

COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Concilier les approches sociale et thermique

- Les outils manquent pour prévenir les difficultés des copropriétés.
- Les financements sont insuffisants pour les ménages modestes.

«**S**oyons clairs : nous partons de zéro et il nous faut inventer les outils juridiques adéquats. De même que Jean-Louis Borloo a eu le génie de créer l'Agence nationale pour la rénovation urbaine [Anru] et l'ingénierie qui va avec, il faudrait inventer une Anru consacrée aux copropriétés dégradées.» Les propos de Maurice Leroy, ministre de la Ville, devant les députés, à l'occasion du débat sur la politique de la ville sont sans équivoque : l'objet « copropriété » est mal outillé en termes de politiques publiques. Certes, le programme national de requalification des quar-

tiers anciens dégradés permettra de financer, d'ici 2013, des opérations dans 40 quartiers pour 380 millions d'euros. De son côté, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a versé, en 2010, 50 millions d'euros à 210 000 syndicats de copropriétés en difficulté (1). Les collectivités locales mettent en place des aides financières pour faire levier. « Mais compte tenu des enjeux, on est loin du compte », souligne Christian Kerleroux, directeur de l'habitat à Brest métropole océane.

Travaux bloqués. Selon l'Anah, il y aurait 340 000 logements situés dans des copropriétés rencontrant des difficultés financières (2). Une autre étude (3) fait état de 3,5 millions de logements situés dans 145 633 copropriétés construites entre 1950 et 1984. « Ces copropriétés nécessiteront d'importants travaux de rénovation thermique dans les prochaines années pour que leurs habitants ne basculent pas dans la précarité énergétique », explique-t-on à l'agence.

Car l'enjeu est double : le premier est de financer les rénovations d'immeubles dont le bâti est très dégradé et dont les habitants connaissent de graves situations de précarité socio-économique, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants. « Les maux sont identiques à ceux que connaissent les bailleurs sociaux, mais agir est d'autant plus difficile que le processus de décision est long et complexe, et que les propriétaires indélicats, voire les marchands de

LES CHIFFRES CLÉS

- 145 633 copropriétés ont été construites entre 1950 et 1984 (sur 564 687 copropriétés en France), soit 3,5 millions de logements (dont 2,8 millions de résidences principales).
- 61% d'entre elles sont situées en région Ile-de-France, Paca ou Rhône-Alpes.
- 59% comptent plus de 50 logements.
- 53% de propriétaires occupants.
- 2/3 des occupants ont des ressources inférieures au plafond HLM.

Source : étude Pact/Socotec pour l'Anah, 2010.

sommeil sur certains sites, bloquent, par les arriérés de charges, tous projets de travaux », observe René Bresson, consultant pour Urbanis (*lire l'avis ci-contre*). Selon l'étude Pact/Socotec, 53% des habitants des copropriétés construites entre 1950 et 1984 sont propriétaires, et deux tiers des occupants ont des ressources inférieures au plafond HLM. Pour ces derniers, toute opération de rénovation est donc impossible sans des fonds publics massifs. Les difficultés pourraient également s'accroître dans les immeubles vendus à la découpe par les organismes HLM.

Grenelle. Le second enjeu est celui lié aux préoccupations environnementales traduites en droit dans la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 ». « Il s'agit de permettre aux copropriétaires de s'inscrire dans la logique du Grenelle, non seulement pour réduire les gaz à effet de

AVIS D'EXPERT

René Bresson, consultant pour Urbanis, cabinet de conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

« Le droit fragilise le ménage »



« L'amortissement des investissements dans le logement social se joue sur quarante-cinq ans, alors que les copropriétaires obtiennent des prêts pour des travaux sur une durée de sept à dix ans. Ce n'est financièrement pas tenable pour des ménages modestes. Il faut trouver une solution juridique pour attacher l'emprunt au lot et non pas à la personne. Aujourd'hui, le droit de la copropriété fragilise le ménage : celui-ci est

propriétaire d'un bien immobilier hybride, dont la valeur se déprécie par l'absence de travaux réalisés dans les parties communes et sur lequel le copropriétaire n'a quasiment pas de prise. Il y a urgence à faire évoluer ce droit, à inventer de nouveaux cadres de gestion et de financement pour que les biens conservent leur valeur. »



La société immobilière d'économie mixte de la ville de Paris (Siemp) a suivi le projet de rénovation de la copropriété 81 rue Riquet, à Paris.

