

Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

-

Lutte contre les copropriétés dégradées (Titre II)

Montpellier

30 septembre 2013



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

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

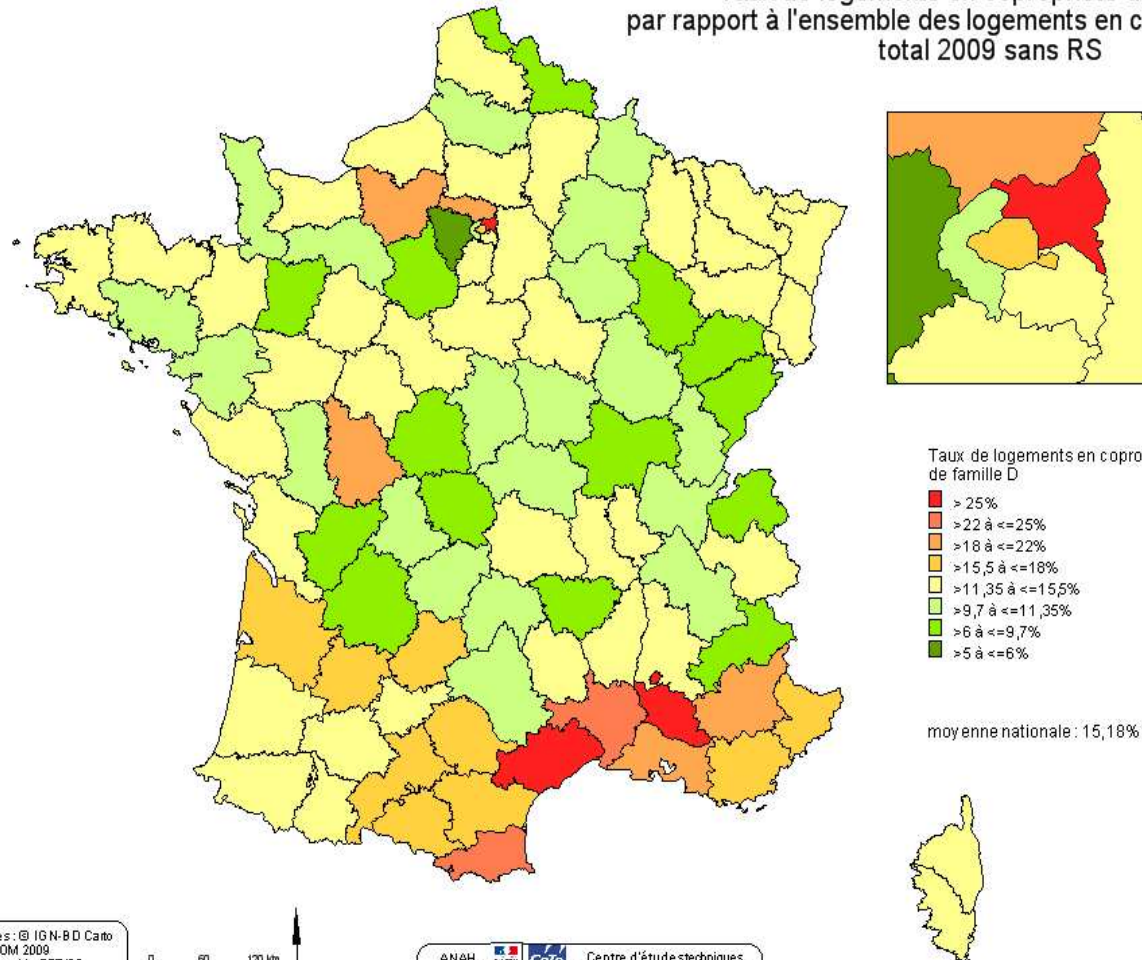
L'état du parc

- 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

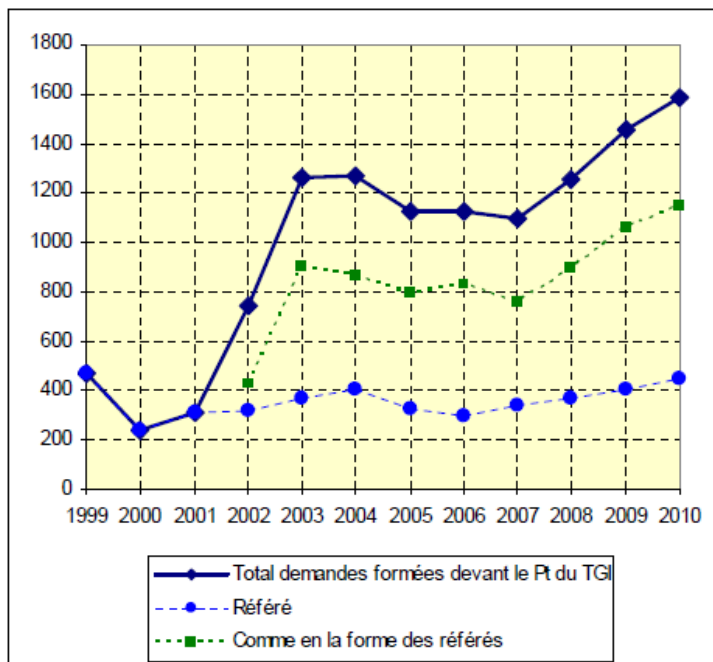
- ENL 2007 sur la base d'un échantillon: 300 à 350 000 copropriétés fragiles
 - Outil de pré-repérage des copropriétés fragiles :
 - 100 000 copropriétés fragiles soit 15% du parc
 - En premier lieu, en Ile-de-France, Rhône-Alpes, **Languedoc-Roussillon**, PACA
- ⇒ **Le rapport du président de l'Anah,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

