

L'action de l'Anah en faveur des copropriétés en difficulté

Depuis 2002, l'Agence nationale de l'habitat peut apporter des aides aux syndicats de copropriétaires en difficulté dans le cadre d'un plan de sauvegarde, d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriété ou au titre de la lutte contre l'habitat indigne. Cette subvention a un caractère très incitatif car elle permet bien souvent de débloquer le vote et la réalisation des travaux et peut se cumuler avec l'aide apportée directement aux propriétaires. Au-delà du soutien financier aux travaux, l'Anah définit et co-finance l'ingénierie, qui accompagne socialement, juridiquement et techniquement les copropriétaires, et fournit aux collectivités les outils facilitant le pilotage des interventions.

Avant toute intervention, l'Anah doit s'assurer que la copropriété repérée est bien une copropriété en difficulté, mais également que ses procédures incitatives pourront lui permettre de se redresser. Pour ce faire, plusieurs outils ont été élaborés, dont le guide méthodologique « du traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées » et le site Internet www.copropriétés.org (élaboré en partenariat avec la caisse des dépôts, le Ministère de l'Ecologie, du développement durable, des transports et du logement et le Secrétariat Général du Comité Interministériel des Villes).

Les caractéristiques des copropriétés en difficulté

Le cumul des dysfonctionnements des copropriétés peut mettre en péril leur capacité à réaliser les travaux nécessaires à leur entretien ou à leur réhabilitation. C'est l'association de diverses caractéristiques qui engendrent une déqualification globale de l'immeuble.

- ✓ Les **caractéristiques techniques** varient selon l'époque de construction.
 - Avant 1948, certaines copropriétés étaient édifiées sans normes particulières de construction et dépourvues des éléments de confort de base (équipements d'alimentation et d'évacuation d'eau, équipements sanitaires et réseaux électriques ou de gaz installés ou remplacés de manière anarchique).
 - Entre 1950 et 1960, les copropriétés peuvent être victimes d'une mauvaise qualité de construction, avec une qualité phonique et thermique médiocre. Des dysfonctionnements qui peuvent être amplifiés par une mauvaise insertion urbaine.
 - Dans les années 1960/1970, les copropriétés, souvent de très grande taille, présentent des contraintes en matière d'équipement et d'organisation importantes.
 - Au cours des années 1970, les copropriétés construites en périphérie des grandes villes, dans de grands ensembles, souffrent souvent d'un système de chauffage très énergivore. Un désagrément technique associé à une importante dévalorisation sociale et urbaine.
 - Entre 1980 et 1990, des copropriétés ont pu être édifiées avec des matériaux de construction et d'appareillage de mauvaise qualité.

- ✓ Les **caractéristiques financières** sont souvent marquées par un niveau élevé d'impayés de charges courantes, lié à l'importance et au coût des équipements mais aussi à la vétusté des installations qui conduisent à une consommation excessive d'eau ou d'énergie. Les impayés de charges courantes qui représentent plus de 25% du budget annuel constituent une menace pour la copropriété.

- ✓ Les **caractéristiques sociales** : les copropriétés en voie de déqualification perdent leurs propriétaires de classe moyenne au profit d'occupants plus modestes qui n'ont pas les ressources pour entretenir leur bien, ou qui sous-estiment le poids des charges courantes ou des travaux nécessaires en partie commune. Par ailleurs, les copropriétés en difficulté attirent parfois les bailleurs malveillants (marchands de sommeil...) qui favorisent des situations de sur-occupation dans des logements dégradés.
- ✓ Les **caractéristiques de fonctionnement et de gestion** sont liées à l'impuissance du syndic ou à l'absence complète de structure de gestion et aux dysfonctionnements des organes de la copropriété. Un règlement inadapté aux situations aggrave encore les difficultés ou des blocages des copropriétés.
- ✓ Les **caractéristiques juridiques** peuvent être dues à la complexité de la copropriété (multiplicité des bâtiments, mixité des espaces publics et privés...).

Quelques exemples de redressement de copropriétés par l'Anah

- ✓ Le plan de sauvegarde de la résidence du Soleil de Vitry sur Seine porte sur une copropriété de 185 logements. 3,1 millions d'euros de nombreux partenaires (l'Anah, les collectivités, la Caisse des dépôts et la Caisse d'allocations familiales) ont permis de subventionner l'ingénierie et les travaux. Les résultats sont probants :
 - Redressement notable de la situation financière de la copropriété dont la dette a été réduite de 64% grâce à des négociations d'échéanciers, du portage immobilier....
 - Programme d'amélioration du bâti bien engagé (dont l'individualisation d'eau et de chauffage permettant une diminution du budget de la copropriété de 53%).
 - Règlement des problèmes de sécurité (installation de portes d'accès avec digicodes, fermeture des parkings...).
 - Identification des occupants en difficulté (16 familles ont été relogées).
- ✓ L'OPAH Copropriété du Gai Soleil dans la Loire devait redresser une copropriété de 93 logements. 2,1 millions d'euros ont permis de subventionner 62% du montant des travaux de réhabilitation (pour atteindre la classe B du DPE, mettre aux normes les ascenseurs, la sécurité incendie, réaliser la réfection des cages d'escaliers, des façades...). L'accompagnement des copropriétaires a permis de maintenir en place la population et de responsabiliser les occupants par rapport aux problèmes de maîtrise des charges, des petites dégradations et autres incivilités.

Les aides de l'Anah en faveur des copropriétés en difficulté

En 2011, les aides de l'Anah en faveur des copropriétés :

Aides aux copropriétés 2011	Subventions accordées (en M €)
Syndicats de copropriétaires	57
Aides individuelles	31
Ingénierie	2,5
TOTAL	90,5