

LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

EN SEINE-SAINT-DENIS

22 JUIN 2004
À SAINT-DENIS

PACT
ARIM

93



ÉDITO LES FORUMS DU PACT ARIM 93

La copropriété représente le mode d'habitat privé le plus important aujourd'hui : 15 000 immeubles en copropriété ont été recensés en Seine-Saint-Denis. Toutes les études convergent : 40 à 45 000 logements seraient en difficulté, soit 20 à 25% du parc des copropriétés. Ce troisième Forum du Pact Arim 93 (), qui s'est tenu*

dans les locaux de la Plaine-Commune à Saint-Denis, a rassemblé les différents acteurs de la copropriété : syndicats, conseils syndicaux, collectivités territoriales. Tout au long de l'après-midi, ils ont abordé deux problématiques essentielles des copropriétés en difficulté : les impayés de charge et les stratégies de redressement.

(*) En 2004, le Pact Arim 93 a réuni les professionnels de chaque secteur sur le Bilan des résidences sociales en mars à Bobigny et Les Mous relogement en juin à La Courneuve. Chacun de ces Forums a donné lieu à une publication de synthèse que vous pouvez demander à pactarim@pactarim.com.

LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES SOMMAIRE

ANIMATION : DELPHINE AGIER,
CHARGÉE DE MISSION AU PACT ARIM DU RHÔNE

LA **COPROPRIÉTÉ** **4**
EN SEINE-SAINT-DENIS :
ÉTAT DES LIEUX

LES **IMPAYÉS DE CHARGE** **6**

LE **REDRESSEMENT** DES
COPROPRIÉTÉS **10**

LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES LA COPROPRIÉTÉ EN SEINE-SAINT-DENIS

*Le Pact Arim 93 a réalisé
deux études sur les
copropriétés en
Seine-Saint-Denis :*

- les copropriétés de plus
de 50 logements,
réalisée en 1996 à la
demande de l'État*
- les copropriétés de moins
de 50 logements,
réalisée en 2003 avec
l'IAURIF à la demande
du Conseil général*



ÉTAT DES LIEUX : 2500 COPROPRIÉTÉS EN DANGER DANS LE DÉPARTEMENT

Sur les 500 copropriétés de plus de 50 logements dénombrées au cours de l'étude en 1996, 33 étaient en crise et 121 en état moyen. Ces 154 copropriétés en difficulté représentent 32% du parc des copropriétés de plus de 50 logements, soit 20 000 logements. Elles sont situées principalement en petite couronne et en zone intermédiaire (parc récent).

Concernant les copropriétés de moins de 50 logements, l'étude a dénombré 700 copropriétés en crise (8 000 logements) et 1 500 immeubles (15 000 logements environ) présentant des indicateurs de fragilisation. Ces copropriétés sont principalement situées en petite couronne et datent des années 1860-1930.

Ainsi, en Seine-Saint-Denis, 750 immeubles en copropriété (12 à 13 000 logements) sont en crise et 1 700 (30 à 35 000 logements) présentent des fragilités. Au total, ce sont donc 2 500 copropriétés qui posent problème, soit 40 à 45 000 logements en danger.

Les copropriétés en danger

*Plus de 50 logements :
154 copropriétés en difficulté*

*Moins de 50 logements :
700 copropriétés en crise
et 1500 fragiles*

*45000 logements
concernés au total*

HABITAT INDIGNE ET INSALUBRITÉ

Il est intéressant de mettre ces chiffres là en relation avec l'importance de l'habitat insalubre dans le département de Seine-Saint-Denis où 10 à 15 000 logements indignes ont été comptabilisés. Parmi ceux-ci, 4000 sont dénombrés dans les six communes ayant signé avec l'État un protocole d'éradication de l'habitat indigne. La direction départementale de l'équipement (DDE) et la direction départementale de l'action sanitaire et sociale (DDASS) réalisent actuellement une étude sur les arrêtés d'insalubrité pris sur le département.

Depuis 1980, 2500 arrêtés d'insalubrité ont été pris : plus de 1500 ne seraient pas levés à ce jour. Ces données sont très préoccupantes et nécessitent la mise en œuvre urgente, par l'ensemble des collectivités territoriales, d'une politique générale et efficace de lutte contre la dégradation des copropriétés.

