

FONDATION ABBE PIERRE
Agence Régionale PACA
20 Rue Loubon 13003 Marseille

**COMMENT OBSERVER ET MIEUX AGIR SUR
LES GRANDES COPROPRIETES FRAGILES DE MARSEILLE**

Rapport final

Extraits

ROGER DESCHAUX

RD Conseil

Tel.06 13 92 30 34 Mail : roger.deschaux@orange.fr

SOMMAIRE

A-L'ORIGINE DE L'ETUDE	P.4
B-LE DEROULEMENT DE L'ETUDE	P.5
B a- Le suivi d'un groupe de travail	P.5
Bb- les contacts avec les représentants d'institutions, d'acteurs sociaux, d'associations, de résidents	P.6
Bc -Les données rassemblées	P.6
Bc1-La Maurelette	P.6
Bc2 -La Simiane	P.8
Bc3-Bel Ombre	P.9
Bc4-Résidence Est Marseillais (Benza)	P.9
Bc5-La Cravache	P.10
Bd- Les enseignements tirés des entretiens	P.11
Be- L'étude de documents	
Be1-Les caractéristiques Socio démographiques des IRIS, quartiers et arrondissements où se situent les copropriétés	P.13
Be2-Les données Perval	P.17
C-LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE	P.18
D-LES PROPOSITIONS	
Da- La mise en œuvre d'un observatoire	P.20
Db-Le programme d'intervention	P.23

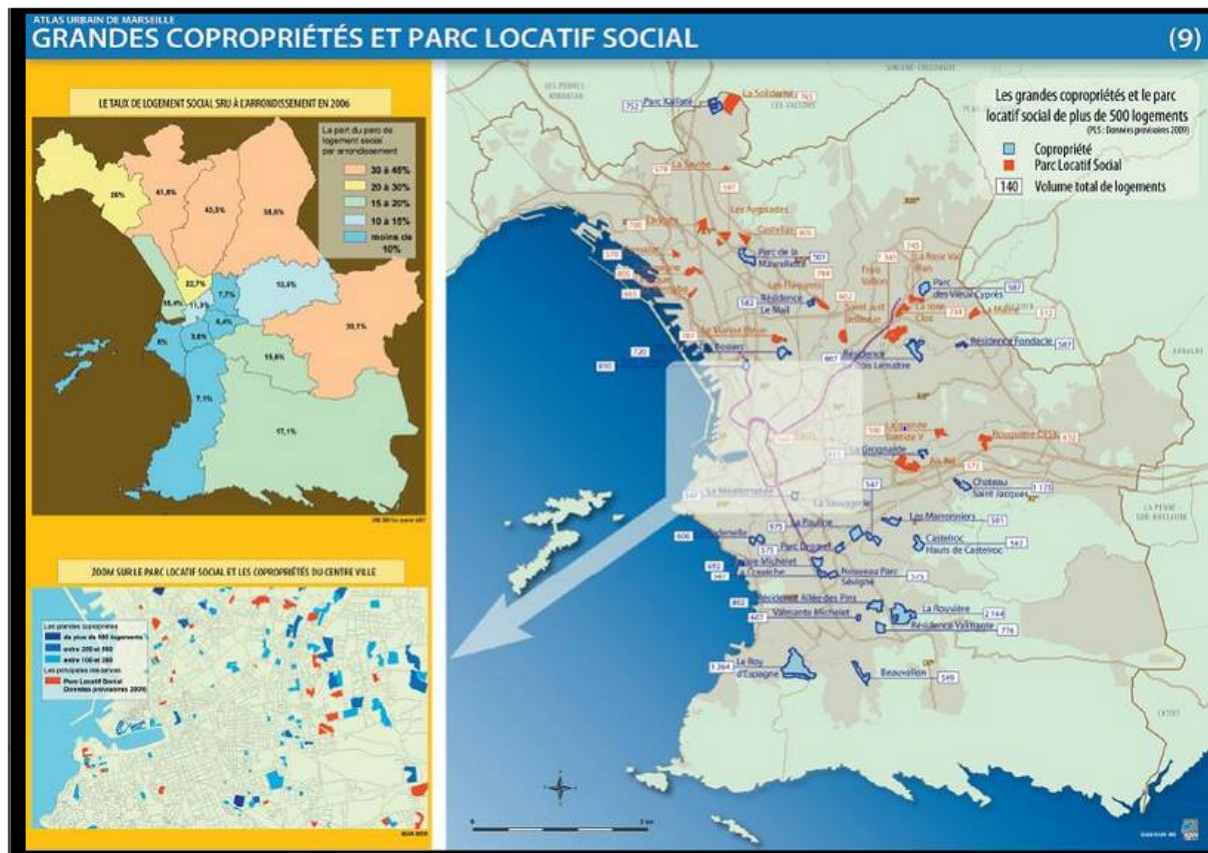
Db1- Le diagnostic et la thérapie	P.23
Db2-La place particulière de la collectivité	P.24
Db3-Les propositions d'intervention d'autres acteurs	P.28
Dc-Une action lourde : l'acquisition ou le portage des lots de copropriété	P.30
Dc1- Les divers modes d'acquisition et de portage foncier	P.31
Dc2-Le montage d'opérations d'acquisition et de prise à bail	P.33
Dc2a-Simulations financières	
Dc2a1-Analyse théorique du budget admissible pour le locataire	P.33
Dc2a2-Un exemple d'application sur la copropriété de la Maurelette	P.41
Dc2a3-Analyse théorique du budget du propriétaire bailleur acquéreur (ou du preneur à bail a réhabilitation)	P.44
Dc2a4-Les simulations de la phase de rachat par le locataire en cas de vente à réméré	P.47
Dc2a5- Les simulations en cas de bail à réhabilitation	P.52
Dc2b-les opérateurs possibles	P.52
E-LES CONTRIBUTIONS POSSIBLES DE LA FONDATION ABBE PIERRE	P.53
Ea- L'assistance et le conseil	P.53
Eb-Les aides financières	P.54
Ec- L'acquisition de logements	P.54
Ed- La participation aux diverses commissions	P.54

NB : les paragraphes en italique se substituent aux développements figurant dans le rapport original remis à la Fondation Abbé Pierre

A-L'ORIGINE DE L'ETUDE

La situation de certaines copropriétés qui accueillent des ménages particulièrement démunis, qui ne peuvent se loger ailleurs, ne pouvait laisser indifférents les responsables de la Fondation Abbé Pierre.

A Marseille qui compte un nombre particulièrement important de grandes copropriétés de plusieurs centaines de logements, les évolutions de ces grands ensembles sont extrêmement préoccupantes.



(Source AGAM)

Depuis plus de 20 ans des copropriétés marseillaises se dégradent, abritent des propriétaires peu fortunés qui ont vu leur patrimoine se dévaloriser et n'ont pas les moyens de résider ailleurs, des locataires qui n'ont pas accès au logement social et qui, pour certains, sont victimes de marchands de sommeil n'hésitant pas à louer des logements indécents...

Dans un état d'entretien de plus en plus médiocre, occupés par une population de plus en plus précarisée, et dans une situation financière qui ne permet pas d'espérer un redressement mais au contraire fait craindre une accélération des difficultés, les grandes copropriétés de Marseille appellent depuis longtemps une attention des pouvoirs publics.

Mais ceux-ci, face à l'ampleur de la tâche, à l'importance des moyens financiers à mobiliser, et à la crainte de consacrer des fonds publics pour revaloriser des biens privés n'ont conduit des actions que sur quelques copropriétés emblématiques (Parc Bellevue, le Mail, Parc Kallisté, les Rosiers...) avec des résultats insuffisants pour convaincre de l'intérêt d'engager une politique plus volontariste.

Ils ont aussi, en 2003, confié à l'AGAM (agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise) la réalisation d'un atlas des copropriétés marseillaises de plus de 100 logements.

Convaincus que la situation de nombreuses copropriétés s'était encore aggravée depuis et que leurs résidents étaient de plus en plus confrontés à des difficultés, comme en témoignaient les demandes de secours, les responsables de la Délégation PACA de la FAP, ont souhaité mettre en œuvre un observatoire des grandes copropriétés de Marseille afin de mieux cibler leurs interventions.

Ils en ont informé les élus qui ont manifesté leur intérêt pour la démarche et ont choisi de s'impliquer avec leurs services, en mobilisant tout particulièrement l'AGAM.

La contribution de la Fondation Abbé Pierre s'est alors recentrée sur la connaissance de l'occupation sociale de ces copropriétés, l'AGAM se chargeant plus particulièrement de l'analyse patrimoniale et urbaine ainsi que sur celle de la gestion des copropriétés.

B-LE DEROULEMENT DE L'ETUDE

Ba) Le suivi d'un groupe de travail

Cette réflexion sur la mise en place d'un observatoire des grandes copropriétés sensibles de Marseille a été suivie par un groupe de travail.

Ce groupe de travail a progressivement réuni, autour de Madame l'adjointe au Maire en charge de l'habitat - qui a par la suite partagé la présidence de ce comité avec Madame la Préfète déléguée à la Ville et à l'Egalité des Chances - le Service de l'Aménagement et de l'Habitat, l'AGAM, maître d'œuvre de l'observatoire, l'ADIL - qui dès l'origine a proposé son concours dans la collecte et l'analyse des informations - la FAP, la DDTM, l'ANAH, Marseille Habitat, les services de la communauté urbaine, puis de la région, la Caisse des dépôts, les représentants du Tribunal d'instance ainsi que les organisations professionnelles concernées.

Le groupe de travail a décidé dès sa première réunion d'étudier cinq copropriétés autres que celles qui avaient déjà fait l'objet de nombreuses études et identifiées comme les plus fragiles selon l'atlas de 2003. Il a retenu les copropriétés de la Maurelette, la Simiane, Résidence Est Marseillais, Parc Bel Ombre et la Cravache.

Entre fin 2012 et le printemps 2014 le groupe de travail s'est réuni 4 fois, Un groupe technique restreint réunissant le Service de l'Aménagement et de l'Habitat, l'AGAM, l'ADIL et la FAP l'assistait dans sa réflexion.

La composition de ce groupe de travail s'est **progressivement élargi** tout au long du déroulement de l'étude, et **quelque peu institutionnalisé**. Il s'est rapidement intéressé à des questions propres à certaines copropriétés fragiles au point de ne traiter qu'accessoirement la mise en place de l'observatoire des copropriétés sensibles, sujet considéré comme moins urgent car ne répondant aux difficultés immédiates constatées ici ou là.

De tels glissements ne sont pas surprenants. Comment ne pas saisir l'opportunité de telles rencontres, réunissant collectivités publiques, professionnels et acteurs engagés, pour débattre de la situation problématique de telle ou telle copropriété !!! L'élargissement de la participation à l'Etat, représenté à un très haut niveau, ne peut qu'accroître la tendance ainsi constatée.

On peut même imaginer que ce groupe de travail, s'il devait perdurer, se transforme en une sorte de commission qui apparaîtra chargée, peut être malgré elle, de l'étude et du pilotage des programmes d'action sur les copropriétés sensibles de Marseille ...

Dans ce cas la question de **la mise en place de l'observatoire** risque de **rester en suspens**.

Bb) les contacts avec les représentants d'institutions, d'acteurs sociaux, d'associations, de résidents

Les contacts avec les institutions telles que la CAF ou le Conseil Général, n'ont pas permis, malgré la bonne volonté manifestée par les personnes rencontrées, de rassembler les informations espérées pour apprécier la « vulnérabilité » des ménages.

A l'inverse les contacts pris avec ERDF ont permis de réunir des données intéressantes sur les demandes de FSL et les bénéficiaires du tarif première nécessité (TPN) et même d'envisager des requêtes particulières pour affiner les données à l'adresse. Toutefois ces données ne concerneront bien évidemment que les seuls clients EDF.

Les acteurs sociaux ont également une connaissance très inégale de la situation des copropriétés de leur ressort. Certains, au sein des structures en charge de la cohésion sociale, s'attachent à structurer des argumentaires afin de mobiliser des moyens publics alors que d'autres portent des appréciations basées davantage sur des impressions que sur des données objectives.

Les associations qui se sont spécialisées dans les interventions en copropriété et qui ont été rencontrées ont une analyse très fine de la situation des copropriétés fragiles. Mais d'autres, présentées comme très impliquées, n'ont pas répondu aux demandes de rencontres ou n'ont pu être jointes.

Des résidents, copropriétaires ou locataires, ont été également rencontrés et notamment des membres de conseils syndicaux. Mais des contacts n'ont pu être établis dans toutes les copropriétés tant avec les résidents qu'avec le syndic car beaucoup souhaitent rester discrets, de crainte d'une stigmatisation qui ferait baisser les valeurs foncières.

Bc -Les données rassemblées

Une très courte synthèse des principales données recueillies en 2012 et 2013 sont mentionnées ci-dessous :

Bc1- La Maurelette 147 Rue Le Chatelier 13015 Marseille rattaché administrativement au quartier de La Delorme (IRIS 602)

Année de livraison de l'ensemble immobilier : 1965

La Maurelette, contigüe aux maisons individuelles qui constituent le noyau villageois de Saint Joseph, contraste par sa morphologie comme par son occupation, au tissu pavillonnaire qui l'entoure.

Elle fonctionne en « vase clos » avec ses 3 à 4000 habitants, population plus démunie que la population du quartier mais comparable, par ses ressources à celle de Castellans ou des Micocouliers, ensembles immobiliers voisins.

Outre les 750 logements familiaux la copropriété compte une résidence pour personnes âgées fermée depuis deux ans environ, et un lycée (La Vigie) également fermé qui abrite depuis quelques mois, à l'initiative des AIL, la Maison Régionale d'Education Populaire où se tiennent des permanences du pôle formation ainsi que du centre Social.

La Maurelette a été classé parmi les grands ensembles caractéristiques de l'architecture du XX^{ème} siècle

Fonctionnement du conseil syndical : Des difficultés à conserver les documents nécessaires à la défense des intérêts des copropriétaires dans les actions en justice contre un syndic qui avait accumulé des dettes ou une entreprise.

