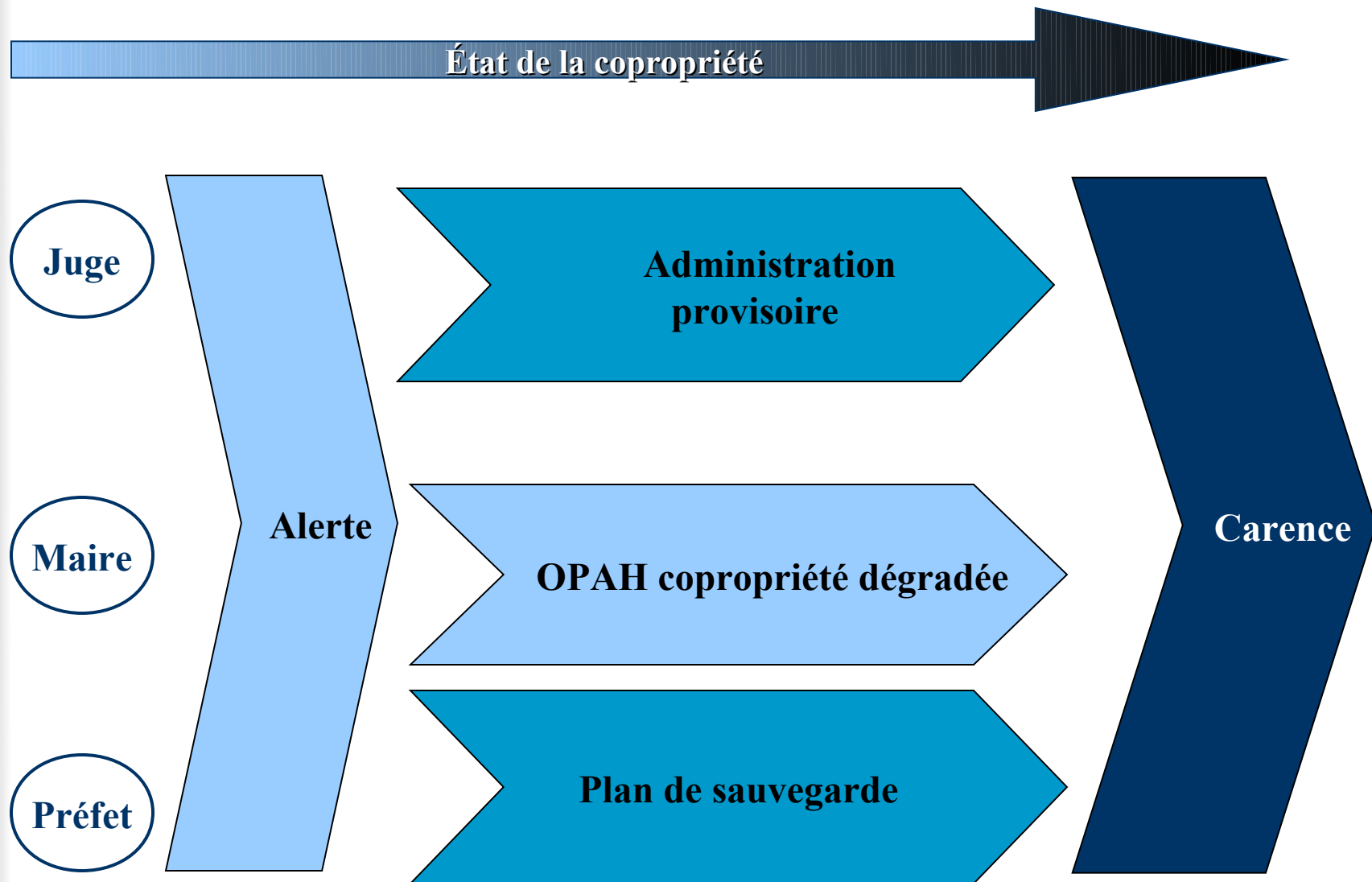


3) Les outils de traitement

Schématiquement, **deux grandes familles d'outils** peuvent être utilisés pour traiter les copropriétés en difficultés :

- **des outils de traitement juridique**, impliquant une décision du juge : la procédure d'alerte instaurée par la loi MLLE du 25 mars 2009 et permettant de repérer les copropriétés qui comportent des signes de fragilité, l'administration provisoire (Loi Habitat 1994) qui permet d'agir sur la gestion de la copropriété en confiant une partie des pouvoirs de l'assemblée générale à un administrateur et enfin la carence (Loi d'orientation pour la ville 2003, reprise par la loi MLLE) qui accélère l'expropriation des copropriétés les plus en difficultés ;
- **des outils opérationnels**, impliquant un pilotage Maire ou Préfet et ouvrant droit aux subventions de l'Anah que sont les OPAH copropriétés dégradées (créées en 1994) et le plan de sauvegarde (Loi ENL 1996).