Cette politique devrait compter trois volets : prévention, traitement et résorption.

*Martine Jullien,
chef de projet Opah
de Saint-Denis,
Plaine Commune,
Jacqueline Weisslitz,
responsable du
service habitat,
Bagnole,
Marie, Maylis,
Mathilde, Giulia du
Pact Arim 93*



LES IMPAYÉS DE CHARGES

LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

La question des impayés de charges est récurrente dans les copropriétés où le manque de trésorerie est important. Il s'agit d'un problème individuel pour les familles et collectif pour la copropriété, pouvant la conduire à une situation de crise.

Alain Khelifa souligne que la copropriété recouvre une réalité complexe : il y a des personnes qui, de mauvaise foi, profitent de la situation et d'autres qui rencontrent des problèmes financiers réels. Pour ces derniers un traitement social ou amiable sera suffisant. Pour les autres, au contraire, un traitement judiciaire devra être engagé. Au préalable, tous les spécialistes s'accordent pour dire qu'un travail en amont peut et doit être mené afin de prévenir ces difficultés.



*Laurence Lefebvre,
chef de projet,
Pact Arim 93*

PRÉVENIR LES IMPAYÉS DE CHARGES

La copropriété est parfois un mode d'habitat par défaut, accueillant une population peu informée sur le fonctionnement d'une copropriété, les droits et devoirs qu'elles impliquent et sur la notion de gestion de patrimoine. Certains débiteurs n'honorent pas leurs charges par incompréhension ou méconnaissance. Incompréhension quant au mode de répartition des charges, ce qui nécessite de la part des syndicats un effort de clarté de leurs documents comptables. Méconnaissance quant au mode de fonctionnement de la copropriété lui-même, ce qui nécessite un effort d'information.

Comment éviter la dégradation des copropriétés ?

Intervenir le plus tôt possible

Agir fortement contre les impayés

*Informier et former les acteurs
essentiels de la copropriété*

Dégager du temps et des fonds

*Exiger un suivi quotidien par le
syndic*

LE TRAITEMENT AMIABLE DES IMPAYÉS ET LE RÔLE DU CONSEIL SYNDICAL

Le rôle du conseil syndical ne doit pas être négligé. Celui-ci, en effet, doit se faire le porte parole des copropriétaires entre eux. Le conseil syndical peut, grâce à une forte implication (porte à porte par exemple), savoir pourquoi le débiteur ne paye pas et, parfois, il résout des situations de blocage. Afin de suivre au mieux ces situations qui tendent à se multiplier dans les copropriétés en difficulté, il serait judicieux de mettre en place une commission des impayés en partenariat avec le conseil syndical. Cette commission pourra décider des échéanciers de paiement à conclure avec les débiteurs et permettra un suivi régulier de chaque procédure. Dès le non-paiement d'un trimestre de loyer, le syndic doit réagir et mettre en demeure le copropriétaire débiteur de régulariser sa situation.

*Eddy Almeida, gestionnaire de
copropriétés, cabinet Villa*

*Alain Khelifa, Philippe Desseroir, membres
de conseils syndicaux*

*Patrice Archier, avocat spécialisé en droit
de la copropriété*

*Martine Jullien, chef de projet, service
habitat de la ville de Saint-Denis*

*Laurence Lefebvre, chef de projet,
Pact Arim 93*

*Alain Khélifa,
Philippe Desseroir,
présidents de
conseils syndicaux*



UN FONDS D'ASSISTANCE AUX COPROPRIÉTÉS À SAINT-DENIS

La ville de Saint-Denis a mis en place depuis 1998 le Fonds d'assistance aux copropriétés. Il s'agit d'une avance forfaitaire de 2000 € par dossier faite au syndic afin de pouvoir engager les procédures de saisies immobilières à l'encontre des copropriétaires de mauvaise foi. La copropriété rembourse la ville si la procédure aboutit.