Le conseil syndical a décidé de ne pas reconduire un prestataire qui avait des liens avec certains copropriétaires.

Participation aux assemblées générales : Quorum atteint en allant rechercher des pouvoirs.

Appréciation sur les changements intervenus : Les problèmes de deal et de sécurité se seraient aggravés rapidement depuis ces dernières années

Proportion de propriétaires occupants : Environ 60% mais dans certains immeubles il n'y en a que 10%....

Présence et nombre de propriétaires de plusieurs logements : Quelques propriétaires ont deux logements. Un propriétaire a 12 logements, la société Porto en a 45 (géré par le Cabinet Aubert), dont 20 dans la tour la plus problématique!!! Erilia en possède quelques-uns et Logecil en détient 26....

Nombre et prix de vente d'appartements durant ces dernières années : Constatant la dépréciation régulière des logements de la Maurelette, certains copropriétaires préfèrent mettre en vente leur logement avant qu'il ne se dévalue davantage encore. Un appartement acquis, il y a 14 ans, 230 000 francs a été vendu ces derniers mois 53 000 euros (47 000 euros net vendeur)

Procédure d'insalubrité ou d'indécence éventuellement engagées sur parties communes, sur parties privatives : 2 appartements insalubres

Nombre de ventes aux enchères publiques : De 10 à 15 par an, mais beaucoup de procédures ne sont pas menées à leur terme du fait d'irrégularités dans leur instruction. Des procédures ont été intensifiées mais les ventes aux enchères aboutissent à des cessions à un prix inférieur au montant de la dette... et l'assemblée générale de la copropriété a parfois refusé de prendre en charge la créance irrécouvrable...

La copropriété est propriétaire de 5 appartements, 4 garages et 8 commerces

Travaux réalisés sur l'ensemble immobilier, Progressivement de 1997 à 2007 les façades ont été traitées (pour un montant de 2,7 M. d'€) et l'étanchéité des toitures terrasses refaite.

Mais de nombreuses malfaçons sur les travaux de façades ont été constatées et des procédures engagées.

La chaufferie, qui fonctionnait au fuel, fonctionne maintenant au gaz suite aux travaux réalisés par Dalkia, qui exploite la chaufferie et a financé les travaux lors de la conclusion de son nouveau contrat d'exploitation qui couvre la période 2002/2018.

Travaux proposés à l'assemblée générale : Il n'y a pas de refus de travaux lors des assemblées générales mais il n'y a pas assez d'informations sur les besoins

Montant du budget annuel Environ 2 millions d'euros

Pour financer des travaux « lourds » des provisions spéciales sont constituées (par exemple 5% du budget prévisionnel de fonctionnement pour financer le ravalement)

Montant des dettes propriétaires : 57 % d'endettement sur la copropriété soit environ 1,1 million d'euros

Bien que percevant les loyers, certains propriétaires bailleurs ne paient pas leurs charges

Un copropriétaire doit environ 40 000 €, 2 doivent environ 30 000 €

Selon un audit réalisé par KPMG en Mars 2012 sur les comptes arrêtés au 30 septembre 2011 : Le montant des soldes des copropriétaires débiteurs s'élevaient à 949542,35 € contre 846843,56€ un an plus tôt. Ce montant représentait plus de 6 mois de retard moyen (budget annuel de 1859760 €).

A la première quinzaine de Mars 2012, 103 copropriétaires avaient une dette supérieure à 2000 € dont 23 devaient plus de 10000 €.

Montant des dettes fournisseurs Selon l'audit réalisé par KPMG sur les comptes arrêtés au 30 septembre 2011, les dettes fournisseurs s'élevaient à 973 059,14 € contre 963 770,10€ un an plus tôt. La dette envers Dalkia été apurée. La copropriété doit environ 300 000 € à la SEM

Bc2 -La Simiane 51 Allée serpentine (13014) rattaché administrativement au quartier de Saint Joseph (IRIS 602)

Année de livraison de l'ensemble immobilier : 1972

L'ensemble immobilier comprend, outre les immeubles d'habitation, une résidence pour personnes âgées et une école maternelle.

Il compte 384 logements dont 320 logements familiaux (T V de 88 m2 et au RdC T IV avec jardin) et 64 studios (maison de retraite).

6 studios qui appartenaient à la maison de retraite ont été vendus à un propriétaire

Fonctionnement du conseil syndical : une minorité de conseillers syndicaux sont actifs, une majorité n'intervient que pour traiter des problèmes personnels

Participation aux assemblées générales : Difficulté à atteindre le quorum, il faut aller à la « pêche » aux pouvoirs.

Appréciation sur les changements intervenus depuis les dernières années : Le trafic de drogue aurait diminué avec la fermeture de la copropriété

Proportion de propriétaires occupants : les 2/3

Présence et nombre de propriétaires de plusieurs logements : Quelques propriétaires ont deux logements.

6 studios qui appartenaient à la maison de retraite ont été vendus à un propriétaire

Logecil, après la vente ces dernières années de 2 ou 3 logements, en possède encore une demi-douzaine.

Erilia en possède 2, de même qu'Habitat et Humanisme

Nombre et prix de vente d'appartements durant ces dernières années Un logement qui valait 13 MF en 1978 vaut actuellement entre 70 et 85 000 euros après avoir atteint il y a 4 ou 5 ans 115 à 130000 euros.

Quelques appartements sont à la vente dont certains avant saisie

Le conseil syndical n'est pas informé des ventes par le syndic

Procédure d'insalubrité ou d'indécence éventuellement engagées sur parties communes, sur parties privatives : aucune

Nombre de ventes aux enchères publiques Une vingtaine de mises en vente sont demandées chaque année mais les procédures sont rarement conduites jusqu'à leur terme du fait notamment de vice de forme.

Travaux réalisés sur l'ensemble immobilier : Les façades et les terrasses ont été refaites en 1992, les acrotères des terrasses en 2007. Les façades seraient à refaire ainsi que la voirie (900 000 € de voirie). Mais l'aspect des façades restera dégradé du fait du délabrement de plusieurs volets qui relèvent des parties privatives

Travaux proposés à l'assemblée générale : Le conseil syndical est soucieux de ne pas proposer trop de travaux pour ne pas alourdir la charge financière des propriétaires

Montant du budget annuel 510000 euros essentiellement pour régler les salaires des employés de la copropriété (5 postes budgétés, 3,5 réels) la société de gardiennage et la société de nettoyage

Montant des charges : 400 € par trimestre pour un type V, 380€ pour un type IV non compris le chauffage (chaudières individuelles gaz). Dans les 4 tours il faut ajouter les charges pour les ascenseurs

Montant des dettes propriétaires,

275 000 € en 2011 porté à 360 000 € en 2012

24 copropriétaires doivent de 5000 euros à26000 euros

De plus le Syndic éprouve des difficultés à récupérer les appels de fonds

Montant des dettes fournisseurs Pratiquement nulles

Bc3-Bel Ombre : 546 Bd Mireille Lauze (13011) rattaché administrativement au quartier de la Pomme (IRIS 605)

Bel ombre (275 logements) est situé dans l'un des très vastes secteurs opérationnels du Contrat Urbain de Cohesion Sociale Vallée de l'Huveaune. Les représentants du CUCS n'ont jamais été interpellés au sujet de cette copropriété, qu'ils n'ont eu à connaître que lorsqu'un enfant s'est noyé dans l'Huveaune, il y a quelques années.

Toute l'attention des pouvoirs publics semblent se focaliser sur Air Bel situé à proximité.

Bc4-Résidence Est Marseillais (Benza) 84/86 Bd de Pont de Vivaux (13010) rattaché administrativement au quartier de Pont de Vivaux (IRIS 302)

Année de livraison de l'ensemble immobilier : 1956, 1957 et 1958 (3 bâtiments distincts)

La résidence Est est plus connue sous le nom de Benza du nom du magasin de chaussures qui occupait la propriété avant la construction des immeubles d'habitation.

Elle compte 328 logements repartis sur 2 bâtiments (11 entrées au total) et abrite environ 1000 habitants

Fonctionnement du conseil syndical : un nouveau conseil syndical composé de personnes déterminées à changer de pratiques de gestion, vient d'être désigné et un nouveau syndic nommé. Le syndicat des copropriétaires compte cinq salariés ; deux femmes de ménage en CDD ,1 gardien et 2 agents d'entretien.

Participation aux assemblées générales Le nouveau syndic n'a organisé qu'une seule assemblée générale. Le taux de participation des copropriétaires à cette AG était de 75 % (auparavant 50 % maximum).

Proportion de propriétaires occupants : 50%

Présence et nombre de propriétaires de plusieurs logements Moins de 10. Un copropriétaire a 9 logements mais cela ne pose pas de problème au sein de la copropriété.

Nombre et prix de vente d'appartements durant ces dernières années Il y a quelques années le prix de vente était de 25 à 30 000 €.

Procédure d'insalubrité ou d'indécence éventuellement engagées sur parties communes, sur parties privatives : aucune

Nombre de ventes aux enchères publiques :25 saisies immobilières et beaucoup plus sous peu

Travaux réalisés sur l'ensemble immobilier, Terrasses et ascenseurs

Travaux proposés à l'assemblée générale Le bâti serait dans l'ensemble acceptable (toiture, étanchéité et façades globalement corrects)
Les problèmes techniques proviendraient principalement des réseaux de distribution et d'évacuation des eaux. Les colonnes de descente d'évacuation des eaux seraient bouchées (problème de jonction avec égouts). Quelques problèmes d'hygiène sont à régler avec la Ville de Marseille (égouts et présence de rats).

Montant du budget annuel : 398 000 €

Montant des dettes propriétaires, Difficilement estimable aujourd'hui (environ 200 000€ dont la ½ sont des honoraires).

Montant des dettes fournisseurs 650 000 euros de factures impayées
Eau : Pas de paiement en 2009 et 2010 des factures d'eau (environ 200 000€)

Bc5-La Cravache 201 Bd Michelet (13009) rattaché administrativement au quartier de Sainte Marguerite (IRIS 805)

587 logements

Fonctionnement du conseil syndical : Les membres sont assidus et le conseil syndical fonctionne bien.

Participation aux assemblées générales 40 % des copropriétaires participent régulièrement à l'AG ce qui permet de prendre des décisions.

Proportion de propriétaires occupants : 35%

Présence et nombre de propriétaires de plusieurs logements Quelques SCI propriétaires de 7 à 8 logements et 2 propriétaires ont 13 à 14 logements.

Nombre de vente d'appartements durant ces dernières années Beaucoup compte tenu de la période (plus de 15 en 2012)

Nombre de ventes aux enchères publiques Aucune pour le moment mais des procédures sont en cours.

Année de livraison de l'ensemble immobilier : 1960

Travaux réalisés sur l'ensemble immobilier Mise aux normes des ascenseurs, étanchéité et ravalement.

Travaux proposés à l'assemblée générale Travaux liés à la sécurité.

Parmi les problèmes techniques rencontrés figure un affaissement de terrain qui serait dû à un bras souterrain de l'Huveaune qui aurait occasionné l'écroulement d'un mur mitoyen au Parc Sevigné

Montant du budget annuel 1 000 000€

Montant des dettes propriétaires, Environ 500 000 €.

10 dettes à + de 10 000€ et beaucoup de petites dettes. De nombreux plans d'apurement ont été mis en place ainsi que des procédures judiciaires.

Montant des dettes fournisseurs Aucune

Bd- Les enseignements tirés des entretiens

Suite aux contacts pris et au vu des informations recueillies divers enseignements peuvent être tirés.

En premier lieu l'**ignorance** de nos interlocuteurs, pourtant supposés être au fait des fragilités urbaines et sociales, sur **la situation de la copropriété Bel Ombre** identifiée, à l'origine de l'étude, sur la base d'indicateurs objectifs, parmi celles les plus en difficulté sur Marseille, met en relief les **différences entre la perception et la réalité**.

Cette ignorance peut s'expliquer par la proximité du grand ensemble de « Air Bel » qui focalise l'attention des acteurs sociaux, mais elle constitue une **preuve supplémentaire de l'intérêt de mettre en place un observatoire** pour hiérarchiser les situations qui ne peuvent être justement appréciées sur des seules impressions.

Les indicateurs à retenir dans cet observatoire doivent toutefois être analysés avec finesse pour éviter des interprétations erronées. C'est ainsi, à titre d'exemple, que **le découpage administratif des quartiers et des arrondissements ne correspond pas toujours à des unités de vie** et que la copropriété de la Maurelette, rattachée administrativement au XV^{ème} arrondissement et au quartier de la Delorme fonctionne en réalité avec le XIV^{ème} arrondissement et le quartier de Saint Joseph.

Le second enseignement porte sur la **difficulté à rassembler des informations sur les copropriétés** : les institutions telles le Conseil General ou la CAF n'ont pas mis à disposition des données de gestion essentielles sur la vulnérabilité des résidents, les conseils syndicaux et les syndic préfèrent rester discrets de crainte que l'expression des difficultés stigmatise la copropriété et entraîne une baisse des valeurs immobilières.

Par ailleurs **les responsables de la gestion des copropriétés ont des comportements de nature à accentuer les problèmes** :

-**des syndic** qui consacrent insuffisamment de temps à la gestion des copropriétés sensibles. Généralement, l'activité de syndic est difficilement équilibré et les difficultés s'accroissent dans les copropriétés fragiles dont la gestion exige davantage de temps que dans une copropriété classique (impayés plus nombreux, poursuite ...). Aussi beaucoup de professionnels se refusent à intervenir dans la gestion des copropriétés fragiles laissant ce segment de marché à quelques confrères qui se spécialisent, n'hésitant d'ailleurs pas, pour être retenus, à proposer une faible rémunération avec pour conséquences un **suivi d'impayés défaillant, des procédures de poursuite peu nombreuses, des recours à des entreprises et exploitants, dans des conditions douteuses, et enfin des propositions de travaux des plus limitées de crainte de multiplier les impayés ...**. Ces négligences dans la gestion ont des conséquences lourdes. Ainsi des ventes sur saisie, à l'issue de poursuites trop tardives, ne procurent pas des produits à hauteur des dettes accumulées.

-des **conseils syndicaux** dirigés parfois par des copropriétaires qui **tirent un bénéfice personnel** de leur statut en faisant main basse sur toutes les interventions, en négligeant l'intérêt général au profit de leurs seuls intérêts personnels, et donc peu enclins à partager leurs pouvoirs.

On rencontre aussi des conseils syndicaux dirigés **à l'inverse** par des **personnes totalement désintéressées**, très sensibles à la situation de la majorité de copropriétaires et qui, par excès de prudence, ne soumettent au vote des assemblées générales que peu de travaux, afin d'**éviter de mettre en difficulté de paiement des copropriétaires**, et privilégient fréquemment l'esthétique à la maintenance.

-des **copropriétaires souvent passifs**. Même les bailleurs sociaux ou les associations qui possèdent quelques logements dans les copropriétés et dont on pourrait attendre plus d'implication, n'interviennent pas dans la gestion des copropriétés !

-des **copropriétaires qui peuvent ignorer leurs droits et obligations** au point de croire parfois, surtout lorsqu'ils sont d'origine étrangère (turque en particulier), qu'ils n'ont, en leur qualité de propriétaire, plus rien à régler.

Quant à l'intégration urbaine des copropriétés étudiées, on peut remarquer une **tendance au même repli** et enfermement que celle qui caractérise les ensembles neufs (restriction des accès à la Simiane, la Cravache..)

Enfin les **interventions publiques**, lorsqu'il y en a, sont **peu coordonnées et trop discontinues**.

Be- L'étude de documents

Be1-Les caractéristiques Socio démographiques des IRIS, quartiers et arrondissements où se situent les copropriétés

Elles sont résumées dans le tableau ci-dessous avec la légende suivante :

111111 valeurs sur l'IRIS
111111 valeurs sur le quartier
111111 valeurs sur l'arrondissement

et selon les sources :

RP2009 pour la population, les logements et l'activité de la population.
CNAF 2011 pour les allocataires CAF, RSA , AL...
CNAM2012 pour les bénéficiaires de la CMUC
Pole emploi 2011 pour les demandeurs d'emploi

		<u>La Maurelette</u>	<u>La Simiane</u>	<u>Bel Ombre</u>	<u>Résidence Est Marseillais (Benza)</u>	<u>La Cravache</u>
1	Arrondissement	15	14	11	10	9
2	Quartier	La Delorme	St Joseph	La pomme	Pont de vivaux	Ste Marguerite
3	Iris N°	132150602	132140602	132110605	132100302	132090805
4	Nombre de logements de la copropriété	750	384	275	328	587
5	Résidences principales en 2009 (RP)	914 2361 28384	844 1878 22904	851 6817 22068	745 1972 23332	1035 9236 32357
6	Part des logements de la copropriété dans le nombre de logements (RP) du périmètre IRIS	82%	45,5%	32,31%	44,03%	56,71%
7	Population	2743 6928 78587	2292 5364 60772	2152 17508 57222	1848 4341 52078	2577 21125 76484
8	Part de la population de moins de 24 ans	39,56% 33,92% 37%	37,7% 37,19% 38,98%	33,27% 34,61% 32,4%	35,71% 30,89% 31,25%	38,38% 29,95 30,23%
9	Part de la population de plus de 65 ans	11,34% 18,11% 15,36%	16,58% 18,33% 14,48%	18,40% 14,75% 14,66%	17,64% 17,48% 18,35%	14,51% 21% 19,48%
10	Taille moyenne des ménages	3,00 2,93 2,77	2,71 2,86 2,65	2,53 2,57 2,59	2,48 2,20 2,23	2,49 2,29 2,36
11	Nombre d'actifs occupés	805 2008 19781	681 1397 16685	814 6458 21947	564 1685 19893	974 7969 28813
12	Nombre de demandeurs d'emploi (toutes catégories)	228 569 9337	254 587 6915	223 1711 4759	204 449 4633	250 1672 4401
13	Taux de chômage 12/ (11+12)	22,07% 22,08% 32,07%	27,17% 29,59% 29,30%	21,5% 20,94% 17,82%	26,56% 21,04% 18,89%	20,42% 17,34% 13,25%
14	Nombre de demandeurs d'emploi de plus d'un an	83 215 3632	77 216 2599	92 630 1693	59 146 1758	89 602 1605
15	Taux de chômage de longue durée (>1 an)	8,03%	8,24%	8,87%	7,68%	7,27%

	14/ (11+12)	8,34% 12,47%	10,89% 11,01%	7,71% 6,34%	6,84% 7,17%	6,24% 4,83%
16	Part des propriétaires occupants	58% 64,55% 35,80%	61,26% 45,31% 35,44%	75,56% 43,13% 52,47%	42,82 54,56% 45,45%	41,26% 57,36% 58,50%
17	Part HLM	3,84% 10,12% 36,68%	6,4% 29,07% 36,19%	0,3% 42,67% 28,58%	12,35% 4,97% 15,80%	26% 8,79% 12,48%
18	Part emménagés depuis < 2 ans	10,94% 8,98% 10,11%	9,72% 7,51% 10,50%	5,88% 7,48% 8,19%	8,59% 13,39% 11,98%	13,14% 11,31% 11,47%
19	Part emménagés depuis > 10 ans	37,53% 50,78% 63,79	49,4% 51,92% 53,64%	58,05% 58,28% 57,47%	54,09% 47,67% 49,58%	48,02% 54,72% 51,74%
20	Nombre de familles monoparentales/nombre de ménages	12,14% 9,87% 17,09%	12,09% 15,23% 16,83%	13,87% 13,82% 10,85%	16,91% 11,00% 8,82%	12,56% 8,62% 7,32%
21	Nombre d'allocataires AL ou APL/ nombre de ménages	35,78% 28,67% 49,97%	34,95% 48,67% 49,47%	24,21% 32,46% 26,12%	38,12% 30,17% 29,01%	35,56% 22,10% 21,53%
22	Nombre de bénéficiaire du RSA/population de 25 à 65 ans	13,44% 11,56% 31,39%	15,46% 18,90% 22,11%	10,77% 11,71% 8,64%	19,03% 11,56% 8,81%	14,09% 7,17% 5,79%
23	Nombre allocataires CAF	503 1156 19965	479 1341 15676	408 3673 10574	440 959 10631	555 3623 12526
24	Nombre allocataires CAF dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales / nombre d'allocataires CAF	29,62% 28,81% 31,46%	25,26% 28,04% 30,57%	19,61% 19,52% 18,06%	28,18% 20,23% 16,34%	18,02% 15,02% 13,36%
25	Nombre de personnes bénéficiaires de la CMUC/population	22,09% 16,48% 26,94%	20,90% 22,52% 26,90%	11,06% 14,51% 9,84%	22,78% 13,68% 9,6%	16,76% 7,6% 5,95%
26	Revenus par UC (moyenne)	11591 14224,36 12057,74	13677 13619,38 12923,88	17127 16135,63 18085,04	12650 16232,39 18037,91	15206 22068,18 23099,11

Les données INSEE figurant dans le tableau ci-dessus permettent d'établir des comparaisons d'une part entre les caractéristiques des IRIS dans lesquels se situent les cinq copropriétés étudiées, d'autre part entre les caractéristiques de ces IRIS et celles de leurs quartiers et arrondissements.

a) Comparaison des caractéristiques des IRIS

Les IRIS dans lesquels se situent les copropriétés, peuvent être classés selon quelques principaux signes de fragilité, dans l'ordre décroissant suivant :

	<u>IRIS de La Maurelette</u>	<u>IRIS de La Simiane</u>	<u>IRIS de Bel Ombre</u>	<u>IRIS de la Résidence Est Marseillais (Benza)</u>	<u>IRIS de La Cravache</u>	<u>Marseille PM</u>
<u>Taux de chômage</u>	3 (22,07%)	1 (27,17%)	4 (21,5%)	2 (26,56%)	5 (20,42%)	18,55%
<u>Taux de chômage de longue durée (>1 an)</u>	3 (8,03%)	2 (8,24%)	1 (8,87%)	4 (7,68%)	5 (7,27%)	6,84%
<u>Nombre d'allocataires AL ou APL/ nombre de ménages</u>	2 (35,78%)	4 (34,95%)	5 (24,21%)	1 (38,12%)	3 (35,56%)	32,91%
<u>Nombre de bénéficiaire du RSA/ population de 25 à 65 ans</u>	4 (13,44%)	2 (15,46%)	5 (10,77%)	1 (19,03%)	3 (14,09%)	12,91%
<u>Nombre allocataires CAF dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales / nombre d'allocataires CAF</u>	1 (29,62%)	3 (25,26%)	4 (19,61%)	2 (28,18%)	5 (18,02%)	22,6%
<u>Nombre de personnes bénéficiaires de la CMUC/population</u>	2 (22,09%)	3 (20,90%)	5 (11,06%)	1 (22,78%)	4 (16,76%)	14,31%
<u>Revenus par UC (moyenne)</u>	1 (11591)	3 (13677)	5 (17127)	2 (12650)	4 (15206)	19355

Selon ce « classement » qui présente le défaut de ne pas tenir compte des différences de valeurs de chaque critère, **les IRIS dans lesquels se situent La Maurelette, La Simiane et Résidence Est Marseillais, apparaissent les plus fragiles des cinq étudiés.**

Les valeurs de chacun des critères analysés, témoignent que la population de ces trois IRIS rencontre plus de difficultés que la moyenne de la population marseillaise.

b) Comparaison des caractéristiques des IRIS et de celles de leur quartier et arrondissement

La population des IRIS dans lesquels se situent les copropriétés de **la Simiane** (14^{ème} arrondissement) et de **la Maurelette** (15^{ème} arrondissement) **apparaît un peu moins défavorisée que celle de leur quartier et de leur arrondissement** (taux de chômage, taux de chômage de longue durée, taux de familles monoparentales, taux bénéficiaire d'allocation logement, taux de bénéficiaire du RSA, taux d'allocataire CAF dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales, taux de bénéficiaires CMUC)

A l'inverse **la population des IRIS** dans lesquels se situent les copropriétés **Résidence Est Marseillais** (10^{ème} arrondissement) et de **la Cravache** (9^{ème} arrondissement) **apparaît plus défavorisée que celle de leur quartier et de leur arrondissement** (taux de chômage, taux de chômage de longue durée, taux de familles monoparentales, taux bénéficiaire d'allocation logement, taux de bénéficiaire du RSA, taux d'allocataire CAF dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales, taux de bénéficiaires CMUC, revenus).

Quant aux **caractéristiques de la population de l'IRIS dans lequel se situe la copropriété Bel Ombre**, IRIS dans lequel on connaît le plus fort taux de propriétaires occupants et le moins de mobilité, elles sont **proches de celles de la population du quartier et de l'arrondissement** ce qui pourrait expliquer que cette copropriété connaisse une certaine indifférence. Mais son nombre de logements **représentant moins d'un tiers du nombre de logements de l'IRIS**, toute comparaison des données à disposition ne permet pas de tirer des conclusions certaines sur la situation de la copropriété.

Les IRIS des copropriétés sensibles étudiées apparaissent comme des « poches de pauvreté » dans les quartiers plus favorisés alors que, dans les quartiers défavorisés, bien que leurs caractéristiques soient autant voire plus préoccupantes, ils apparaissent des secteurs quelque peu préservés.

Toutefois ces données portant sur les IRIS et non sur les seules copropriétés ceci ne permet pas de tirer des conclusions certaines sur la place de chacune dans son quartier et son arrondissement, surtout lorsque le nombre de logements de la copropriété ne représente pas un fort pourcentage des logements de l'IRIS.

L'accès à d'autres données qui pour la plupart ne sont accessibles qu'aux services de l'Etat et des collectivités permettrait des analyses plus fines.

Be2-Les données Perval

	2000	2006	2008	2010	Evolution 2000/2010
Prix médian m ² Marseille	1118	2515	2456	2616	134%
LA CRAVACHE 587 logements					
Transactions copropriété	21	12	9	7	
Taux de mutation	4%	2%	2%	1%	
Transactions 9 ^{ème} arrondissement	855	504	423	462	
Prix médian m ² copropriété	812	2078	1917	1714	111%
Prix médian m ² 9 ^{ème} arrondissement	1360	2850	2625	2739	101%
RESIDENCE EST MARSEILLAIS (BENZA) 227 logements					
Transactions copropriété	21	8	6	4	
Taux de mutation	9%	4%	3%	2%	
Transactions 10 ^{ème} arrondissement	528	334	338	397	
Prix médian m ² copropriété	546	1281	1383	1333	144%
Prix médian m ² 10 ^{ème} arrondissement	1129	2515	2380	2414	114%
BEL OMBRE 227 logements					
Transactions copropriété	2	5	6	7	

Taux de mutation	1%	2%	3%	3%	
Transactions 11 ^{ème} arrondissement	385	259	230	147	
Prix médian m ² copropriété	787	1456	2032	1204	53%
Prix médian m ² 11 ^{ème} arrondissement	1143	2503	2298	2586	126%
LA SIMIANE 384 logements					
Transactions copropriété	6	8	7	4	
Taux de mutation	2%	2%	2%	1%	
Transactions 14 ^{ème} arrondissement	334	337	299	224	
Prix médian m ² copropriété	483	1442	1536	1418	193%
Prix médian m ² 14 ^{ème} arrondissement	670	1891	1844	1860	178%
LA MAURELETTE 750 logements					
Transactions copropriété	25	64	18	12	
Taux de mutation	3%	9%	2%	2%	
Transactions 15 ^{ème} arrondissement	407	456	391	291	
Prix médian m ² copropriété	502	559	1538	1311	161%
Prix médian m ² 15 ^{ème} arrondissement	585	1675	1766	1948	233%

Bien que certaines valeurs figurant dans le tableau ci-dessus pourraient porter à douter de la fiabilité des données issues du fichier Perval (importante baisse des prix sur Bel Ombre entre 2008 et 2010, différence entre les prix sur La Maurelette et les prix du 15^{ème} inhabituelle en 2006.....), alors qu'elles reflètent peut être simplement la vente de produits « atypiques », le tableau ci-dessus appelle les quelques commentaires suivants :

-les prix médian au m² dans les copropriétés a connu dans les années 2006 et 2008, après une forte hausse une crête **comme les prix de l'immobilier marseillais**, avant de connaître une baisse.