3) Les outils de traitement



3) Les outils de traitement

L'OPAH Copropriété Dégradée :

C'est le cadre opérationnel des interventions préventives ou curatives :

- pour les copropriétés fragiles
- pour financer des travaux

Initiée par la commune ou l'EPCI sur une copropriété ou un groupe de copropriétés.

Démarche contractuelle (convention d'OPAH) entre la collectivité et les financeurs et notamment l'Anah.

Organisée autour d'un programme de travaux et d'actions visant à rétablir le fonctionnement normal de la copropriété.

Diagnostic / Étude pré opérationnelle puis recrutement d'une équipe de suivi animation

Durée de 3 ans prolongeable 2 ans

3) Les outils de traitement

Le plan de sauvegarde

Outil conçu comme plus exceptionnel

- utilisé pour les copropriétés en plus grande difficulté
- davantage axé sur la réorganisation de la copropriété et l'amélioration de sa gestion.

Initiée par le préfet sur une ou deux copropriétés

Démarche plus institutionnelle : un arrêté préfectoral créant la commission d'élaboration du plan, un arrêté préfectoral approuvant le plan de sauvegarde. Ce n'est pas une démarche contractuelle : le plan repose sur des engagements des partenaires.

Organisée autour d'un programme d'actions visant à rétablir le fonctionnement normal de la copropriété : clarification du foncier, réduction des charges, (in)formation des copropriétaires, mesures d'accompagnement... et travaux.

Un coordinateur peut être nommé

Durée de 5 ans

Quelques chiffres :

71 plans de sauvegarde, 50 OPAH CD.

Utilisation localisée.

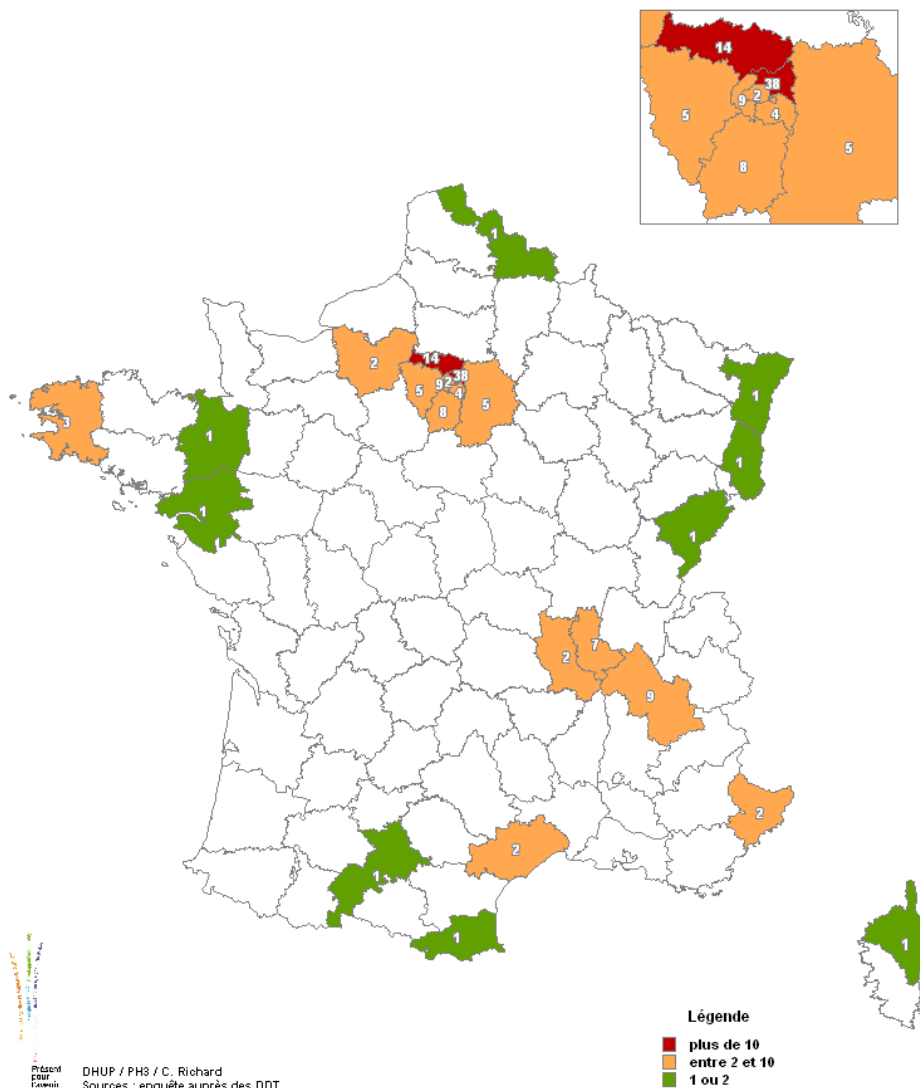
Deux départements ressortent : la Seine-Saint-Denis et le Val d'Oise.