Afin de permettre le suivi des procédures et l'utilisation des fonds, une convention entre la ville, le syndic et l'opérateur fixe les conditions de mise en œuvre des fonds. Six copropriétés bénéficient, à ce jour, de ce Fonds d'assistance aux copropriétés pour un montant de 104 000 € (56 dossiers). Les frais de procédure sont d'autant plus importants et les procédures d'autant plus longues que l'avocat est parfois obligé de faire des recherches difficiles pour retrouver des propriétaires disparus ou n'ayant pas laissé d'adresse récente. De plus, comme le souligne maître Patrice Archier, avocat spécialisé, la décision du tribunal devient aujourd'hui aléatoire au vu des moyens de défense importants des débiteurs : approbation des comptes, répartition des charges, convocation aux assemblées générales, justification des charges... Ils peuvent facilement mettre le syndic en défaut, surtout lorsqu'il y a eu des changements de syndics ce qui est souvent le cas dans les copropriétés en difficulté.



*Après six années
d'expérience ...*

*Un constat : la multiplicité
des textes rend difficile
le suivi des contentieux et
les dispositifs légaux sont
foncièrement insuffisants
aujourd'hui pour faciliter les
recouvrements. Deux questions
se posent : ne faut-il pas créer
un juge spécialisé à l'instar de
celui existant pour les baux
commerciaux permettant ainsi
des délais d'audience plus
courts ? Ne faut-il pas permettre
aux huissiers de procéder à une
saisie conservatoire sans titre
exécutoire ?*

*Martine Jullien, chef
de projet Opah de
Saint-Denis,
Plaine Commune*

UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL INDISPENSABLE

L'intervention en copropriété dégradée, par le biais des enquêtes sociales, permet d'identifier des familles en difficulté (surendettement, suroccupation, dettes de charges, dettes locatives, problèmes de santé, nécessité d'un changement de statut). Afin de maintenir les copropriétaires occupants surendettés, les emprunts bancaires seront renégociés ou un dossier sera constitué auprès de la commission de surendettement de la Banque de France, ou encore, le prêt le plus onéreux pourra être racheté par un prêt 1% logement dans le cadre du sécuri-pass. Le Fonds de solidarité au logement (FSL) peut être mobilisé pour résorber les dettes de charges des copropriétaires occupants (en plan de sauvegarde et Opah Renouvellement Urbain ou copropriétés dégradées) ou de loyer pour les locataires. Les familles ne pouvant se maintenir dans leur logement seront accompagnées dans leur changement de statut notamment par la recherche d'un logement adapté. Une mesure d'accompagnement social lié au logement peut être mise en place, dans le cadre du FSL, pour les familles les plus fragiles pour travailler sur le budget, l'insertion, la santé.



*Delphine Agier,
chargée de mission
au Pact Arim du
Rhône*



*Une quarantaine
de personnes ont
participé à ce
troisième forum du
Pact Arim 93*

LE REDRESSEMENT DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Avant toute intervention de la puissance publique, il est indispensable de disposer d'une bonne connaissance de la copropriété et, notamment, d'un état des lieux des dysfonctionnements auxquelles elle est confrontée. La nomination d'un administrateur judiciaire pour le redressement de la copropriété n'est pas une solution en soit, mais simplement une possibilité prévue par la loi. Le diagnostic copropriété et le protocole de redressement constituent deux outils majeurs pour agir.

UN DIAGNOSTIC SOCIAL ET ÉCONOMIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

Il est important aujourd'hui d'intervenir d'une manière plus globale sur les copropriétés et non plus simplement sur son bâti par la programmation de la réhabilitation de l'immeuble comme cela a été le cas pendant très longtemps. Les difficultés de mise en œuvre des dispositifs existants et parfois leur inadéquation aux problèmes rencontrés (dispositions législatives comme pour les successions vacantes et la gestion par la DNID) ont conduit un certain nombre de copropriétés à des situations de crise. Seule l'analyse globale de la copropriété par le biais d'un diagnostic de copropriété et au delà par la mise en œuvre d'une stratégie de redressement globale permettra un assainissement de la copropriété, une analyse fine des dysfonctionnements et, à terme, la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation. Ce diagnostic est multiple, il compte :

*Christelle Roussel,
responsable du pôle
Copropriétés dégradées
renouvellement urbain,
Pact Arim 93*