Taux de logements en copropriété de famille D par rapport à l'ensemble des logements en copropriété étudiés total 2009 sans RS



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**

Le diagnostic

- 1 – Les causes de la dégradation**
- 2 – Les difficultés du redressement**

Les difficultés de gouvernance

- L'implication des copropriétaires
 - Mauvaise connaissance du fonctionnement de la copropriété et impayés de charge
 - Absentéisme en AG: difficulté à voter les travaux nécessaires
- Des relations parfois conflictuelles entre le syndic et le syndicat de copropriétaires
 - Choix du syndic
 - Contenu du contrat de syndic
 - Pratique du compte unique et opacité
- La présence des marchands de sommeil
 - Impayés de charge
 - Blocage du vote des travaux nécessaires
- L'organisation complexe des grandes copropriétés

⇒ **Dégradation du bâti**

⇒ **Problèmes juridiques**

⇒ **Gestion financière inadaptée**

La procédure de mandataire ad hoc n'a pas produit tous les effets attendus

- Insuffisamment utilisée, notamment par les créanciers
- Des syndics ne facilitant pas toujours l'intervention du mandataire ad hoc
- Un suivi des recommandations insuffisant

Une association insuffisante des collectivités territoriales aux procédures

- Elaboration des PLH
- Pouvoirs de police spéciales de LHI
- Des leviers financiers pour agir

⇒ Un rôle essentiel dans la détection des difficultés

L'absence d'outil de traitement des dettes et de restructuration de la copropriété

- Dans un contexte d'impayés et de dégradation du bâti, l'absence d'outil implique un arbitrage entre:
 - La réalisation des travaux d'urgence
 - La résorption du passif pour maintenir les contrats en cours

Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

- **Le calendrier**
- **Les mesures**

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

Les mesures proposées par le projet de loi

- **Repérer et prévenir:**

le renforcement de la politique de prévention des dégradations

- **Redresser efficacement les copropriétés dégradées:**

le traitement des copropriétés dégradées

Mesures du projet de loi applicables selon l'état de santé de la copropriété et progressivité des dispositifs

	Copropriété en bonne santé	Copropriété fragile	Copropriété en difficulté	Copropriété dégradée	Copropriété très dégradée	Copropriété non redressable
Mesures destinées à garantir la bonne santé de la copropriété ou à la redresser	Réforme de la gouvernance (Majorité pour les travaux, modalités de représentation en AG)					
	Mesures pour responsabiliser les Syndics					
	Diagnostic / Plan pluriannuel / Fonds de prévoyance					
	Compte séparé					
		Réforme du Mandataire Ad hoc				
		Mise en place d'une ORI mieux adaptée aux copropriétés				
			OPAH- copro (*)	Plan de sauvegarde		
			Exercice des pouvoirs de police sur les équipements communs et / ou les logements			
				Administration provisoire réformée		
				Instauration d'un plan d'apurement des dettes		
				Scission judiciaire de la copropriété		
				Intervention d'un opérateur administrateur		
					Carence	
Responsabilité de la gestion	Assemblée générale et syndic			Administrateur judiciaire	Administrateur judiciaire – Opérateur	Appropriation publique

Légende

- Mesure préventive
- Mesures curatives à l'initiative des copropriétés ou des créanciers
- Mesures curatives lancées par les collectivités ou l'administration (Préfet)
- Mesures judiciaires de redressement de droit commun
- Mesures judiciaires exceptionnelles de redressement
- Recours ultime
- (*) Outils existants non concernés par le PJJ

Repérer et prévenir

Registre d'immatriculation des copropriétés

- Organisation
 - Inscription et actualisation obligatoires à terme pour toutes les copropriétés (fin 2016 pour les plus grandes, fin 2018 pour toutes)
 - Création d'un outil informatique facilitant la gestion du registre.
 - Elaboration et exploitation de l'outil confiée à un établissement public de l'Etat
- Mise en œuvre
 - données financières et techniques sur l'immeuble et le syndicat des copropriétaires,
 - sanctions à l'égard des syndicats qui ne déclarent pas les comptes,
 - contrôles au moment des transactions par les notaires.