-la **hausse des prix entre 2000 et 2010** à La Simiane, la Maurelette et Résidence Est Marseillais, les 3 copropriétés les plus fragiles au regard des caractéristiques d'occupation, a été **plus forte** que celle constatée en moyenne sur Marseille.

-les **écarts de prix médian** sur chacune de ces copropriétés et leur arrondissement se sont **accentués**, en valeur, entre 2000 et 2010

C-LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE

La récente loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR) consacre son titre II à la « lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées »

Le volet traitant de **l'habitat indigne** comporte les principales dispositions suivantes :

- des **mesures d'unification des polices spéciales en matière d'habitat au bénéfice des présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) (article 75 modifiant les articles L 5211-9-2, L 3642-2 du code général des collectivités territoriales).**

- les personnes condamnées pour avoir hébergé des personnes dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, communément dénommés **marchands de sommeil**, pourront, en complément aux condamnations pénales, **se voir interdire l'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation** pendant cinq ans ou confisquer l'usufruit du bien ayant servi à commettre l'infraction (article 77 complétant l'article 225-19 du code pénal)

- **un zonage pourra être instauré** pour définir le(s) territoire(s) dans le(s)quel(s) est soumis à **autorisation préalable** du maire ou du président de l'EPCI les travaux entraînant **la division d'un logement** existant en plusieurs locaux d'habitation, ainsi que **la mise en location d'un logement**, ou encore un **régime de déclaration de mise en location** (article 91 complétant l'article L111-6-1 du CCH et article 92 créant les articles L635-1-1 et suivants du CCH).

Le volet traitant des **copropriétés** comporte les principales dispositions suivantes :

- la création d'un **registre des syndicats de copropriétaires**, qui devrait permettre de disposer enfin de données relatives au parc des copropriétés (article 52 créant l'article L 711-1 du CCH);

- le **renforcement des informations fournies dans les annonces immobilières et à la vente d'un lot de copropriété** (article 54 créant l'article L721-1 et suivants du CCH)

- **l'obligation du compte séparé** pour le syndicat de copropriétaires **pour l'ensemble des copropriétés. Toutefois, dans les copropriétés de moins de 16 lots, le syndic peut en être dispensé** et doit alors individualiser dans un sous compte les opérations comptables afférentes à la copropriété (article 55 modifiant l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965).

- **l'interdiction pour un copropriétaire en impayés de charges d'acquiescer un autre lot** dans la même copropriété, s'il ne paie pas ses arriérés dans un délai restreint ;

- dans les copropriétés de plus de 200 lots la **procédure d'alerte pourra dorénavant être déclenchée dès que le taux d'impayés est de 15%**. Les collectivités, comme le représentant de l'Etat, les créanciers ou des copropriétaires détenant au moins 15% des voix, pourront désormais initier la procédure d'alerte qui vise à la désignation d'un mandataire ad hoc par le juge (article 63 modifiant l'article 29-1-A de la loi du 10 Juillet 1965);

-les **copropriétés reconnues en difficulté pourront désormais bénéficier d'abandon de créances** (article 64 modifiant les articles 29-1 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965), étant rappelé que les créanciers sont qualifiés pour diligenter des procédures d'alerte ;

- **la réforme et le renforcement de l'efficacité des procédures prévues pour redresser les copropriétés dégradées**, à savoir la procédure du mandataire *ad hoc*, la procédure d'administration provisoire ou encore la procédure d'état de carence (articles 63 et 64 modifiant l'article 29 de la loi du 10 Juillet 1965) .

-la **création des opérations de requalification des copropriétés dégradées et des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national** lorsque leur complexité ou l'importance des financements nécessaires ne permettent pas qu'elles puissent être réalisées par les collectivités territoriales (article 65 créant les articles 741-1 et suivants du CCH).

-**l'instauration dans toutes les copropriétés construite depuis plus de 5 ans d'un fonds de travaux** alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. Les fonds devront obligatoirement être déposés sur un compte spécial rémunéré. Dans les copropriétés de moins de 10 lots, le syndicat de copropriétaires peut décider de ne pas constituer ce fonds (article 58 modifiant les articles 14-2 et 18 de la loi du 10 Juillet 1965).

- la **possibilité pour l'assemblée générale de copropriété de décider de la réalisation d'un diagnostic technique global** au vu duquel, au besoin, pourra être élaboré un plan pluriannuel de travaux (article 58 créant les articles L.731-1 et suivants du CCH).

-en cas de logement ne répondant pas aux conditions de décence, **le versement de l'allocation logement est suspendu** et leur montant est consigné pendant 18 mois au maximum par l'organisme payeur qui invite le propriétaire à réaliser les travaux nécessaires dans le délai où ces sommes sont consignées. Le locataire durant cette période n'est tenu que du versement du loyer et charges, montant de l'allocation logement déduit (article 85 modifiant l'article L542-2 et suivants du code de la Sécurité sociale).

Par ailleurs la loi **a créé un conseil national de la transaction et de la gestion immobilière** (Article 13-1) chargé de proposer au ministre de la justice des règles déontologiques pour adoption par décret, et de concevoir des programmes de formation obligatoires et les conditions de leur mise en œuvre et une **commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières** (article 13-5), chargée de veiller au respect des règles et des principes déontologiques au sein de ces activités et, le cas échéant, de sanctionner les agissements contraires à la réglementation ou à la déontologie. Cette commission, sous l'autorité de représentants de l'État et d'un magistrat, pourra être saisie par l'intermédiaire des associations de défense de consommateurs.

D-LES PROPOSITIONS

Da- La mise en œuvre d'un observatoire

La présente mission portait sur la mise en place d'un observatoire des copropriétés.

Les conditions dans lesquelles les données nécessaires ont été recherchées, obtenues (difficilement) puis exploitées obligent à constater la difficulté à réunir les informations nécessaires.

Pour bâtir puis actualiser un observatoire suffisamment instructif, et donc à l'échelle de la copropriété, **de nombreuses sources ne sont accessibles que par les collectivités**, certaines d'entre elles supposant même des requêtes particulières dans le cadre de conventions.

Parmi les fichiers auxquels les collectivités peuvent avoir accès, le **fichier FILOCOM**, pourtant riche d'enseignements sur les logements et leur occupation, qui émane du fichier de la taxe d'habitation, de fichiers relatifs au foncier des propriétés bâties et aux propriétaires et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques, **ne suffit pas pour connaître des données sur la vulnérabilité des ménages**, données que fournissent la CAF ou la CNAM.

FILOCOM permet toutefois de déterminer un indicateur intéressant qui mériterait sans doute d'être davantage suivi sur les copropriétés marseillaises : **le taux de logements potentiellement indigne**.

Ce taux est déterminé à partir de deux types de critères :

- un critère sur l'état du logement basé sur les catégories du classement cadastral correspondant aux logements médiocres et très médiocres, voire ordinaires ;
- un critère sur les occupants du logement, basé sur les ménages répondant à des critères de revenus eu égard aux plafonds HLM

Par ailleurs **la loi ALUR** ouvre de nouvelles perspectives en matière de connaissances de la situation des copropriétés avec **la mise en place d'un registre**.

Cette loi prévoit que les informations de ce registre seront accessibles aux collectivités. Les décrets restent toutefois à paraître.

Mais le **principal intérêt d'un observatoire est de pouvoir être mis à jour périodiquement** et, au regard du temps consacré, par les uns ou les autres, pour tenter d'alimenter la base de données nécessaires, il nous **paraît improbable, même avec les données que fournirait le registre des copropriétés, de renouveler annuellement ou tous les 2 ans, dans les mêmes conditions, pareille recherche**.

Par contre une **collecte automatique de données permettant leur transfert, à partir de fichiers sources, vers un fichier à créer dédié à l'observation des copropriétés fragiles de Marseille, serait réalisable**.

Les données collectées pourraient porter sur tout ou partie des indicateurs figurant dans le tableau suivant :

Indicateurs	Source	Fréquence d'actualisation	Commentaires
Données patrimoniales			
Nombre de logements (RP)	RP (Recensement de la population) FILOCOM (fichier des logements à échelle communale)	Enquête annuelle Biennale	
Nombre des ventes annuelles	Perval OEIL (Observatoire des Evaluations Immobilières Locales de la DGI) FILOCOM (fichier des logements à échelle communale)	Annuelle Biennale	Perval est alimenté par les seuls notaires volontaires, il n'y a donc aucune garantie sur l'exhaustivité des résultats Renseigné par les services fiscaux Pas de pilotage national et donc données non homogènes d'un département à l'autre. Pas de garantie d'exhaustivité
Taux de logements potentiellement indignes	FILOCOM	Biennale	
Prix médian au m ²	Perval OEIL DIA		Cf ci dessus
Données de gestion			
Budget	Registre d'immatriculation des copropriétés Syndic ou tout copropriétaire	Annuel	Ces données pourraient être obtenues par consultation du registre des copropriétés lorsqu'il aura été mis en place mais pourraient aussi être

Niveau des dettes copropriétaires et proportion par rapport au budget	Registre d'immatriculation des copropriétés Syndic ou tout copropriétaire	Annuel	exigées à l'occasion de toute demande d'aide financière présentée par la copropriété ou un copropriétaire
Niveau des dettes fournisseurs et proportion par rapport au budget	Registre d'immatriculation des copropriétés Syndic ou tout copropriétaire	Annuel	
Nombre de lots mis en vente aux enchères	Registre d'immatriculation des copropriétés TGI		
Données d'occupation			
Population	RP	Enquête annuelle	
Taille moyenne des ménages	RP	Enquête annuelle	
Proportion de propriétaires occupants	FILOCOM	Biennale	
Taux de chômage	INSEE/Pole emploi	Mensuel	Données à l'IRIS. Pour les obtenir à l'adresse un accord particulier est à négocier avec Pole Emploi
Taux de chômage de longue durée (>1 an)	INSEE/Pole emploi	Mensuel	
Nombre d'allocataires AL ou APL/ nombre de ménages	INSEE/CNAF	Annuel	Données à l'IRIS. Pour les obtenir à l'adresse un accord particulier est à négocier avec la CAF
Nombre de bénéficiaire du RSA/ population de 25 à 65 ans	INSEE/CNAF	Annuel	
Nombre allocataires CAF dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales / nombre d'allocataires CAF	INSEE/CNAF	Annuel	
Nombre de personnes bénéficiaires de la CMUC/population	INSEE/CNAM	Annuel	Données à l'IRIS, ou aux quartiers prioritaires de la politique de la ville. Pour les obtenir à l'adresse un accord particulier est à négocier avec la CRAM
Revenus par UC (moyenne)	INSEE/DGI	Annuel	Les revenus pris en compte et la définition de l'unité de consommation sont différents dans le fichier de la DGI et celui de FILOCOM
	FILOCOM	Biennale	
Nombre de Demande de FSL Accès Nombre de Demande de FSL Maintien	Conseil General via CAF		Données difficiles à obtenir
Nombre de ménages bénéficiant du Tarif Première Nécessité	EDF		Données prochainement disponibles

La commune ou l'EPCI, qui ne peuvent être que préoccupés par l'accroissement sensible du nombre de copropriétés fragiles, et qui ont le privilège d'avoir accès à l'ensemble des fichiers **pourraient faire réaliser un programme informatique permettant**, selon une périodicité à déterminer (annuelle ou biennale), **le transfert des données à partir des fichiers source puis leur comparaison dans le temps.**

Un tel observatoire permettrait d'orienter les actions, de hiérarchiser les interventions, de mesurer les résultats des programmes engagés.

Car l'intérêt d'un tel observatoire est bien d'être au service de l'action.

Mais à l'inverse **il serait absurde de ne pas agir, au motif de l'absence d'observatoire, et les connaissances actuelles permettent d'ores et déjà d'envisager un programme d'intervention.**

Db- Le programme d'intervention

Toute intervention dans les copropriétés fragiles de Marseille vise à enrayer un phénomène de dégradation couramment diagnostiqué et pour lequel quelques remèdes peuvent être proposés.

Db1- Le diagnostic et la thérapie

Toute copropriété « fragile » se caractérise par **un mauvais niveau d'entretien causé par une insuffisance des ressources et renforcé par une mauvaise gestion** avec pour conséquences une **dévalorisation patrimoniale** qui **appauvrit les propriétaires** et **attire des investisseurs qui souhaitent un rapide retour sur investissement** en n'hésitant pas à louer aux locataires les plus fragiles, ceux qui n'ont pas le choix.

Il s'avère donc nécessaire de **casser le système** par une **amélioration de la gestion** en redonnant des moyens financiers à la copropriété, tout en entreprenant des travaux et en intervenant sur les conditions d'occupation.

Redonner des moyens à la copropriété

Et pour cela

- résorber les impayés en :
 - solvabilisant les propriétaires
 - engageant les poursuites
 - engageant des procédures de saisie en cas de non recouvrement

- apurer les dettes fournisseurs
 - en obtenant des remises de dettes (avec au besoin nouvelle disposition ALUR si carence)
 - en négociant des plans d'apurement

- renégocier les contrats fournisseurs et plus généralement engager toute action visant à réduire les charges.
 - transférer dans le domaine public toutes les voies et réseaux à usage non exclusif de la copropriété
 - valoriser le foncier de la copropriété en cédant des terrains constructibles et céder les lots que la copropriété pourrait posséder.