Alain Khelifa, Radouane Ouchene, Philippe Desserair, membres de conseils syndicaux
Michel Guillemet, gestionnaire de copropriétés,
cabinet Patrimonia Le Pré
Eddy Almeida,
gestionnaire de copropriétés, cabinet Villa
Laurence Lefebvre,
chef de projet, Pact Arim 93
Christelle Roussel, responsable du pôle
Copropriétés dégradées renouvellement
urbain, Pact Arim 93



Jean-Pierre Jeffroy,
administrateur du
Pact Arim 93

Un diagnostic de gestion : examen des comptes (dépenses, charges, montant de la dette fournisseur ainsi que de la dette copropriétaire) et évaluation de la mobilisation des différents acteurs de la copropriété (conseil syndical, syndic). Un certain nombre de documents seront demandés au syndicat afin de faire une analyse fine de la situation financière de la copropriété : copie des procès verbaux des assemblées générales sur les deux dernières années ; nombre de mutations sur les deux dernières années ; décompte annuel des charges sur deux ans ; grand livre comptable sur un an ; liste des copropriétaires débiteurs ; état des procédures contentieuses.

Un diagnostic social recherche l'origine des difficultés des ménages et analyse leurs problèmes quotidiens. Une enquête est effectuée auprès des copropriétaires afin de faire une analyse de leur situation socio-économique.

Un diagnostic technique liste les travaux nécessaires et estime leurs coûts. La liste des travaux sera définie selon l'urgence des travaux à réaliser. Afin de faire face à ces dépenses, une évaluation des subventions mobilisables pourra être effectuée.

D'autres problématiques pourront être abordées selon la localisation de la copropriété. Ainsi, un volet urbain pourra être intégré (problème de domaniaité) en relation avec les projets urbains de la Ville.

*Michel Guillemet,
gestionnaire de
copropriétés, cabinet
Patrimonia Le Pré*



Les moyens du Protocole de redressement :

- un coordinateur
du protocole
qui anime et pilote*
- un chargé de copropriété,
comptable et juriste*
- un chargé d'opération*
- un travailleur social*
- forfait de 2000 €
et 100 € par lot d'habitation*

*60 % apportés
par la Ville,
30% plafonnés
par la Région et le reliquat
par le syndicat des
copropriétaires*

*Victoire Lempérière,
chargée de mission,
Conseil Général*



LE PROTOCOLE DE REDRESSEMENT

Quand l'ensemble des dysfonctionnements est repéré, le redressement de la copropriété peut s'inscrire dans un dispositif opérationnel adéquat tel que le Plan de sauvegarde, l'Opah ou le Protocole de redressement. Ce dernier est un outil d'intervention se situant graduellement entre le Plan de sauvegarde et l'Opah. Dispositif de redressement de l'immeuble, ce document contractuel implique la mobilisation de tous les acteurs : syndic, syndicat des copropriétaires, conseil syndical... Une analyse plus globale de la copropriété peut s'avérer nécessaire dans un certain nombre de copropriétés où les outils traditionnels ouverts en Opah ne permettent pas la réalisation effective d'un programme de réhabilitation.

Une analyse et un traitement global des problématiques de l'immeuble s'avère nécessaire en terme :

- financier : analyse des impayés et type de procédures à engager selon les débiteurs
- comptable : vérification des comptes
- économique : identification d'éventuelles économies de charges
- social : niveau des ressources et statut des occupants
- physique : identification des dégradations et des travaux à réaliser.

LES PARTICULARITÉS DU PROTOCOLE DE REDRESSEMENT

Il vise les copropriétés nécessitant des travaux et rencontrant des difficultés sociales et de gestion mais disposant d'acteurs motivés (syndic et copropriétaires si possibles organisés en conseil syndical), donc pour lesquelles le redressement est envisageable. Cette implication des acteurs est essentielle à la réussite de cet outil puisqu'au delà d'un diagnostic, il s'agit de redonner confiance aux copropriétaires, les impliquer durablement dans la vie de la copropriété et leur proposer une réelle stratégie de redressement.

LE REDRESSEMENT EN DEUX TEMPS

La démarche est synthétisée dans un document contractuel intitulé Protocole de redressement qui fixe une méthode d'intervention partagée entre le syndicat des copropriétaires, le syndic et le conseil syndical ; la ville ; la Région et l'opérateur, le Pact Arim 93 notamment. Ce protocole est voté en assemblée générale, il doit être approuvé par les copropriétaires avant d'être voté en conseil municipal. Le redressement passe par deux étapes :

Un diagnostic approfondi permettant de mettre à plat l'ensemble des dysfonctionnements mais aussi les potentialités de l'immeuble. Un groupe de travail est désigné en assemblée générale afin de suivre le travail de diagnostic. L'audit devra répondre aux interrogations des copropriétaires et sera complété à leur demande. Ce diagnostic est approuvé en assemblée générale.

Une stratégie de redressement répondant aux dysfonctionnements, consignée dans un plan de redressement avec des objectifs à court, moyen et long terme, les engagements de chaque partenaire, les dispositifs à mobiliser, un échéancier prévisionnel de mise en œuvre. Le plan de redressement est approuvé en assemblée générale et doit passer en conseil municipal.

Le diagnostic consiste en une étude de faisabilité avec une participation effective et continue des copropriétaires. Le travail associe très étroitement, dès le diagnostic, les représentants de la copropriété afin à la fois de les responsabiliser, de les autonomiser progressivement et d'en faire des relais porteurs du redressement vis à vis des autres copropriétaires.

Cette démarche implique une participation à des réunions de travail pour le syndic, le prestataire et la ville. Cet outil n'est pas exclusif aux Opah mais peut être mis en œuvre ponctuellement sur des copropriétés n'étant pas pour autant inscrites dans un périmètre spécifique.



*Eddy Almeida,
cabinet Villa*

*Radouane Ouchène,
président de
l'association des
Jardins retrouvés,
Jean-Pierre Jeffroy,
Nancy Bouché,
présidente du pôle
national d'appui
aux programmes de
lutte contre l'habitat
indigne*





*Patrice Archier et
Gilles Hénique,
président du
Pact Arim 93*

LE REDRESSEMENT AU JOUR LE JOUR ...

Un syndic actif et transparent

Le traitement de la difficulté est une phase transitoire dont l'objectif premier est de retrouver un fonctionnement normal de la copropriété. Certains syndics se trouvent confrontés à des copropriétés dans lesquelles plusieurs syndics professionnels se sont succédés : les copropriétaires sont méfiants envers les gestionnaires et les situations comptables ne sont pas claires. La gestion de ces copropriétés est lourde et nécessite un suivi quotidien et la présence d'un conseil syndical actif. De plus, il est indispensable d'informer les copropriétaires, de les responsabiliser notamment sur la consommation d'eau, la poursuite des débiteurs, etc.

Des expériences dans l'habitat ancien

Le Protocole de redressement est pour le moment expérimenté sur l'habitat ancien. Quatre protocoles sont en cours à Saint-Denis dans des états d'avancement différents. Pour trois d'entre eux, la problématique principale est la dette des copropriétaires et des problèmes juridiques de vacances et de lots en déshérence. Les résultats sont aujourd'hui encourageants.

Les copropriétaires, pour la plupart, sont confiants dans le redressement de leur immeuble même s'ils ont compris et accepté qu'il s'agit d'un travail de longue durée.

Le suivi de ces immeubles représente un coût de fonctionnement plus important que dans une copropriété qui fonctionne normalement. Pour cela, la Région a mis en place une aide à la gestion pour les syndicats ayant en charge des copropriétés en Plan de Sauvegarde ou reconnues en difficulté.

Des copropriétaires informés

Souvent, les copropriétaires manquent d'information sur le fonctionnement même de la copropriété. Tous les accédants ne connaissent pas le système comptable de la copropriété et notamment la participation aux travaux d'entretien de l'immeuble et au paiement des charges courantes. Les copropriétaires ont une lisibilité limitée des comptes. Cette réalité risque d'être aggravée par la nouvelle nomenclature imposée par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). De fait et dans tous les cas, un accompagnement des copropriétaires et nouveaux accédants est donc incontournable.

*André Massot,
IAURIF, Jean-
Pierre Jeffroy,
Philippe Darteil,
directeur du
Pact Arim 93*





*54-56, avenue du
président Wilson
93104 Montreuil cédex
Tél. : 01 49 88 46 80
Fax : 01 49 88 46 90
www.pactarim.com*

P A C T
A R I M

93

