

Projet de loi ALUR

Pour l'accès au logement et
un urbanisme rénové

Présentation

juillet 2013

Extrait Partie
« copropriétés »



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Les 4 titres du projet de loi

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
- Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires

Le calendrier du projet de loi ALUR

La concertation : février – avril

- les organisations de syndics et les représentants des copropriétaires,
- les associations d'élus,
- le conseil supérieur du notariat,
- les administrateurs judiciaires,
- les opérateurs spécialisés (SEM, bailleurs sociaux, chefs de projet ANRU...)

Le travail en interministériel: avril – mai

L'examen par le Conseil d'Etat : mai – juin

La présentation en Conseil des Ministres: 26 juin 2013

La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale : du 23 au 26 juillet



La 1^{ère} lecture de l'Assemblée nationale: du 10 au 17 septembre

TITRE 2

Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées

L'intervention sur les copropriétés dégradées: les enjeux

1 – Une préoccupation croissante

2 – L'intervention des pouvoirs publics: à la croisée de l'administratif et du judiciaire

Une préoccupation croissante

L'état du parc

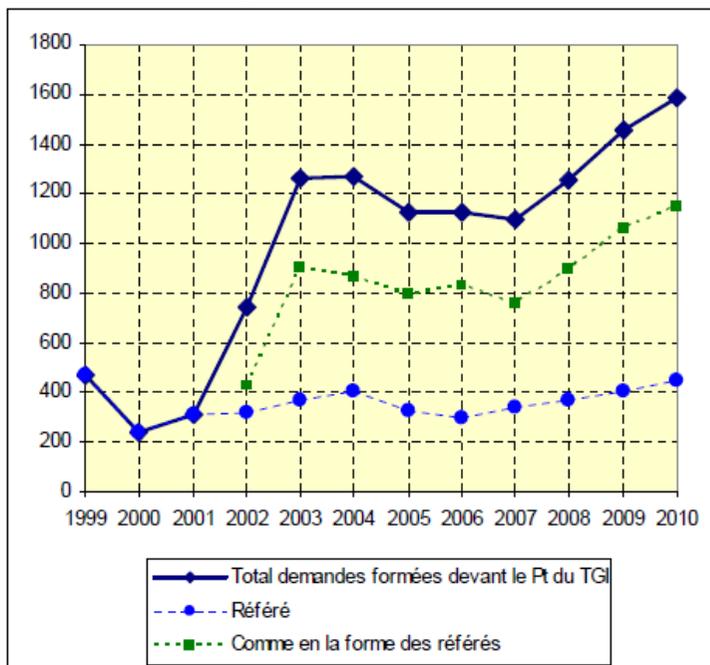
- Environ 700 000 copropriétés:
 - 9,3 millions de logements
 - 7,2 millions de résidences principales
- Le nombre de logements en copropriété augmente plus vite que le nombre de logements
- De lourds enjeux de rénovation:
 - 42% ont été construites avant 1945
 - 45% des logements construits entre 1949 et 1970
 - L'Anah estime le besoin à 40 à 70 milliards sur les 10 ans à venir pour les seules parties communes

Des copropriétés fragiles

- ENL 2007 sur la base d'un échantillon: 300 à 350 000 copropriétés fragiles
 - Outil de pré-repérage des copropriétés fragiles :
 - 100 000 copropriétés fragiles soit 15% du parc
 - En premier lieu, en Ile-de-France, Rhône-Alpes, **Languedoc-Roussillon**, PACA
- ⇒ **Le rapport du président de l'Anah, D. Braye (2012): « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – une priorité des politiques de l'habitat »**

Des impayés de charge croissants

Evolution des demandes en paiement des charges et contributions formées devant le président du TGI 1999-2010



Montant des charges réclamées (2005-2010)

Montant des sommes réclamées	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Total	20 918	20 261	21 445	21 647	24 717	25 561
10 000€ et plus*	2 142	1 954	2 207	2 384	2 635	2 906
de 4 000€ à moins de 10 000€	11 958	9 582	9 904	10 007	11 403	12 344
moins de 4 000€	6 818	8 725	9 334	9 256	10 679	10 311
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
10 000€ et plus	10,2	9,6	10,3	11,0	10,7	11,4
de 4 000€ à moins de 10 000€	57,2	47,3	46,2	46,2	46,1	48,3
moins de 4 000€	32,6	43,1	43,5	42,8	43,2	40,3
Base 100 = 2005						
Total	100	97	103	103	118	122
10 000€ et plus	100	91	103	111	123	136
de 4 000€ à moins de 10 000€	100	80	83	84	95	103
moins de 4 000€	100	128	137	136	157	151

* hors demandes en recouvrement des provisions votées par l'assemblée générale devant le président du TGI (art. 19-2 Loi 1965). En effet, le président est compétent quelle que soit la somme réclamée.

Source : RGC, SDSE

DACS, PEJC

Une intervention financière massive des autorités publiques: environ 200 M€/an de l'Etat

- De 2006 à 2012, **614 M€ de subventions de l'Anah**, pour la réalisation de 1,4 Mds€ de travaux
- De 2003 à 2013, **570 M€ de subventions de l'ANRU** dans 122 PRU et **86 M€ dans le cadre du PNRQAD**
- Des subventions complémentaires des collectivités territoriales

Une « boîte à outils » à optimiser

- **Des dispositifs administratifs permettant une approche opérationnelle**
 - OPAH copro (1994)
 - Plan de sauvegarde (créé en 1996, modifié en 2000)
 - PNRU (2003), PNRQAD (2009)
 - **Des procédures judiciaires**
 - Instauration en 1994 de la procédure **d'administration provisoire** dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
 - création de la **procédure de carence** en 2003, simplifiée en 2009
 - Création de la procédure de **mandataire ad hoc** en 2009
- **Un doublement des demandes d'AP en 10 ans: 381 en 2002, 777 en 2012**

Enjeux

La prévention des difficultés des copropriétés est un enjeu essentiel pour éviter une intervention lourde et onéreuse de la puissance publique lorsque la copropriété a atteint un stade de dégradation irréversible

Objectifs

Le rapport du président de l'Anah, M. Braye (2012), a mis en lumière la nécessité :

- de développer les politiques publiques en faveur des copropriétés
- de développer la connaissance du parc des copropriétés
- de mettre en place des mesures préventives
- de traiter de façon plus efficace les copropriétés en difficultés

Mesures

Elles s'organisent autour de deux axes majeurs :

- le traitement des copropriétés dégradées
- le renforcement de la politique de prévention des dégradations

Repérer, prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés dégradées

3 axes majeurs :

- Développer la connaissance et l'information sur les copropriétés tant pour la définition et l'orientation des politiques publiques que pour la bonne information des acquéreurs
- Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété en responsabilisant davantage le syndic
- Protéger les copropriétés contre les acquéreurs déstabilisateurs

Créer un registre d'immatriculation des copropriétés

L'immatriculation des copropriétés / des syndicats de copropriétés permettra :

- d'attribuer un numéro d'identification à la copropriété
- de sécuriser le syndicat des copropriétaires dans toutes ses démarches commerciales, administratives et judiciaires
- d'identifier les représentants des copropriétés et donc des interlocuteurs pour les autorités publiques ou des tiers.
- une meilleure compréhension du fonctionnement des copropriétés, une plus grande connaissance de ce parc dans sa globalité
- de renseigner les autorités publiques locales sur ces facteurs de fragilité dont elles n'ont aujourd'hui pas ou peu connaissance
- de mettre en place un observatoire national des charges

Mise en œuvre

- il est proposé de créer un outil informatique facilitant la gestion du registre.
- mise en œuvre et exploitation de l'outil confiée à un établissement public de l'Etat
- délai d'application : fin 2016

Modalités d'application

- plusieurs mesures d'application à prendre par le ministère
- nouvelle concertation pour définir la liste précise des données demandées
- l'établissement public chargé de gérer le registre sera désigné par décret en conseil d'État

Mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété

Objectifs

- permettre de prévenir la dégradation des copropriétés en empêchant que des candidats acquéreurs modestes ne choisissent d'acquérir des lots sans avoir ensuite la capacité d'en assumer la charge financière portant ainsi préjudice à la collectivité des copropriétaires
- améliorer l'information au stade de l'annonce immobilière de vente et au moment de la conclusion du contrat de vente ainsi que l'information des copropriétaires

Mesures

- Apporter des mentions obligatoires pour la publicité de vente de lot en copropriété
- Constituer un dossier obligatoirement annexé à un contrat de vente de lot en copropriété informant l'acquéreur
- Rendre obligatoire pour le syndicat la création d'une fiche de synthèse regroupant les principales données techniques et financières à destination des copropriétaires et acquéreurs

Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété pour prévenir son endettement

Objectifs

restaurer le climat de confiance entre les copropriétaires et les syndicats de copropriété en :

- permettant aux copropriétaires d'effectuer un véritable choix du syndic et du contenu du contrat de syndic
- sécurisant les comptes des syndicats de copropriétés
- stabilisant le mandat de syndic afin de leur permettre d'avoir une meilleure visibilité à moyen terme