Assurer l'entretien et réaliser les gros travaux nécessaires

En intervenant :

- Sur les parties communes, ce qui suppose :
- de définir et faire voter un programme de travaux
 - de disposer de moyens financiers : subventions, aides publiques, autofinancement et au besoin emprunt (ce qui suppose plan de redressement)
 - de sélectionner les fournisseurs les mieux-disants
 - de contrôler les travaux

Sur les parties privatives, ce qui suppose :

- d'assister les propriétaires, techniquement administrativement et financièrement dans leur projet par la mise en place d'une AMO
- de mettre en œuvre des mesures financières incitatives

Ne pas laisser s'accumuler la misère

Ce qui implique de

- Lutter contre les marchands de sommeil :
 - en luttant contre l'indécence et pour cela
 - engager des procédures
 - faire suspendre l'APL
- Acquérir les logements plutôt que de laisser les marchands de sommeil se les approprier
 - en usant du droit de préemption
 - en transformant du parc privé en parc social par l'intervention d'organismes HLM
 - en mobilisant des financements
 - en faisant obstacle, en cas de saisie, aux acquisitions par les marchands de sommeil :
 - en usant de la possibilité de préemption par la collectivité
 - en se portant acquéreur (à quel prix et est ce que cela couvrira la dette ???)

Dans les cas où des interventions techniques lourdes, coûteuses et faisant nécessairement appel à des soutiens financiers importants des collectivités (ce qui explique leur prudence), se justifient, elles doivent impérativement s'accompagner de mesures de gestion afin de garantir un rétablissement durable de la copropriété.

Mais les conséquences d'un redressement de la copropriété peuvent mettre en difficulté des propriétaires impécunieux notamment des propriétaires occupants et il convient d'imaginer de soutenir ces propriétaires comme les locataires en difficulté.

La mise en œuvre des diverses actions décrites ci dessus relève de divers acteurs et emprunte diverses voies. La collectivité publique a bien évidemment une place prépondérante, mais beaucoup d'autres acteurs peuvent intervenir, en particulier le syndic et les copropriétaires mais aussi d'autres acteurs notamment associatifs.

Db2-La place particulière de la collectivité

Dans le plan d'action la collectivité a une place prépondérante

Le maire dispose en vertu de l'article L 2212-1 et L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) de **pouvoirs de police dans divers domaines dont la salubrité**. Dans ce cadre il lui appartient de **faire respecter** les articles 21 à 61 du **règlement sanitaire départemental** (ou les décrets en conseil d'Etat qui doivent progressivement les remplacer en application de la loi du 8 Janvier 1986 modifiant le Code de la Santé publique). Il lui appartient (article L.1421-4 du CSP) après vérification d'un manquement à cette réglementation porté à sa connaissance de mettre en demeure le propriétaire (ou le locataire si les désordres relèvent de sa responsabilité) d'effectuer des travaux. Si ceux-ci ne sont pas exécutés dans le délai prescrit il transmet un procès verbal d'infraction au procureur pour poursuite au pénal.

Il peut procéder ainsi en cas de situation de **non décence** d'un logement dont il aurait connaissance.

Dans tous les cas de non décence le maire peut saisir les organismes payeurs des prestations familiales (article L 542-6 du Code de la Sécurité Sociale) qui, après enquête, peut **suspendre le versement de l'aide au logement** (article L 542-2 du CSS)

Lorsqu'un péril est constaté (article L.511 et suivants et R.511 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)) et en l'absence de réaction du propriétaire à un courrier que lui aura adressé la maire, ce dernier prend un arrêté de péril. Si le propriétaire ne réalise toujours pas les travaux, le maire fait procéder à leur exécution aux frais du propriétaire, les dépenses engagées étant recouvrés comme en matière de contributions directes.

Si la situation présente un caractère d'urgence, le maire engage la procédure en faisant désigner un expert par le tribunal administratif.

Si l'état ou le fonctionnement des **équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'occupation présentent des risques** pour la sécurité des occupants (article L 129-1 à 7 et R.129-1 à 11 du CCH), la procédure est analogue à celle du péril, avec là encore des dispositions particulières en cas d'urgence. En cas de copropriété c'est le syndic qui est saisi.

La loi ALUR (article 75) a prévu le transfert automatique au Président de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat, des pouvoirs de police spéciales de l'habitat en matière de sécurité des immeubles collectifs d'habitation et des immeubles menaçant ruine sauf opposition des maires des communes membres dans un délai de 6 mois à compter de l'élection du président de l'EPCI.

En cas d'**insalubrité**, c'est-à-dire en cas de manquement à la salubrité générale des habitations mais dans des proportions d'accumulation de nature à créer un danger grave pour la santé des personnes, c'est au Service Communal d'Hygiène et de Santé ou à un Inspecteur de salubrité, d'évaluer le danger ou l'insalubrité (ou, en l'absence de SCHS ou d'Inspecteur de Salubrité, à l'Etat Agence Régionale de Santé) et au Préfet de prendre un arrêté prescrivant les travaux nécessaires. A défaut d'exécution par le(s) propriétaire(s), il appartient au maire de les réaliser d'office aux frais du (ou des) propriétaire(s) (articles L1331-23, 24, 26 et suivants du CSP). Si la créance ne peut être recouvrée par la commune, elle est mise à la charge de l'Etat (article L.1331-29 du CSP).

Le Président de l'EPCI peut recevoir aussi délégation de l'Etat en matière d'Habitat indigne (article 75 de la loi ALUR).

Le Maire, le Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le Procureur de la République, peuvent désormais, depuis la loi ALUR, comme le syndic, un créancier ou une partie des copropriétaires déclencher une **procédure d'alerte**, dès que le taux d'impayés atteint 25% dans les copropriétés de moins de 200 lots ou 15% dans les copropriétés de plus de 200 lots, en vue de la désignation d'un expert (appelé mandataire ad hoc) chargé d'identifier les problèmes, faire des préconisations et vérifier leur mise en œuvre (articles 29-1 A, 29-1 A, 29-1 A de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée) . L'étendue de la mission de l'expert est très variable et définie par le juge.

Même si elle n'est pas à l'origine de la procédure d'alerte la collectivité est destinataire du rapport de l'expert. De même elle dispose d'un droit de suivi, le syndic ayant une obligation de faire.

Mais le déclenchement de procédures d'alerte dès que le taux d'impayés atteint 25% ou 15% **est peu vraisemblable en particulier à Marseille** compte tenu du nombre élevé de copropriétés qui seraient concernées.

Le maire, le Président de l'EPCI ou le Préfet peuvent demander au syndic **la production d'un Diagnostic Technique Global** dans tout immeuble objet d'un arrêté de péril (article L511-1 du CCH), d'un arrêté d'insalubrité (article L1331-26 du CSP) ou d'un arrêté sur les équipements communs (article L.129-1 du CCH). A défaut de production de ce diagnostic, ils peuvent le faire réaliser d'office aux frais de la copropriété.

Le maire, le Président de l'EPCI ou le Préfet peuvent désormais, comme le syndic, le mandataire ad hoc, des copropriétaires détenant au moins 15% des voix ou le procureur de la République, engager la procédure en vue de la désignation par le juge d'un **administrateur provisoire** dans les copropriétés « en difficulté » c'est-à-dire celles où l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble (article L 29-1 à 29-15 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée).

Si la mission de l'administrateur provisoire est devenue inefficace, la maire, le président de l'EPCI ou l'administrateur provisoire peut confier à un opérateur (SPLA, OPH, SA HLM, SEM) via une convention toutes missions concourant au redressement de la copropriété (articles 29-11 à 29-14 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée)

Même si la collectivité n'est pas à l'origine de la procédure, elle en est tenue informée.

La loi ALUR ouvre également la possibilité pour les collectivités de définir :

-d'une part des secteurs où la **mise en location doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable** (article L635-1 du CCH)

- d'autre part des secteurs ou les travaux conduisant à la **création de plusieurs locaux à usage d'habitation doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation** (article L111-6-1-1 du CCH)

Enfin des **Operations de Requalification des Copropriétés Dégradées** (opérations plus « lourdes » encore que celles qui ont pu être lancées antérieurement à la loi ALUR au travers les plans de sauvegarde) peuvent désormais être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements, sur un périmètre défini par l'Etat, pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles. Ces opérations peuvent être déclarées Operations d'Intérêt National (articles L741-1 et L741-2 nouveaux du CCH).

Le CCH (Article L615-1 et suivant du CCH) prévoit en effet la possibilité pour le Préfet, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, d'associations d'habitants, d'associations de copropriétaires ou de l'administrateur provisoire, de confier à une commission le soin d'élaborer un diagnostic de la situation d'une « copropriété en difficulté » et de proposer **un plan de sauvegarde**, fixant les mesures pour :

- redresser la situation financière de la copropriété ;
- clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier ;
- clarifier et adapter le statut de biens et équipements collectifs à usage public ;
- réaliser ou faire réaliser par un tiers des travaux de conservation de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement ;
- assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble pour restaurer les relations sociales ;
- organiser la mise en place de mesures d'accompagnement

Le projet de plan de sauvegarde, **qui ne porte pas nécessairement en priorité sur un programme de travaux**, est approuvé par le Préfet après avis du maire et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

Enfin dans certaines situations extrêmes où le syndicat de copropriétaires est dans l'incapacité, en raison de graves difficultés financières ou de gestion, d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, **l'état de carence** pourra être prononcé par le président du tribunal de grande instance, au vu d'un rapport d'experts qu'il aura désigné à la demande du maire ou du président de l'EPCI (article L615-6 du CCH).

La loi du 10 Juillet 1965 modifiée et le Code de la Construction et de l'Habitation dont de nombreuses dispositions ont été renforcées ou complétés par la loi ALUR, donnent donc aux Préfets, aux maires et aux Présidents d'EPCI **de nombreuses possibilités d'intervention dont ils n'usent qu'avec parcimonie de crainte de ne pouvoir assumer par la suite les conséquences financières et sociales**, et leur assurent une bonne information sur la situation des copropriétés

D'autres outils sont également à leur disposition pour enrayer la dégradation des copropriétés et participer à leur redressement des copropriétés.

Le maire dispose notamment de possibilités d'intervention lors des transactions immobilières au travers le **droit de préemption** urbain (éventuellement renforcé), que les ventes soient volontaires ou forcées.

Le droit de préemption urbain (article L210-1 et suivants du code de l'urbanisme) permet à une commune, d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier, en vue de la réalisation, des actions ou opérations d'intérêt général (mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques, soutien au développement des loisirs et du tourisme, réalisation d'équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux).

Toutefois dans certains cas, ce droit de préemption urbain ne s'applique pas et notamment dans les copropriétés de plus de 10 ans sauf délibération particulière du conseil municipal qui peut décider sur tout ou partie du territoire où s'exerce le DPU, de créer un droit de préemption urbain renforcé étendant le droit de préemption aux opérations qui en sont d'ordinaire exclues.

En cas de vente sur saisie immobilière, par adjudication, d'une résidence principale la commune peut exercer un droit de préemption en vue du maintien dans les lieux du propriétaire occupant saisi, en application de l'article L 616 du code la construction et de l'habitation.

Elle peut déléguer ce droit de préemption à un office public de l'habitat.

Elle pourrait également mettre en place une procédure visant à consulter la ou les structures susceptibles d'acquérir le logement...

Au-delà de la mobilisation possible de cette panoplie d'outils juridiques mis à leur disposition pour intervenir dans les copropriétés dégradées, **les collectivités peuvent user de voies très variées pour marquer leur intérêt à l'égard des copropriétés « sensibles »**. C'est ainsi qu'elles peuvent :

- inclure ou conforter un volet particulier sur les copropriétés fragiles dans les documents d'orientation des politiques de l'habitat (PLH, PDALPD...)

- alerter et responsabiliser les fournisseurs d'eau ou d'énergie sur la gestion des impayés des copropriétés
- acquérir des biens de la copropriété (espaces extérieurs à usage public, parcelles, lots ...)
- concevoir des projets urbains notamment s'ils permettent de valoriser le foncier appartenant aux copropriétés.
- assurer, selon les besoins, la sécurité au sein des grandes copropriétés comme dans tout secteur de la ville connaissant les mêmes problèmes.
- conditionner les aides aux copropriétaires comme à tout opérateur, à la production de documents sur la situation de la copropriété et à un engagement sur sa participation active aux instances de la copropriété (par exemple en contrepartie de garantie d'emprunt à un organisme HLM engagement de participation au conseil syndical).

Db3-Les propositions d'interventions d'autres acteurs

D'autres acteurs que la collectivité locale peuvent, à sa demande ou de leur propre initiative, prendre une place dans le programme d'actions.

Tout d'abord **bien évidemment l'Etat** qui, on l'a vu précédemment, dispose comme la collectivité d'une batterie d'outils (notamment en matière de procédure d'insalubrité, de plan de sauvegarde, d'Operations de Requalification des Copropriétés Dégradées, de production d'un Diagnostic Technique Global, de demande de désignation par le juge d'un administrateur provisoire...

Au-delà de la puissance publique, et puisqu'il a été souligné que de nombreux objectifs et actions devaient tendre à améliorer la gestion de la copropriété, l'implication des syndicats mais aussi du conseil syndical et plus largement de l'ensemble des copropriétaires doit être recherchée.

Les syndicats portent une responsabilité particulière dans la situation dégradée de nombreuses copropriétés de Marseille. Certains se sont quasiment spécialisés dans ce type de gestion mais visiblement pour d'autres motifs que le redressement de la copropriété.

Certes on peut s'interroger sur le niveau des honoraires qui peut ne pas être suffisamment élevé d'autant que la gestion des copropriétés sensibles exigerait plus de moyens.

Mais, là peut être plus qu'ailleurs, les syndicats sont trop souvent choisis en fonction du faible montant de leurs honoraires (qui peut constituer un obstacle à la qualité du service requis) ou parce qu'ils sont les seuls à s'intéresser à ce « marché ».

La loi ALUR vise à assainir la profession de l'immobilier et oblige à de précieuses règles d'éthique pour les syndicats.

Pour renforcer ces dispositions **les organisations professionnelles**, à l'invitation de la puissance publique, pourraient **convenir de la mise en place d'une règle de bonne conduite dont les syndicats signataires pourraient se prévaloir** lors de la mise en concurrence préalable au choix des syndicats.