Améliorer l'information des acquéreurs de lots de copropriété

- Dans les annonces immobilières
- En constituant un dossier annexé au contrat de vente du logement en copropriété
- Par la diffusion d'une fiche de synthèse obligatoire de la copropriété

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

- Mesure 1 : Améliorer le fonctionnement démocratique des AG
- Mesure 2 : Améliorer la mise en concurrence des syndics tout en apportant aux contractants une meilleure sécurité du contrat
- Mesure 3 : Clarifier les rémunérations des syndics
- Mesure 4 : Rendre les actions du syndic dans la copropriété plus transparentes par l'instauration d'un compte séparé
- Mesure 5 : Empêcher des copropriétaires endettés d'acheter de nouveaux lots au sein de la copropriété

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

- **Mesure 1: Définir le diagnostic technique global** des immeubles en copropriété
 - Facultatif – voté à la majorité des copropriétaires présents (art. 24)
 - Etat apparent des communs
 - Situation du syndicat
 - Analyse des améliorations techniques et patrimoniales possibles
 - Comprend le diagnostic de performance énergétique
 - Evaluation sommaire du coût et des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble
 - Peut donner lieu à l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux
 - Dans le cadre des procédures de police de LHI (L. 1331-26 du CSP, L. 129-1 et L. 511-1 du CCH), l'autorité administrative peut demander qu'il lui soit présenté sous un mois et, à défaut, le faire réaliser d'office

- **Mesure 2 : Instauration d'un fonds de prévoyance**
 - Pour les copropriétés de plus de 50 lots construites depuis plus de 10 ans
 - Cotisation annuelle obligatoire $\geq 5\%$ du budget prévisionnel
 - Versé par le syndic sur un compte séparé
 - Mobilisables pour les travaux:
 - Prescrits par les lois et règlements
 - Décidés par l'AG, notamment pour réaliser des économies d'énergies
 - Les sommes sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat
 - Le syndicat est en dispensé si le diagnostic technique a montré l'absence de besoin de travaux dans les dix prochaines années.

- **Mesure 3 : Favoriser la prise de décision en AG par l'évolution des règles de majorité**

- **Mesure 4 : Protéger les copropriétés contre les acquéreurs déstabilisateurs**

Redresser efficacement les copropriétés dégradées

Pré-alerte: Améliorer la procédure du mandataire ad hoc

- Mesure 1 : Permettre l'implication des élus locaux
- Mesure 2 : Diffuser la pratique (plus de copros éligibles)
- Mesure 3 : Conforter l'expertise des administrateurs provisoires et des mandataires ad hoc

Copros en difficulté: Réformer la procédure d'administration provisoire et mettre en place de nouveaux outils de traitement

- Mesure 1 : Traiter le surendettement des copropriétés
- Mesure 2 : Faciliter le financement des travaux et permettre la réalisation d'opérations de restructurations de copropriétés

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

Mesure 1 : Création des opérations de requalification de copropriétés dégradées

- Adjoindre aux outils classiques (aménagement, mises en œuvre des procédures judiciaires ou de police) un nouvel outil :
 - porter des logements pendant la durée du projet et les remettre sur le marché ou les céder à un bailleur social une fois l'opération achevée,
 - Permettre la réalisation d'opérations intégrées
- Sur les sites d'intérêt national (décret en Conseil d'Etat):
 - Créer une procédure d'exception permettant aux EPF d'intervenir pour traiter les copropriétés dégradées et actionner tous les leviers de redressement (requalification urbaine, portage de lots, ...) ;
 - Mobiliser une ressource stable pour l'équilibre économique de l'opération de portage : la taxe spéciale d'équipement.

Permettre la requalification des copropriétés très dégradées

▪ Mesure 2 : La réforme du plan de sauvegarde

- Clarification de l'objet
- Le rôle du président de l'EPCI
- Liens avec l'AP précisés
- Affirmation du rôle du coordonnateur
- Le syndic est tenu de transmettre les pièces à l'autorité administrative
- Association des copropriétaires: passage en AG
- Possibilité de prolongation ou modification

▪ Mesure 3 : Adapter les outils de démembrement de propriété : réforme du bail à réhabilitation

Réforme de la procédure de carence

- Une procédure d'urgence ultime lorsque la copropriété n'est plus redressable
- Mesure 1 : Réformer la procédure de carence pour la rendre plus efficace et 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
 - Expérimentation d'un modèle alternatif de gestion des immeubles collectifs ne pouvant plus être gérés correctement

TITRE 2 – Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées