

Communiqué de presse

19 janvier 2012

Les copropriétés, un enjeu national

Chargé par le Secrétaire d'Etat au logement, Benoist Apparu, d'émettre des propositions portant sur l'amélioration des interventions vis-à-vis des copropriétés fragiles ou en difficulté, le président de l'Agence nationale de l'habitat s'est attaché à défendre l'intérêt de plus de 6 millions de ménages qui vivent en copropriété. Selon Dominique Braye, « *Il est urgent que la copropriété soit promue au rang d'enjeu national et qu'une action globale soit entreprise.* »

De la prévention au curatif

Le phénomène des copropriétés en difficulté prend de l'ampleur. Les besoins croissants en travaux conjugués à une certaine paupérisation font apparaître de nouveaux enjeux. Or, le système de gestion actuel des copropriétés, s'il permet de traiter correctement les affaires courantes « quand tout va bien », n'est pas des plus efficaces pour piloter la gestion patrimoniale à moyen ou long terme de l'ensemble collectif, ou pour agir quand de sérieuses difficultés surviennent.

Pratiquement, toutes les copropriétés seront un jour où l'autre confrontées à des enjeux de réinvestissement lourd, et dès maintenant, 15% du parc de copropriétés pourrait être concerné par un processus de déqualification, dont le stade plus ou moins avancé laisse apparaître trois types de situations appelant des réponses très différentes :

- Des copropriétés présentant des signes de fragilité sans gravité qui relèvent d'une approche préventive.
- Des copropriétés en difficulté sur les plans technique, social et de gestion qui présentent un potentiel de redressement et peuvent faire l'objet d'une action incitative
- Des copropriétés en situation très critique qui requièrent des dispositifs exceptionnels dont la caractéristique est une transformation importante de la structure de propriété ou l'acquisition publique en vue d'une démolition ou la transformation en logement social, le portage de lots...

C'est pourquoi Dominique Braye propose deux séries de mesures, débattues dans le cadre du groupe de travail qu'il a présidé et au cours des auditions qu'il a conduites de juillet à fin novembre 2011. Elles permettent d'une part **d'agir sur le cadre général pour renforcer l'aspect collectif, la gestion d'un patrimoine commun, en cherchant à faire mieux coïncider les « temps » des copropriétés et des copropriétaires** et d'autre part **d'améliorer l'action publique sur les copropriétés fragiles ou en difficulté.**

Les enjeux prioritaires sont à la fois **l'information des copropriétaires et l'incitation à lancer les travaux nécessaires, la prévention des difficultés**, ainsi qu'une **meilleure utilisation des outils existants** pour aider les copropriétés en difficulté ou en situation très critique. Pour ces dernières, des dispositions particulières devront parfois être prises.

Un plan national « copropriétés »

Dominique Braye souhaite que soit engagée une action d'ensemble afin de prévenir le développement des copropriétés en difficulté et de traiter de manière cohérente et complémentaire les différents stades de leur déqualification. La coordination avec une intervention urbaine plus large s'avérera dans certains cas nécessaire. Pour le président de l'Anah, « *il faut combiner des outils d'ordre législatif, opérationnel et financier* », ce qui implique la mise en œuvre d'un véritable plan copropriétés de longue durée. Ce plan doit reposer sur :

- ✓ Une loi « **copropriété** » qui permettra :
 - L'évolution du **cadre général** des copropriétés, avec trois mesures emblématiques :
 1. Une meilleure information des copropriétaires au moment de leur acquisition, grâce à **l'affichage des charges courantes et le coût prévisionnel des travaux dans les annonces immobilières**.
 2. La mise en place d'un **diagnostic, d'un plan pluriannuel et d'un fonds de travaux**, rendus obligatoires. Un diagnostic technique global réalisé tous les 10 ans permettra de prévoir un échelonnement cohérent des travaux à entreprendre. Le fonds de travaux, alimenté par les copropriétaires, facilitera le financement et la prise de décision des travaux.
 3. La confiance entre copropriétaires et syndic doit être rétablie, notamment via la création obligatoire d'un **compte séparé** dans chaque copropriété, ou à défaut l'instauration de sous-comptes dans le compte unique. Ce compte bancaire est un puissant moyen de prévention des impayés qui offre une plus grande transparence.
 - La mise en place de **dispositifs spécifiques dans les copropriétés dites « en coma dépassé »** : Dominique Braye souhaite notamment « *à tout prix empêcher les copropriétaires indécis (marchands de sommeil) d'acquérir de nouveaux lots dans des copropriétés en situation très critique.* »
 - ✓ Des **dispositifs opérationnels partenariaux** de prévention et de traitement des copropriétés en difficulté, permettant à l'Anah de partager son expérience et son savoir-faire en matière de redressement des copropriétés.
 - ✓ La création d'un **pôle de connaissance et d'expertise** établi à l'Anah
 - ✓ La mise en place d'une **instance nationale partenariale** de suivi, impliquant activement les collectivités.

A propos de l'Anah

Etablissement public de l'Etat créé en 1971, l'Agence nationale de l'habitat (l'Anah) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc privé de logements existants. L'action de l'Anah revêt une triple dimension : solidaire, économique et écologique.

A cet effet l'Anah, en partenariat avec des collectivités, accorde des subventions pour l'amélioration des résidences principales à des propriétaires occupants à faibles ressources ainsi qu'à des bailleurs privés qui louent des logements à des populations modestes ou intermédiaires.

Les missions de l'Anah visent principalement à :

- réhabiliter l'habitat dégradé et lutter contre l'habitat indigne
- connaître et agir en faveur des copropriétés en difficulté
- promouvoir la rénovation thermique
- adapter les logements à la perte d'autonomie des personnes
- humaniser les centres d'hébergement.

Pour toute demande d'informations presse:

Muriel Weiss – 01 44 77 39 55 – 06 78 58 05 23 - muriel.weiss@anah.gouv.fr