La spécialisation de syndicats professionnels dans la gestion de copropriétés sensibles, qui actuellement n'est pas performante, bien au contraire, pourrait toutefois s'avérer pertinente si elle se traduisait par une adaptation des prestations et leur élargissement à une dimension sociale.

Dans ce sens des structures spécialisées, **les syndicats sociaux**, se sont parfois constituées mais leurs interventions n'ont pas toujours été concluantes, les préoccupations de gestion prenant souvent le pas sur les préoccupations sociales.

De nouvelles tentatives de mise en place de syndicats sociaux pourraient toutefois être engagées, ou des dispositifs intermédiaires imaginés comme, par exemple, **l'intervention d'associations** apportant au syndic un concours pour une **approche sociale de la gestion**.

Mais si le syndic porte une responsabilité lourde dans la gestion il ne faut pas oublier qu'il n'est que l'exécutant de décisions du conseil syndical et que, dans les grandes copropriétés fragiles, **les conseils syndicaux n'ont pas toujours exercé pleinement leurs responsabilités ou n'ont pas toujours apprécié les conséquences, à terme, de leurs décisions**.

Les conseillers syndicaux désintéressés et de bonne volonté peuvent ne pas disposer de la formation nécessaire ou ne pas être en mesure d'apprécier les enjeux.

Aussi toutes les actions de formation à l'intention des conseillers syndicaux méritent d'être encouragées.

De même, après évaluation de son coût et de ses modalités de financement, **une action expérimentale** pourrait être lancée avec la mise en place d'une **équipe dédiée de 4 à 5 personnes pour accompagner les conseils syndicaux dans leur rôle de « maître d'ouvrage »**.

Mais tous les conseillers syndicaux ne sont pas désintéressés et de bonne volonté, aussi les **actions de formation, l'assistance et le conseil** doivent pouvoir être assurés non seulement auprès des conseils syndicaux mais aussi **auprès de tout copropriétaire** notamment lors de la tenue de permanences sur les droits et devoirs en copropriété.

Cette assistance et ces conseils qu'il paraît préférable de dispenser, par des associations, au sein de la copropriété (mais qui peut l'être aussi à l'extérieur) **doivent être également offerts aux locataires**, principales victimes, avec les copropriétaires occupants, des insuffisances de gestion. En ce sens la constitution **d'associations de défense des intérêts des locataires ou mieux encore d'association de défense des intérêts des résidents** regroupant locataires et copropriétaires occupants est à encourager afin de favoriser l'expression d'une communauté d'intérêt.

Plus précisément cette assistance pourrait s'adresser prioritairement aux locataires en difficulté et aux propriétaires impécunieux endettés auprès de la copropriété.

Les premières mesures pour aider les locataires en difficulté, consisteraient à vérifier le bien fondé des sommes qui leur sont réclamées par le propriétaire et à analyser l'historique de leur compte, puis à vérifier si les aides auxquelles ils peuvent prétendre sont bien mobilisées avant de les orienter vers les services sociaux aptes à leur apporter un soutien financier (FSL ou autres).

Concernant les propriétaires impécunieux endettés auprès de la copropriété, il serait tout d'abord utile de vérifier le bien fondé des sommes qui leur sont réclamées par le syndic et l'historique de leurs comptes mais aussi leur incapacité à régler leur dette en inventoriant leur patrimoine et leurs ressources.

Puis là encore de rechercher à **solvabiliser ces propriétaires** en vérifiant si les aides auxquelles ils peuvent prétendre sont bien mobilisées, et en leur proposant **l'acquisition ou la prise à bail de leur logement** (avec maintien dans les lieux pour les copropriétaires occupants). S'il s'agit de copropriétaires bailleurs, ils pourraient être aidés à recouvrer les loyers qui leur seraient éventuellement dus par une meilleure **solvabilisation des locataires** comme mentionné ci-dessus.

A défaut d'actions préventives, **toute saisie**, mesure ultime dans le recouvrement des charges de copropriété, **devrait être précédée d'une enquête sociale** afin d'apprécier les multiples conséquences d'un transfert de propriété.

Car c'est bien la **main mise de propriétaires peu scrupuleux** ou l'acquisition par des **personnes dans l'incapacité de faire face à leurs obligations futures**, qui s'approprient souvent à bas prix de plus en plus de logements au sein d'une même copropriété, qui accélère les difficultés sociales et qui accélère la dégradation de la gestion.

Il est donc primordial de faire obstacle à de telles acquisitions - et on le verra par la suite divers opérateurs sont juridiquement en capacité de le faire - **tant pour réduire le risque de voir s'aggraver les difficultés de la copropriété que pour aider propriétaire occupant ou locataire à ne pas devoir déménager.**

Dc- Une action lourde : l'acquisition ou le portage de lots de copropriété

Afin d'éviter que des logements soient acquis par des personnes peu attentives à leurs obligations futures et dans l'incapacité de les assumer, voire à des personnes qui n'ont d'autres préoccupations qu'une rentabilité à court terme, sans aucun souci de valorisation patrimoniale, et qui n'hésiteraient pas à louer des logements indignes voire insalubres, il est souvent suggéré **que la puissance publique ou des organismes** qui remplissent une mission de service public, dépendant ou non de la collectivité, **acquièrent des logements dans les copropriétés sensibles**. On peut aussi imaginer que **des structures (existantes ou à créer) ayant vocation à remplir une mission sociale se portent acquéreurs.**

Mais les **difficultés de montage financier comme le manque de volonté d'intervention** pour des raisons touchant notamment à la spécificité de gestion d'un tel patrimoine, s'opposent fréquemment à de telles interventions.

Pourtant la maîtrise par la collectivité publique ou des organismes ayant une vocation sociale affirmée permettrait de traiter de nombreuses difficultés constatées dans la gestion des copropriétés sensibles. Elle permettrait en particulier de maîtriser l'occupation, d'assurer un certain niveau d'entretien du logement, de résorber (au moins en partie) la dette envers la copropriété, d'éviter la chute des prix et une trop forte dévalorisation des biens de « petits » propriétaires, d'accéder aux assemblées générales, de pouvoir sensibiliser les copropriétaires aux enjeux et de peser sur les décisions de gestion.

L'acquisition par des organismes ou structures diverses à vocation sociale devrait toutefois respecter quelques règles puisque **l'étude a montré que les bailleurs sociaux ou associations à vocation sociale qui possèdent des logements dans les copropriétés ne s'intéressent pas beaucoup à leur gestion.**

Toute aide publique directe ou indirecte (garantie d'emprunt) pourrait par exemple être subordonnée à la participation active aux assemblées générales et à des comptes rendus réguliers sur la situation économique et sociale de la copropriété.

Avant de tenter de répondre aux interrogations sur le montage financier et d'apprécier les possibilités d'intervention des divers organismes susceptibles de se porter acquéreurs nous dresserons un rapide inventaire des divers modes d'acquisition.

Dc1- Les divers modes d'acquisition et de portage foncier

Les logements peuvent changer de propriétaires selon la **formule classique de vente**, dans laquelle les parties arrivent librement à un accord sur la chose et sur le prix (article 1583 du code civil), et sa variante **l'échange de biens**, mais aussi selon des formules plus originales tels que le **viager** (article 1698 et suivants du code civil), et sa variante **la vente à terme**, ou encore la **vente aux enchères publiques**, vente judiciaire ou vente volontaire.

Plus originale **la vente à réméré** est un contrat de vente immobilier avec une faculté de rachat.

Cette forme de vente s'adresse plus particulièrement à des personnes propriétaires (ou propriétaire-accédant) de leur bien immobilier, en situation d'endettement ou ayant des difficultés importantes de trésorerie, qu'elles ne peuvent pas résoudre en contractant un crédit bancaire classique, notamment si elles sont fichées en Banque de France.

Le réméré est une solution pour permettre aux personnes en difficulté d'éviter une saisie judiciaire de leur bien et sa vente aux enchères, et de continuer si elles le souhaitent à occuper leur logement.

Le statut de la vente à réméré est régi par les articles 1659 à 1673 du Code Civil, qui prévoient notamment que « **La faculté de rachat ou de réméré est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal, et le remboursement dont il est parlé à l'article 1673** » (article 1659)

Ce « pacte » va garantir au vendeur la possibilité de racheter son bien ultérieurement, à une date et un prix définis contractuellement. Le prix correspond non seulement au « *prix principal* » (soit en principe le prix versé par l'acheteur lors de la vente, mais les parties peuvent prévoir un prix de rachat différent du prix initial) mais encore aux « *frais et loyaux coûts de la vente* » (c'est-à-dire essentiellement : les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, les honoraires du notaire et du conservateur des hypothèques, les honoraires de transaction immobilière) aux « *réparations nécessaires* » et à « *celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence de cette augmentation* » (article 1673).

Le contrat de vente en réméré peut également prévoir le versement par le vendeur d'une somme déterminée destinée à indemniser forfaitairement l'acquéreur pour les inconvénients inhérents à l'exercice de réméré.

Le rachat du bien doit intervenir dans un délai n'excédant pas cinq ans (article 1660)

Dans un contrat de vente en réméré, le vendeur pourra continuer à occuper le bien et devra conclure un contrat d'occupation précaire moyennant des indemnités d'occupation, dont le non paiement peut entraîner la déchéance du droit d'exercer la faculté de réméré.

Dans un contrat de réméré, on ne parlera pas de bail ni de loyer, mais de contrat d'occupation des lieux (ou de convention d'occupation précaire) et d'indemnités d'occupation.

Enfin le **Bail à réhabilitation** constitue un mode de portage foncier qui ne manque pas d'intérêt

Initialement destiné à favoriser la réhabilitation d'un parc ancien vacant et à augmenter l'offre locative, ce dispositif s'est étendu à un parc occupé par un locataire ou même son propriétaire

(circulaire UHC/IUH4/13 n°2002-36 du 2 mai 2002 qui a autorisé à signer des baux à réhabilitation avec des propriétaires occupants).

Le régime juridique du bail à réhabilitation est précisément organisé par le CCH (art. L.252-I à L.252-4).

Le preneur du bail à réhabilitation peut être :

- soit un organisme d'HLM ;
- soit une SEM (société d'économie mixte) dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;
- soit une collectivité territoriale ;
- soit un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le Préfet.

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature, en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail.

La nature, les caractéristiques techniques, et les délais d'exécution de ces travaux qui doivent être conformes aux règles de l'art, et aux dispositions relatives à la sécurité des personnes, doivent être indiqués dans le contrat lui-même.

Le preneur est tenu de conserver l'immeuble en bon état d'entretien et de réparation de toute nature pendant toute la durée du bail.

En fin de bail, le propriétaire bailleur récupère le bénéfice des travaux de réhabilitation sans indemnisation.

Il retrouve la libre gestion de son bien. Le maintien dans les lieux des locataires occupants ne peut lui être opposé, s'il ne les a pas acceptés par un nouveau contrat de location.

La détermination et la fixation du prix du bail à réhabilitation sont laissées à la volonté des parties.

Divers paramètres sont à prendre en considération pour établir le prix :

- l'état initial de l'immeuble ;
- l'importance des travaux d'amélioration ;
- la durée du bail ;
- les redevances acquittées par les occupants.

La durée du bail à réhabilitation est au minimum de douze ans et au plus de 99 ans. Elle est essentiellement fonction de la durée d'amortissement des travaux

Le bail ne peut se prolonger par tacite reconduction, mais uniquement par renouvellement exprès.

Les baux à réhabilitation peuvent être financés par une PALULOS complétée par un prêt CDC seul, ou par une aide majorée de l'ANAH lorsque le preneur est un organisme agréé.

Le preneur s'engage à signer avec l'Etat une convention ouvrant droit à l'APL pour l'occupant. La durée de cette convention est calquée sur la durée du bail à réhabilitation.

Les principales difficultés sont liées aux obligations du preneur à l'égard du locataire.

En effet, en fin de bail, le preneur du bail à réhabilitation est tenu, à défaut d'accord entre le propriétaire bailleur et les occupants sur un nouveau contrat de location, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est, à l'expiration du bail à réhabilitation, déchu de tout titre d'occupation sur le logement.

Or, durant la durée du bail à réhabilitation, le contrat de location entre le preneur du bail à réhabilitation et l'occupant est conclu soit conformément aux règles relatives aux baux conventionnés soit, lorsque le preneur est un organisme HLM, au régime HLM. Mais ce dernier régime impose que les baux de location soient à durée indéterminée, en contradiction donc avec l'obligation de laisser au propriétaire un logement libre de toute occupation.

Par ailleurs la cour de cassation, par un arrêt du 8 Mars 2006, a considéré que lorsque le bail à réhabilitation porte sur des logements déjà occupés, il n'emporte pas substitution de bailleur dans les baux en cours sauf stipulation particulière au contrat conférant des pouvoirs au preneur.

En l'absence de dispositions particulières, le preneur du bail à réhabilitation demeure donc extérieur au contrat de location et ne dispose d'aucun droit pour notifier des commandements de payer ou poursuivre en justice la résiliation du bail.

De plus si le preneur est un organisme HLM, et conclut, par une spécification particulière du bail à réhabilitation, un bail de location conforme au régime HLM, l'occupant devra remplir les conditions de ressources et de composition familiale au regard de la typologie du logement.

Dc2-Le montage d'opérations d'acquisition et de prise à bail

Alors que les investisseurs commencent généralement par établir une simulation de l'équilibre d'exploitation à partir des charges de remboursement d'emprunt et des charges courantes, puis concluent à la faisabilité ou non de l'opération au vu de la comparaison entre le montant du loyer garantissant cet équilibre et le montant du « marché », **nous procéderons à l'inverse d'abord à un examen du budget du locataire puis, compte tenu du loyer que peut supporter le locataire, à une évaluation de l'investissement que peut réaliser l'acquéreur.**

Ce mode de raisonnement est plus adapté à notre **préoccupation permanente de nous intéresser prioritairement à la situation personnelle des occupants** (propriétaires ou locataires) **les plus en difficulté.**

Nous avons donc établi les simulations suivantes, qui s'appliquent en particulier en cas de vente à réméré, objet compte tenu de leur originalité, d'une attention particulière.