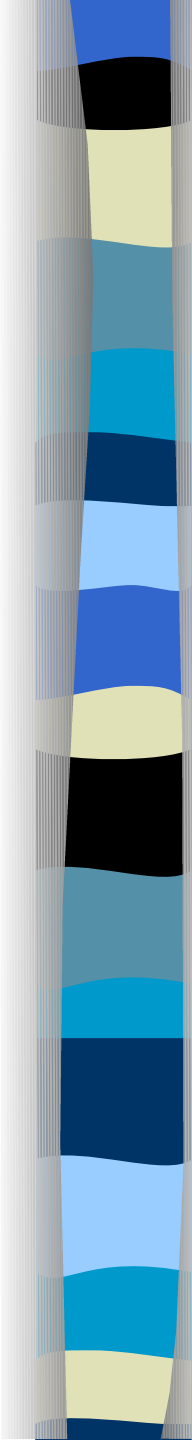
Les 121 plans de sauvegarde et OPAH CD doivent permettre de traiter 438 copropriétés et 33 048 logements.

En moyenne :

- un plan de sauvegarde porte sur 1,7 copropriétés de grande taille (138 logements)
- une OPAH CD porte sur 5,7 copropriétés de taille moyenne (57 logements).

Copropriétés en difficultés
Nombre de plans de sauvegarde et d'OPAH CD
en cours au 1er janvier 2010





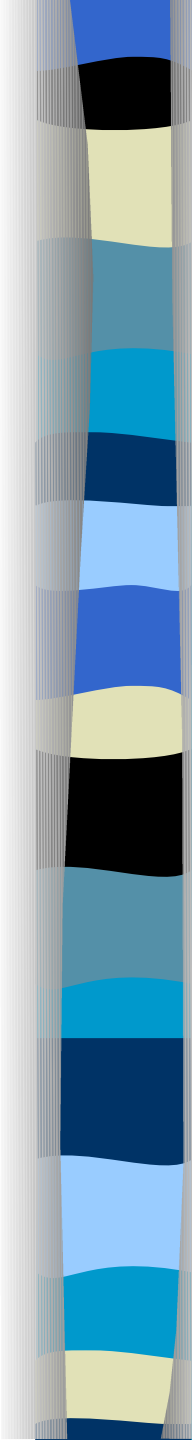
70% des copropriétés traitées en OPAH CD et 57% des copropriétés traitées en plans de sauvegarde sont des **copropriétés anciennes** (bâtiments construits avant 1948). Les plans de sauvegarde ne portent pas que sur des copropriétés récentes du type grands ensembles...

50% des plans de sauvegarde et 40% des OPAH CD portent sur des **copropriétés situées en ZUS ou en territoire « article 6 »** c'est à dire éligible aux aides de l'ANRU.

En moyenne, deux ans sont nécessaires pour élaborer le plan de sauvegarde mais des durées très longues sont parfois relevées (jusqu'à 6 ans).

18 % des plans de sauvegarde ou OPAH CD en cours portent sur des **copropriétés déjà traitées antérieurement** : un plan de sauvegarde succède ainsi à un premier plan de sauvegarde, un plan de sauvegarde est signé par une copropriété traitée en OPAH CD ou, dans des cas plus rares, une OPAH CD succède à un plan de sauvegarde.

Nous avons ainsi des copropriétés qui peuvent rester plus de 15 ans en procédure...



Autres outils

Peuvent également être utilisé, pendant la durée d'étude, de mise en œuvre ou à la suite du plan de sauvegarde ou de l'OPAH CD :

- le mandat ad hoc
- l'administration provisoire
- le portage provisoire de lots
- le bail à réhabilitation
- des outils de lutte contre l'habitat indigne : insalubrité, péril
- la prescription de remise en état des équipements communs
- la carence

4) Les financements

Essentiellement par l'**Anah** (Délégation locale)

Pour les copropriétés en **OPAH** ou en **plan de sauvegarde**, l'Anah peut financer :

- Etudes de diagnostic ou de repérage : 50 % maxi d'un plafond de 100 000 € HT
- Etudes préop sur copros en difficulté : 50 % maxi d'un plafond de 100 000 € HT + 500 € HT par logement
- Etudes de faisabilité d'opération de RHI et/ou de THIRORI : 50 % maxi d'un plafond de 200 000 € HT.

