



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

aides de l'État

Question écrite n° 17683

Texte de la question

M. Pierre Lang attire l'attention de M. le ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine sur le problème des copropriétés en difficulté, et le manque de mesures concrètes malgré les dispositions législatives existantes. En particulier, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, Solidarité et Renouvellement urbain, avait prévu un dispositif de « plan de sauvegarde » des copropriétés en difficulté. L'article 82 de la loi SRU précise que « le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires, d'associations de riverains, (...) proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé ». Ce plan de sauvegarde donne droit à un taux de subvention plus élevé, afin de solvabiliser tous les copropriétaires d'un immeuble, et de financer les travaux de rénovation. Or, malgré les nombreuses demandes d'associations sur le terrain, très peu de plans de sauvegarde ont vu le jour. Pourtant, le phénomène des « copropriétés en difficulté » ne cesse de se développer, avec l'accumulation d'impayés de charges et de travaux, et la dégradation du cadre de vie des habitants. Il souhaiterait savoir si le Gouvernement entend relancer le dispositif des plans de sauvegarde, comme il l'a fait pour les zones franches urbaines. Il aimerait connaître les autres mesures en préparation pour venir en aide aux copropriétés en difficulté.

Texte de la réponse

La loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville a mis en place le dispositif des plans de sauvegarde. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a pris des mesures visant à faciliter le traitement des copropriétés dégradées. À ce titre, le plan de sauvegarde est devenu l'instrument privilégié du traitement des copropriétés connaissant de graves difficultés. Parallèlement à ces mesures législatives et réglementaires, l'État a revalorisé ses aides financières en matière d'études et de suivi-animation et n'a cessé de compléter et de renforcer les outils existants. Depuis le 1er janvier 2002, l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) regroupe les aides à l'amélioration de l'habitat privé des propriétaires bailleurs et occupants, notamment pour renforcer la politique d'aide aux copropriétés fragiles ou dégradées qui comportent souvent les deux types de propriétaires. Dans le cadre des conventions signées entre l'État et l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL), sont prévues les interventions du 1 % logement en faveur des copropriétés dégradées faisant l'objet d'une intervention de la puissance publique. La loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, vient renforcer les mesures déjà prises en direction des copropriétés en difficulté. Ce sont de nouvelles dispositions législatives qui tendent à améliorer la sécurité et la protection des immeubles, entre autres dans les copropriétés en difficulté. L'une d'entre elles, codifiée aux articles L. 129-1 à L. 129-7 du code de la construction et de l'habitation, concerne l'ensemble des immeubles collectifs à usage d'habitation. Elle crée une nouvelle procédure qui autorise le maire à prescrire la remise en état de fonctionnement ou le remplacement des équipements communs lorsque leurs conditions de fonctionnement et d'entretien sont de nature à menacer la sécurité ou à compromettre gravement les conditions d'habitation des occupants. Une autre mesure, codifiée aux articles L. 615-6 et L. 615-7 du code de la construction et de

l'habitation, constitue une réponse aux situations les plus graves. Elle peut être mise en oeuvre lorsque le syndicat des copropriétaires, en raison de graves difficultés financières et/ou de gestion et au vu de l'importance des travaux à réaliser est dans l'incapacité de faire face à ses obligations. Cette nouvelle procédure vise à faire constater, dans ce cas, par le président du tribunal de grande instance, sur saisine des collectivités ou avec leur accord, l'état de carence du syndicat des copropriétaires ou de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction. La circulaire du 25 octobre 2004 relative aux aides au logement dans les territoires d'intervention de l'agence nationale pour la rénovation urbaine, permet à cette dernière d'intervenir dans le traitement des copropriétés dégradées sous la forme du financement de la démolition de copropriétés et du portage provisoire de lots d'immeubles en copropriété dans le cadre d'un plan de sauvegarde. De plus, le règlement général de l'ANAH prévoit le financement des opérations de résidentialisation des copropriétés en plan de sauvegarde. Malgré les difficultés, dues notamment au délai nécessaire pour que les acteurs locaux s'approprient et maîtrisent ces différentes mesures, les procédures sont maintenant mieux connues et les aides mieux utilisées. Ainsi on peut constater que l'ANAH qui n'avait été sollicitée que pour 6 500 logements en 2003, l'a été pour 11 000 en 2004 et prévoit d'intervenir au bénéfice de 15 000 en 2005, ce qui traduit bien la montée en efficacité du dispositif des plans de sauvegarde.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Lang](#)

Circonscription : Moselle (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17683

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : ville

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 mai 2003, page 3455

Réponse publiée le : 5 avril 2005, page 3543