Dc2a-Simulations financières

Dc2a1-Analyse théorique du budget admissible pour le locataire

Le budget « logement » du locataire sera d'autant moins lourd que le solde restant à sa charge après déduction des aides (Allocation Personnalisée au Logement ou Allocation Logement) sera faible.

Les simulations visent donc à connaître dans quelles conditions peuvent être optimisées ces aides.

Le montant de l'AL ou APL est fonction des ressources et de la composition du ménage. Il est maximum (voir annexe) lorsque les ressources (revenus nets fiscal de l'année N-2), selon la composition des ménages, n'excèdent pas le niveau indiqué dans le tableau ci-dessous.

COMPOSITION DU MENAGE		MONTANT DES REVENUS ANNUELS* AU DELA DESQUELS LE MONTANT DE L'APL DIMINUE
ISOLÉ		4500
COUPLE SANS PERSONNE À CHARGE		6400
ISOLÉ OU COUPLE AVEC ENFANT OU PERSONNE À CHARGE	Nombre d'enfants ou de personnes	
	1	7600
	2	7800
	3	8100
	4	8500
	5	8700

*revenus nets catégoriels c'est-à-dire revenus (salaires, revenus fonciers et mobiliers...) diminués des charges (pensions alimentaires, frais d'accueil des personnes âgées...) et abattements fiscaux (abattement de 10% pour les salariés et pensionnés, abattements propres à certaines professions, personnes âgée de plus de 65 ans, personne invalide...).

Dans le calcul de l'APL, le type de logement occupé n'intervient pas directement. Seul le loyer pratiqué, qui dans un même immeuble est fonction du type de logement, intervient. Mais l'allocation n'est pas versée en cas de sur occupation, et une correspondance est établie entre le type de logement et la composition du ménage comme mentionné, pour mémoire, dans les tableaux présentant les budgets tant pour le locataire que pour le propriétaire (cf. plus bas).

Au delà d'un certain loyer, variable selon les zones, couramment dénommé loyer plafond APL, le montant de l'APL ne varie plus, avec pour conséquence un accroissement du solde à régler par le locataire égal à la différence entre le loyer pratiqué et le loyer plafond APL.

BÉNÉFICIAIRES		Montant du Loyer mensuel plafond, en Zone II, en 2014
ISOLÉ		253,58
COUPLE SANS PERSONNE À CHARGE		310,38
ISOLÉ OU COUPLE AVEC ENFANT OU PERSONNE À CHARGE	Nombre d'enfants ou de personnes	
	1	349,26
	2	400,09
	3	450,92
	4	501,75
	5	552,58
	Par enfant ou personne supplémentaire	50,83

L'APL intègre par ailleurs un forfait charges (52,93 euros pour une personne seule ou un couple sans personne à charge, auxquelles s'ajoutent 11,99 euros par personne à charge)

La solvabilisation par l'APL est optimale lorsque le loyer pratiqué est égal au loyer plafond.

Les simulations que nous avons établies situent donc le loyer pratiqué au loyer plafond. Elles visent à déterminer les caractéristiques des ménages (composition et ressources) et le montant d'acquisition qui permettent tant au propriétaire qu'au locataire, de ne pas rencontrer de difficulté dans l'opération.

Nous supposerons que les charges de copropriété, la taxe d'habitation et la taxe foncière sont proportionnelles à la surface des logements, et que celles-ci sont dans la même proportion que les surfaces minimales mentionnées ci-dessous (anciennes surfaces minimales des logements sociaux en vigueur jusqu'au 21 Mars 2011).

<i>Typologie</i>	<i>TII</i>	<i>TIII</i>	<i>TIV</i>	<i>TV</i>	<i>TVI</i>
<i>Surface</i>	46	56	66	76	86

et que les charges de copropriété moyennes (soit pour 3,5 pièces et 61 m²) sont de 2100 euros dont 1500 euros récupérables*, et que la taxe d'habitation comme la taxe foncière s'élève annuellement à 900 euros**en moyenne (soit pour 3,5 pièces et 61 m²).

***Charges de copropriété**

Sur La Maurelette l'état des dépenses pour la période du 1/10/2010 au 30/09/2011 fait apparaître un montant de 1858364,88 (dont 1418770,94 récupérable) pour 750 logements, soit par simplification (en négligeant les commerces parkings, etc....) 2500 euros dont 1900 récupérables (comprenant eau et chauffage) au logement moyen par an .Sur la Simiane, 380 Euros par trimestre pour un TIV hors chauffage et ascenseur.

Selon l'analyse de l'ARC (Association des Responsables de copropriété) le montant moyen, en 2012, des charges auraient été de 2074 euros en PACA pour un logement de 65m²

Nous retiendrons un montant de 2100 euros comme montant moyen des charges annuelles de copropriété , y compris chauffage , eau et ascenseur (dont 1500 récupérables) en intégrant la contribution au fonds de travaux (estimé à 5% du montant des charges).

**** Impôts locaux :** La moyenne acquittée en 2012 à Marseille aurait été, selon études publiées par le magazine Capital, de 938 euros pour la taxe foncière et 943 euros pour la taxe d'habitation. Nous retiendrons 900 euros pour chacune.

Budget annuel locataire (soit dans le cas d'un bail de location traditionnel entre locataire et propriétaire, soit occupant d'un appartement dont il est propriétaire mais objet d'un bail à réhabilitation, soit occupant d'un appartement vendu en réméré)

<i>Composition optimale des ménages</i>	<i>Isolé</i>	<i>Couple sans personne à charge</i>	<i>Isolé(ou Couple) avec 1 personne à charge</i>	<i>Isolé(ou Couple) avec 2 personnes à charge</i>	<i>Isolé(ou Couple) avec 3 personnes à charge</i>	<i>Isolé(ou Couple) avec 4 personnes à charge</i>
<i>Revenus nets catégoriels annuels inférieurs ou égaux à</i>	4500	6400	7600	7800	8100	8500
<i>Typologie standard de logement correspondante</i>	TII	TII	TIII	TIV	TV	TVI
DEPENSES						
Loyer	253,58x12= 3042,96 Arrondi à 3000	310,38x12= 3724,56 Arrondi à 3700	349,26 x12= 4191,12 Arrondi à 4200	400,09 x12= 4801,08 Arrondi à 4800	450,92 x12= 5411,04 Arrondi à 5400	501,75 x12= 6021 Arrondi à 6000
Charges de copropriété récupérables	1130	1130	1380	1620	1900	2100
Taxe d'habitation (non compris TOM p.m.)	680	680	830	970	1120	1270
Dépenses d'entretien (parties privatives) à la charge du locataire p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Total	4810	5510	6410	7390	8420	9370
RECETTES						
APL ou AL	270,62x12= 3247,44	327,14x12= 3925,68	377,08x12= 4524,96	434,28x12= 5211,36	491,47x12= 5897,64	548,40x12= 6580,80
Total arrondi	3250	3925	4525	5200	5900	6600
RESTE A CHARGE	1560	1585	1885	2190	2520	2770
Soit en % age de revenus nets catégoriels	34,7%	24,8%	24,8%	28,1%	31,1%	32,6%

Cette simulation appelle les commentaires suivants :

-Pour que l'APL soit au niveau maximum, les revenus nets des bénéficiaires doivent être particulièrement faibles et se situent nettement en dessous du seuil de pauvreté.

-Si les ménages ne disposent pas d'autre ressources que celles prise en compte dans les revenus nets catégoriels, le reste à vivre après règlement des dépenses de logement (qui représentent environ 30% de ses très faibles revenus) n'est que de l'ordre de 285 euros par mois pour une personne seule et de 540 euros par mois pour un couple avec 2 enfants

-Mais beaucoup de ménages bénéficient de ressources n'entrant pas en compte dans les revenus nets catégoriels : les diverses allocations d'aide à l'enfance et à la famille et les allocations de solidarité et d'insertion dont le RSA.

C'est pourquoi les simulations établies ci dessus ne présentent pas seulement un caractère théorique mais peuvent s'appliquer à de nombreux ménages logés dans des copropriétés sensibles.

Aussi il nous est apparu intéressant de **comparer le budget logement des ménages locataires** solvabilisés par l'APL à son montant maximum, au **budget logement de ménages propriétaires occupants ayant les mêmes revenus et n'ayant à ne rembourser aucun prêt immobilier** pour le logement qu'ils occupent.

Budget comparé selon le statut (propriétaire occupant ou locataire) pour un même ménage occupant

<i>Composition optimale des ménages</i>	<i>Isolé ou plus</i>	<i>Couple sans personne à charge ou plus</i>	<i>Isolé(ou Couple) avec 1 personne à charge ou plus</i>	<i>Isolé(ou Couple) avec 2 personnes à charge ou plus</i>	<i>Isolé(ou Couple) avec 3 personnes à charge ou plus</i>	<i>Isolé(ou Couple) avec 4 personnes à charge ou plus</i>
<i>Revenus nets catégoriels annuels inférieurs ou égaux à</i>	4500	6400	7600	7800	8100	8500
<i>Typologie standard de logement correspondante</i>	TII	TII	TIII	TIV	TV	TVI
<u>STATUT DE PROPRIETAIRE OCCUPANT</u>						
DEPENSES						
Charges de copropriété récupérables	1130	1130	1380	1620	1900	2100
Charges de copropriété non récupérables (dont contribution au fonds de travaux)	450	450	550	650	750	850
Dépenses d'entretien (parties privatives) à la charge du propriétaire *p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Taxe foncière (non compris TOM p.m.)	680	680	830	970	1120	1270
Taxe d'habitation (non compris TOM p.m.)	680	680	830	970	1120	1270
Total	2940	2940	3590	4210	4890	5490
<u>STATUT DE LOCATAIRE</u>						
DEPENSES						
Loyer	3000	3700	4200	4800	5400	6000
Charges de copropriété récupérables	1130	1130	1380	1620	1900	2100
Taxe d'habitation (non compris TOM p.m.)	680	680	830	970	1120	1270
Dépenses d'entretien (parties privatives) à la charge du locataire p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Sous Total	4810	5510	6410	7390	8420	9370
RECETTES (APL ou AL)	3250	3925	4525	5200	5900	6600
Dépenses nettes	1560	1585	1885	2190	2520	2770

Cette comparaison montre que lorsque l'APL est maximum les dépenses nettes logement d'un locataire sont environ 2 fois inférieures à celles qu'il aurait à supporter en qualité de propriétaire.

Mais cet avantage diminue avec le montant de l'APL, puis la situation s'inverse dès que l'APL atteint un certain montant. Il est alors plus intéressant d'être propriétaire si, rappelons-le, aucun prêt immobilier n'est à rembourser. En cas d'accédant à la propriété ayant à rembourser des prêts, une nouvelle comparaison serait à faire en intégrant, dans le calcul ci-dessus, le montant des annuités de remboursement aux dépenses de l'accédant à la propriété (cf ci-dessous vente à réméré).

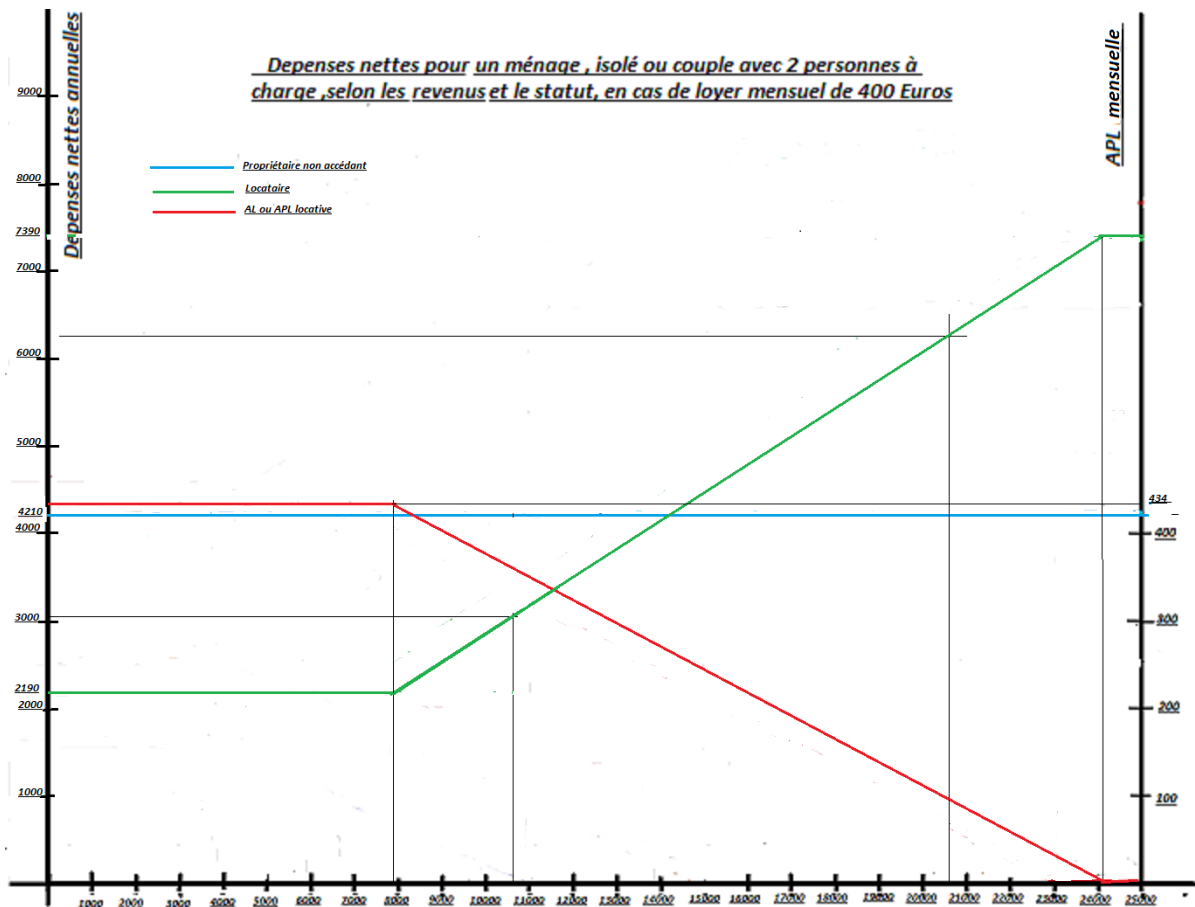
Pour les situations décrites ci-dessus, le seuil de revenus nets catégoriels au-delà duquel il serait financièrement plus intéressant d'être propriétaire s'établit ainsi :

Composition optimale des ménages	Isolé ou plus	Couple sans personne à charge	Isolé (ou Couple) avec 1 personne à charge	Isolé (ou Couple) avec 2 personnes à charge	Isolé (ou Couple) avec 3 personnes à charge	Isolé (ou Couple) avec 4 personnes à charge
Typologie standard de logement correspondante	TII	TII	TIII	TIV	TV	TVI
PROPRIETAIRE OCCUPANT						
DEPENSES	2940	2940	3590	4210	4890	5490
LOCATAIRE						
DEPENSES	4810	5510	6410	7390	8420	9370
RECETTES (APL ou AL)	1870	2570	2820	3180	3530	3880
DEPENSES NETTES	2940	2940	3590	4210	4890	5490
Revenus nets catégoriels annuels correspondants au montant d'APL pris en compte	8200	9700	12500	14200	16800	19000

Ces seuils sont plus élevés pour des ménages accédant à la propriété qui doivent supporter, en sus des dépenses de tout copropriétaire, les charges de remboursement d'emprunt

Ces comparaisons sont particulièrement intéressantes en cas de vente à réméré ou de bail à réhabilitation avec un propriétaire occupant, puisque l'occupant change de statut mais demeure dans le même logement.