En phase opérationnelle de suivi-animation : (plafond annuel)

- Plan de sauvegarde et OPAH Copros : 50 % maxi d'un plafond de 150 000 € HT + 500 € HT par logement . Aide au redressement de la gestion : 150 €/logt/an
- Coordonnateur du plan de sauvegarde : 50 % maxi d'un plafond de 15 000 € HT

4) Les financements

-Aides aux propriétaires occupants :

De 20 % à 50 % selon la nature des travaux d'un plafond de 20 000 € HT sous conditions de ressources, 50 % maxi d'un plafond de 50 000 € HT en cas de travaux « lourds » : habitat indigne ou très dégradé

-Aides aux propriétaires bailleurs :

De 25 % à 35 % selon la nature des travaux d'un plafond de 500 € HT/m² (limité à 80 m²), 35 % maxi d'un plafond de 1000 € HT/m² (limité à 80 m²) en cas de travaux « lourds » : habitat indigne ou très dégradé

Dans tous les cas conventionnement et performance énergétique de niveau « E » exigés après travaux

-Aide au syndicats

35% plafonné à 15 000 € * nb de lots d'habitation en OPAH CD et 50% hors plafond en plan de sauvegarde.

- Les travaux de restructuration de lots dans le cadre d'un portage provisoire
- Des travaux d'urgence

Pour poursuivre....

Voir le site Internet coproprietes.org

The screenshot shows the website **coproprietes.org** in a Microsoft Internet Explorer browser window. The address bar shows <http://www.coproprietes.org/index.php?id=3>. The website has a blue header with the text "Bienvenue sur COPPROPRIETES.ORG" and "Le site des politiques publiques pour les copropriétés en difficulté". Below the header is a navigation bar with four buttons: "GÉNÉRALITÉS", "POLITIQUES PUBLIQUES", "MOYENS D' ACTIONS", and "PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE". The main content area is divided into two columns. The left column is titled "ACTUALITÉS" and contains three sections: "A la une" (19/03/2010), "Textes officiels" (20/04/2010), and "A lire" (01/03/2010). The right column is titled "ESPACE ABBONNÉS" and contains two sections: "La lettre d'information du 26 avril 2010" and "Historique des lettres d'information". Below these sections is a "Voir aussi" section with a list of links: "Aides fiscales ménages", "Fiscalité investissement locatif", "La naissance du syndicat des copropriétaires", "Lutte contre l'insalubrité et le péril", and "Lexique". At the bottom of the right column is a section titled "Présentation et téléchargement du Bilan-Copro" with a link to "Pour en savoir plus...". The website also features a sidebar on the right with icons for "GÉNÉRALITÉS", "POLITIQUES PUBLIQUES", "MOYENS D' ACTIONS", and "PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE". The footer of the website includes logos for the French Republic, the Agence de l'habitat, and the Copropriété en Difficulté. The browser's taskbar at the bottom shows the date "29 avril 2010" and the time "14:49".

Accueil - Microsoft Internet Explorer

Fichier Edition Affichage Favoris Outils ?

Précédente Recherche Favoris

Adresse <http://www.coproprietes.org/index.php?id=3> OK Liens »

Identification correcte

Actualités | Bibliographie | Liens | Lexique | Recherche OK

Bienvenue sur **COPPROPRIETES.ORG**
Le site des politiques publiques pour les copropriétés en difficulté

COPPROPRIETES.ORG GÉNÉRALITÉS POLITIQUES PUBLIQUES MOYENS D' ACTIONS PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE

ACTUALITÉS

A la une
19/03/2010
Anah : une nouvelle directrice, un nouveau conseil d'administration

Textes officiels
20/04/2010
Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 modifiant le décret n°87-223 du 17 mars 1987 pris pour l'application de la loi n°56-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

A lire
01/03/2010
« La dépense en logement ralentit en lien avec le repli de l'activité immobilière » - Le point sur ... - Commissariat général au développement rural - n°44 mars 2010

En régions
27/11/2007
La requalification urbaine du centre et des quartiers anciens, objet d'une convention entre l'Anah et l'établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE)

ESPACE ABBONNÉS

La lettre d'information du 26 avril 2010

Télécharger ici la lettre d'information n° 26.

Historique des lettres d'information

Consulter l'ensemble des lettres déjà parues

Voir aussi

- > Aides fiscales ménages
- > Fiscalité investissement locatif
- > La naissance du syndicat des copropriétaires
- > Lutte contre l'insalubrité et le péril
- > Lexique

Présentation et téléchargement du Bilan-Copro

Le « Bilan-Copro » s'inscrit dans une démarche nationale de qualification des acteurs, pour optimiser l'intervention publique dans les copropriétés en difficulté.

Pour en savoir plus...

GÉNÉRALITÉS
POLITIQUES PUBLIQUES
MOYENS D' ACTIONS
PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE

Imprimer
Envoyer à un ami

Démarrer

Courrier entrant pour C... Agenda :: mai 2010 - M... les copropriétés en diffi... ERU 29 avril 2010 Enquête procédure en ... Accueil - Microsoft I... 14:49