- Mesure 1 : Améliorer le fonctionnement démocratique des assemblées générale
 - permettre aux copropriétaires de se faire représenter par le président du conseil syndical dans l'assemblée générale du syndicat
- Mesure 2 : Améliorer la mise en concurrence des syndic tout en apportant aux contractants une meilleure sécurité du contrat
 - mise en concurrence obligatoire des contrats de syndic
 - augmentation de la durée des contrats
- Mesure 3 : Clarifier les rémunérations des syndic
 - forfaitisation des prestations courantes
 - définition des prestations particulières par décret
- Mesure 4 : Rendre les actions du syndic dans la copropriété plus transparentes
 - obligation de séparation des comptes
 - interdiction d'avancer des fonds
 - établissement concerté d'un budget prévisionnel
 - transparence des mandataires lors des votes

Prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

- **Mesure 1 : Faciliter la prise de décision en Assemblée générale**
 - **objectif : donner au syndicat des copropriétaires les moyens de mettre en place une politique de gestion de long terme permettant de dépasser les contingences individuelles au profit de l'intérêt collectif**
- **Mesure 2 : Protéger les copropriétés contre les acquéreurs déstabilisateurs**
 - **renforcer les moyens du syndicat pour faire valoir ses droits vis-à-vis des copropriétaires négligents et surtout des copropriétaires indélicats**
 - en facilitant le lancement des procédures
 - en garantissant le recouvrement des frais de procédures
 - en empêchant l'expansion des marchands de sommeil dans la copropriété

Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Améliorer la procédure du mandataire ad hoc

- Mesure 1 : Permettre l'implication des élus locaux
 - élargir les pouvoirs de saisine des maires et des présidents d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI)

- Mesure 2 : Élargir le nombre de copropriétés pouvant faire l'objet de la procédure du mandataire ad hoc
 - déclenchement plus précoce de la procédure dans les plus grandes copropriétés
 - modifications des règles d'imputation des frais

- Mesure 3 : Conforter l'expertise des administrateurs provisoires et des mandataires ad hoc
 - garantir le professionnalisme, l'indépendance et la transparence de la rémunération des administrateurs provisoires et des mandataires ad hoc
 - fixation par décret des modalités d'intervention des administrateurs provisoires et des mandataires ad hoc
 - définition de règles déontologiques

Réformer la procédure d'administration provisoire et mettre en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire

- **Mesure 1 : Améliorer les outils de traitement des dettes**
 - Objectif : introduire un mécanisme structuré de traitement du surendettement des copropriétés
 - Mesures réglementaires pour mise en œuvre des procédures d'apurement des dettes et définir les modalités d'effacement des dettes

- **Mesure 2 : Faciliter le financement des travaux et permettre la réalisation d'opérations complexes en copropriété**
 - Enjeu : de nombreuses copropriétés nécessitent de lourds investissements pour un redressement pérenne de la copropriété en raison d'un bâti obsolète ou d'une grande complexité technique source de coûts d'entretien trop importants
 - adosser l'intervention de l'administrateur provisoire à un opérateur pouvant jouer le rôle de tiers-financeur des travaux sur parties communes;
 - faciliter la restructuration des copropriétés

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

- **Mesure 1 : Création des opérations de requalification de copropriétés dégradées**
 - favoriser la mise en place d'opérations intégrées mobilisant des ressources suffisantes et pouvant réaliser dans la durée des opérations de portage massif de lots et leur gestion locative
 - intervention d'un établissement public d'État doté de ressources propres pour conduire des opérations de requalification de copropriétés qui lui sont confiées par l'Etat par un acte réglementaire formel
- **Mesure 2 : Réforme du plan de sauvegarde**
 - redéfinir les objectifs du plan de sauvegarde ;
 - adapter ses modalités de mise en œuvre pour tenir compte des enseignements opérationnels ;
 - mieux associer certains acteurs à la mise en œuvre du plan de sauvegarde
- **Mesure 3 : Adaptation des outils de démembrement de propriété : réforme du bail à réhabilitation**
 - faciliter le recours à ce type de procédure (bail à réhabilitation et bail dans le cadre d'une convention par usufruit) pour disposer de solutions alternatives permettant de réaliser les travaux à la place des copropriétaires occupants ou bailleurs modestes et de bonne foi sans pour autant en arriver jusqu'au rachat ou à l'expropriation du bien

Réformer la procédure de carence

- Mesure 1 : Réformer la procédure de carence
 - propositions du rapport Braye qui ont fait l'objet d'une large concertation
 - améliorer la procédure pour la rendre plus efficace et plus rapide au regard des situations d'urgence qu'elle a vocation à traiter

- Mesure 2 : Prévoir la possibilité d'exproprier l'ensemble des parties communes dans le cadre de la procédure de carence
 - tester à titre expérimental la viabilité d'un modèle alternatif de gestion des immeubles collectifs