S. GAUTIER/SAGAPHOTO

serre, mais aussi pour lutter contre la précarité énergétique», précise Delphine Agier, chargée de mission à la fédération des Pact sur la question des copropriétés. Selon l'Insee, 3,4 millions de ménages seraient en situation de précarité énergétique, c'est-à-dire consacrant plus de 10 % de leurs ressources au règlement de leurs factures d'énergie. Mais le coût des travaux est colossal: plus de 20 000 euros par logement pour respecter la réglementation thermique actuelle dans les parties communes des immeubles construits entre 1950 et 1975.

C'est sur cette double ambition que l'on tente de renouveler les politiques publiques d'intervention sur les copropriétés, sans toutefois que les moyens nécessaires soient à la hauteur. «L'Anah a revu ses règlements d'intervention et conditionne de plus en plus ses aides à la performance énergétique des travaux réalisés. Mais le montant des subventions est insuffisant. Même dans les opérations programmées d'amé-

Des observatoires incomplets

Quelques territoires se sont dotés d'observatoires des copropriétés, mais il n'existe pas, à l'échelle nationale, d'outil consolidé sur la situation des 600 000 copropriétés, soit 8,2 millions de logements. A Toulouse ou Brest, par exemple, l'observatoire permet d'étudier l'évolution des prix de cession et d'anticiper les mutations de certains quartiers. Ces structures permettent aussi de sensibiliser les copropriétaires à la nécessité d'entretenir leur patrimoine et de les aider à hiérarchiser leurs difficultés, pour définir le degré de priorité de l'intervention publique. Par ailleurs, l'Association des responsables de copropriétés a développé un outil pour mesurer les charges des immeubles. De son côté, l'Agence nationale de l'habitat est en train de constituer son propre observatoire. Il devrait être opérationnel fin 2011.

lioration de l'habitat [OPAH], on ne parvient plus à financer des travaux nécessaires car les propriétaires occupants sont trop modestes», constate Christian Kerleroux. Même écho à Paris: «Pour les copropriétés très dégradées, les exigences environnementales sont difficiles à tenir sans injection massive de financements publics. Sinon, le

reste à charge pour les ménages est bien trop important», note Claire Ollivier, chargée de mission à la société immobilière d'économie mixte de la ville de Paris (Siemp). C'est dans ce contexte que le conseil régional d'Ile-de-France a voté, le 11 février, un nouveau programme doté de 11,5 millions d'euros: celui-ci crée un label «Copropriété» qui

permet d'obtenir des financements publics importants (entre 30 % et 70 % du montant des dépenses) sur la base d'un diagnostic technique du bâti et social des ménages occupants.

Portage public. L'enjeu est donc de remobiliser les propriétaires, afin d'enclencher des travaux, d'éviter la spirale de la dégradation et, au final, l'appropriation publique. A Paris, c'est en devenant copropriétaire que la Siemp a réussi à reconstituer le conseil syndical d'un immeuble rue Riquet, et, après plusieurs années, à faire voter des travaux. S'appuyant sur cette expérience, le comité interministériel des villes a annoncé, le 18 février, le lancement d'un programme de portage public des lots des copropriétés les plus dégradées de Seine-Saint-Denis. Une modification des règles de majorité dans les syndicats des très grandes copropriétés dégradées va également être étudiée. «Ce type d'immeuble nécessite un travail d'ingénierie technique, des mesures d'accompagne- >

Précarité énergétique et préoccupations environnementales

■■■ ment social très importantes et un déplaçonnement des subventions. Sans cela, on ne peut aboutir», indique Céline Brodovitch, directrice de la Siemp.

Instances de décisions. La réponse aux besoins d'ingénierie technique fait aujourd'hui défaut et les syndicats ne sont pas armés pour cela. «Les copropriétés manquent d'outils d'aide à la décision et les programmes de travaux sont décidés dans l'urgence. Du coup, ce qui est fait n'est pas cohérent, voire doit être refait quelques années plus tard», observe Delphine Agier. L'outil «audit 360°», développé par la fédération des Pact et le cabinet Socotec, pourrait permettre aux copropriétaires d'établir une programmation de travaux à court et moyen termes. «Encore faut-il qu'ils aient une garantie de retour sur investissement sur un délai raisonnable: les ménages restent en moyenne moins de sept ans propriétaires de leur lot. Il faudrait des contrats de performance énergétique garantissant une faible consommation et un retour sur investissement à moyen terme», insiste René Bresson.

La loi «Grenelle 2» devrait permettre d'améliorer un peu le processus de prise de décision: l'article 7 assouplit les règles de majorité pour celles portant sur la réalisation de travaux d'économie d'énergie ou de réduction des gaz à effet de serre en les qualifiant de travaux d'intérêt collectif. La loi instaure également l'obligation de réaliser des audits de performance énergétique assortis de programme de travaux dans un délai de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2012.

Restent les modalités de financement de ces opérations. Le pass tra-



L'intercommunalité vise la réhabilitation énergétique d'environ 150 copropriétés construites entre 1945 et 1975.

E. EYMARD-DUVERNAY/ANDIA

GRENOBLE

Trois formules pour un double objectif

Lancée en février 2010 par la communauté d'agglomération de Grenoble (Métro, Isère), l'opération «mur/mur» a deux objectifs: combattre les gaz à effet de serre, grâce à la rénovation thermique, et la précarité énergétique, grâce à la réduction du montant des charges pour les habitants. L'intercommunalité vise la réhabilitation énergétique d'environ 150 copropriétés, construites entre 1945 et 1975, soit 5 000 logements sur un parc de 65 000, pour un montant de 20 millions d'euros. «Les copropriétaires ont le choix entre trois niveaux de travaux: soit la rénovation thermique complète, avec l'isolation des façades, toitures et planchers bas et une incitation à changer les menuiseries extérieures. Soit la rénovation thermique exemplaire, qui inclut en plus le traitement des postes de ventilation et

le changement systématique des fenêtres», détaille le chargé de projet à la Métro. Ces deux premières offres de travaux sont financées à hauteur de 30% du montant HT des travaux, les aides de l'Ademe venant en plus pour l'offre exemplaire. Enfin, une formule plus réduite est prévue, financée à hauteur de 15% des travaux. Ces aides, destinées au syndic de copropriété, sont cumulables avec des aides individuelles aux propriétaires occupants (jusqu'à 80% du solde à charge selon les ressources du ménage et le plafond des aides) et aux propriétaires bailleurs, selon le loyer pratiqué. Les copropriétés situées dans des périmètres d'opération programmée d'amélioration de l'habitat de copropriétés dégradées bénéficient des aides de l'Agence nationale de l'habitat destinées au syndic de copropriété.

vaux n'existe plus. «Le prêt à taux zéro écologique n'est pas adapté aux copropriétés: il représente moins de 1% des prêts octroyés. Certains propriétaires déjà trop endettés ne parviennent pas à obtenir de prêt», constate-t-on à l'Association des responsables de copropriétés (ARC). Par ailleurs, les subventions

ne sont versées qu'après les travaux et c'est au copropriétaire d'avancer des sommes considérables, même s'il existe quelques montages avec la Caisse d'épargne ou la Caisse des dépôts. C'est sur ces constats qu'un groupe de travail a été constitué, début février, à l'Anah pour imaginer des actions d'envergure sur les

copropriétés. «Il y a urgence. Partout les élus ressentent des signes de craquement», prévient René Bresson.

Agnès Thouvenot

(1) Immeubles inclus dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de copropriétés dégradées, d'une OPAH de renouvellement urbain ou concernés par un plan de sauvegarde.
(2) Enquête nationale logement, Insee, 2006.
(3) Enquête Pact/Socotec pour l'Anah, 2010.