Mais les situations théoriques ci-dessus étudiées se rencontrent-elles fréquemment dans les copropriétés marseillaises?



Dc2a2-Un exemple d'application sur la copropriété de la Maurelette

Assez généralement les conditions réelles d'habitat et le niveau de l'APL des personnes isolées sont moins favorables que celles retenues dans les simulations.

En effet les personnes isolées sont souvent des personnes âgées qui, d'une part, continuent d'occuper des logements devenus trop grands pour une personne seule et doivent supporter le loyer correspondant et d'autre part bénéficie, en qualité de retraité, au moins du minimum vieillesse soit 792 euros par mois (au 1^{er} avril 2014).

Avec ce niveau et ce type de revenus (soit un revenu net catégoriel de 8550 euros) le montant de l'APL ou AL n'est que de 143 euros pour un loyer de 253 euros (loyer plafond pour une personne seule)...et il est plus intéressant d'être propriétaire.

Bien que, dans l'IRIS de la Maurelette, on comptait, au recensement de 2009, moins de ménages d'une seule personne que sur l'ensemble du XV^{ème} arrondissement (20,5% contre 27%) et moins de ménages ayant pour chef de famille un retraité (26% contre 33%), on ne peut négliger la situation que connaissent ces personnes âgées.

Le niveau de revenus constaté lors du recensement de 2009, dans l'IRIS de la Maurelette, permet plus généralement, d'approcher les budgets logement des ménages et notamment des ménages propriétaires qui décideraient, pour sortir d'une situation d'endettement, de vendre et de demeurer dans leur logement en qualité de locataire.

On peut supposer que même si les ménages actuellement locataires ont sans doute les revenus les plus faibles, des propriétaires occupants se retrouvent dans les tranches de bas revenus et les simulations ci-dessous visent donc à apprécier tant la situation des premiers que celles des seconds qui choisiraient de changer de statut.

Sur la base de la valeur des revenus par Unité de Consommation constatée lors du recensement de 2009, **on peut évaluer grossièrement les tranches de revenus des ménages de l'IRIS de la Maurelette, comme suit ***:

*par simplification on retiendra 0,5 comme valeur de pondération pour toutes les personnes autres que le premier adulte, quel que soit leur âge (et non 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans), surestimant ainsi les revenus de certains ménages.

	1 ^{er} décile (Revenus fiscaux par UC 713€)	1 ^{er} quartile (Revenus fiscaux par UC 4590,50€)	Médiane (Revenus fiscaux par UC 10370€)	Dernier quartile (Revenus fiscaux par UC 17628€)
Composition de ménages				
Personne isolée	713	4590,50	10370	17628
Couple sans personne à charge ou personne isolée avec 1 personne à charge	1069,50	6886	15555	26442
Couple avec 1 personne à charge ou personne isolée avec 2 personnes à charge	1426	9181	20740	35256
Couple avec 2 personnes à charge ou personne isolée avec 3 personnes à charge	1782,50	11476	25925	44070
Couple avec 3 personnes à charge ou personne isolée avec 4 personnes à charge	2139	13771,5	31110	52884
Couple avec 4 personnes à charge ou personne isolée avec 5 personnes à charge	2495,50	16067	36295	61698

Les ménages locataires dont les revenus se situent dans le 1^{er} décile peuvent prétendre à bénéficier du montant maximal de l'APL tel que figuré dans les simulations théoriques établies ci-dessus.

Quant aux ménages locataires dont les revenus se situent dans le 1^{er} quartile ils bénéficieront d'une allocation au moins égale à celle figurant dans le tableau ci-dessous

Composition des ménages	Isolé	Couple sans personne à charge	Isolé avec 1 personne à charge	Couple avec 1 personne à charge	Isolé avec 2 personnes à charge	Couple avec 2 personnes à charge	Isolé avec 3 personnes à charge	Couple avec 3 personnes à charge	Isolé avec 4 personnes à charge	Couple avec 4 personnes à charge
Revenus nets catégoriels annuels inférieurs ou égaux à	4590	6886	6886	9181	9181	11476	11476	13771	13771	16067
Typologie standard de logement correspondante	TII	TII	TIII	TIII	TIV	TIV	TV	TV	TVI	TVI
DEPENSES										
Loyer	253,58x12= 3042,96 Arrondi à 3000	310,38x12= 3724,56 Arrondi à 3700	349,26 x12= 4191,12 Arrondi à 4200	349,26 x12= 4191,12 Arrondi à 4200	400,09 x12= 4801,08 Arrondi à 4800	400,09 x12= 4801,08 Arrondi à 4800	450,92 x12= 5411,04 Arrondi à 5400	450,92 x12= 5411,04 Arrondi à 5400	501,75 x12= 6021 Arrondi à 6000	501,75 x12= 6021 Arrondi à 6000
Charges de copropriété récupérables	1130	1130	1380	1380	1620	1620	1900	1900	2100	2100
Taxe d'habitation (non compris TOM p.m.)*	680	680	830	830	970	970	1120	1120	1270	1270
Dépenses d'entretien (parties privatives) à la charge du locataire *p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Total	4810	5510	6410	6410	7390	7390	8420	8420	9370	9370
RECETTES										
APL ou AL	267,90x12= 3214,80	312,11x12= 3745,32	377,08x12= 4524,96	332,50x12= 3990	399,09x12= 4789,08	337,64x12= 4051,08	415,11x12= 4981,32	362,13x12= 4345,56	434,77x12= 5217,24	385,44x12= 4625,28
Reste à charge arrondi	1595	1765	1885	2420	2600	3340	3440	4075	4150	4745
<i>Rappel PM dépenses PO</i>	2940	2940	3590	3590	4210	4210	4890	4890	5490	5490

A La Maurelette, les ménages dont les revenus se situent dans le premier quartile, ont tout intérêt à être locataires plutôt que propriétaires (sous les réserves concernant le calcul des revenus de ces ménages selon leur composition en fonction du montant des revenus par Unité de Consommation).

On peut supposer que la plupart de ces ménages sont locataires plutôt que propriétaires d'autant que sur la Maurelette on compte 42 % de locataires.

Mais il est probable que quelques propriétaires occupants aient des revenus qui les situent dans le premier quartile, et en supposant que, dans cette copropriété de 750 logements, leur pourcentage ne soit que de 10% cela représenterait une quarantaine de ménages (750x0,10).

Parmi cette **quarantaine de ménages certains pourraient avoir des difficultés financières au point d'être intéressés par une vente.**

D'autres mises en vente pourraient justifier l'intervention de structures ad hoc, pour faire obstacle aux « acquéreurs prédateurs ». Il s'agit :

- de ménages qui auraient intérêt, du fait de leurs revenus, à être propriétaires plutôt que locataires, mais qui rencontrent des difficultés passagères qu'une vente, en particulier une vente à réméré, leur permettrait de surmonter,
- de propriétaires bailleurs qui ne constituent pas la « cible » principale sauf si l'imminence d'une saisie fait craindre une cession à un investisseur indelicat

Mais de telles acquisitions sont-elles économiquement possibles ?

Dc2a3-Analyse théorique du budget du propriétaire bailleur acquéreur (ou du preneur à bail a réhabilitation)

La simulation suivante vise à **connaître le montant des annuités de remboursement supportables** par l'acquéreur d'un logement en copropriété (ou du preneur à bail a réhabilitation), dans la limite du montant des recettes qu'il percevra, et après déduction des charges qu'il devra supporter.

A partir du montant de ces annuités de remboursement admissibles **nous évaluerons le montant de l'investissement possible** (acquisition ou travaux) selon les caractéristiques des emprunts.

Dans les simulations qui suivent **aucune ressource mobilisable en cas de création de logements locatifs sociaux (prêt et subventions) n'est prise en compte** car :

-ces financements ne sont accordés qu'aux organismes HLM, aux collectivités territoriales ou EPCI n'ayant pas d'organismes HLM sur leur territoire ou aux organismes agréés « maître d'ouvrage d'insertion » réalisant majoritairement des PLAI. C'est pourquoi, afin de laisser ouvert le choix de la structure susceptible d'acquérir des logements dans les copropriétés en difficulté, nous n'avons pas intégré à nos simulations de tels financements. Ces financements ne pourraient d'ailleurs qu'améliorer les équilibres financiers

-ce type de financement n'est pas adapté à du portage immobilier mais dédié à la création d'un patrimoine locatif à long terme. Là encore, les simulations que nous avons établies laissent ouverts les choix patrimoniaux.

En outre bien qu'on puisse imaginer une aide financière des collectivités, du fait de l'objet éminemment social des acquisitions qui seraient réalisées, **les simulations qui suivent ne prennent en compte aucune aide publique.**

Budget annuel propriétaire bailleur

<i>Composition optimale des ménages</i>	<i>Isolé ou plus</i>	<i>Couple sans personne à charge</i>	<i>Isolé(ou Couple) avec 1 personne à charge</i>	<i>Isolé(ou Couple) avec 2 personnes à charge</i>	<i>Isolé(ou Couple) avec 3 personnes à charge</i>	<i>Isolé(ou Couple) avec 4 personnes à charge</i>
<i>Typologie standard de logement correspondante</i>	<i>TII</i>	<i>TII</i>	<i>TIII</i>	<i>TIV</i>	<i>TV</i>	<i>TVI</i>
RECETTES						
Loyer	253,58x12= 3042,96 Arrondi à 3000	310,38x12= 3724,56 Arrondi à 3700	349,26 x12= 4191,12 Arrondi à 4200	400,09 x12= 4801,08 Arrondi à 4800	450,92 x12= 5411,04 Arrondi à 5400	501,75 x12= 6021 Arrondi à 6000
Charges de copropriété récupérables	1130	1130	1380	1620	1900	2100
Taxe d'ordures ménagères (p.m)	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Total	4130	4830	5580	6420	7300	8100
DEPENSES (non compris frais de gestion éventuels)						
Charges de copropriété non récupérables (dont contribution au fonds de travaux)	450	450	550	650	750	850
Charges de copropriété récupérables	1130	1130	1380	1620	1900	2100
Dépenses d'entretien (parties privatives) à la charge du propriétaire p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Taxe foncière (non compris TOM p.m.)	680	680	830	970	1120	1270
Frais de gestion (5% des encaissements)*	207	242	279	321	365	405
Impôt sur bénéfice (sauf exonération)**	0	0	0	0	0	0
Sous-total	2467	2502	3039	3561	4135	4625
Remboursement d'emprunt (par différence)	1663	2328	2541	2859	3165	3475
Total	4130	4830	5580	6420	7300	8100

*Montant à ajuster en cas de gestion partiellement bénévole

** On supposera que la structure ne dégage pas de bénéfice (ce qui serait quelque peu contraire à son objet). Sinon il faudrait appliquer le taux de 15 % sur la tranche inférieure à 38 120 € de bénéfices et **de 33,33 % au-dessus**

En fonction de la capacité de remboursement d'annuité d'emprunt, **le montant de l'emprunt qui correspond au montant de l'investissement possible** (acquisition, frais de notaire inclus, et travaux éventuels en cas de vente de logement ou travaux seuls en cas de bail à réhabilitation) s'établit à, selon le taux et la durée de remboursement :

Durée et taux		Annuités en Euros (<i>et mensualités</i>)					
		1663 <i>138</i>	2328 <i>194</i>	2541 <i>212</i>	2859 <i>238</i>	3165 <i>263</i>	3475 <i>289</i>
7 ans	0%	11641	16296	17787	20013	22155	24325
	2,5 %	10624	14936	16321	18323	20248	22249
	3%	10444	14682	16044	18012	19904	21872
	4%	10096	14193	15510	17412	19241	21143
10 ans	0%	16630	23280	25410	28590	31650	34750
	2,5%	14639	20579	22489	25247	27899	30657
	3%	14292	20091	21955	24648	27237	29929
	4%	13630	19161	20939	23507	25977	28545
12 ans	0%	19956	27936	30492	34308	37980	41700
	2,5%	17153	24113	26351	29583	32690	35922
	3%	16671	23436	25610	28751	31771	34912
	4%	15762	22158	24214	27184	30039	33009
15 ans	0%	24945	34920	38115	42885	47475	52125
	2,5%	20696	29095	31794	35693	39443	43342
	3%	19983	28092	30699	34464	38084	41849
	4%	18657	26227	28661	32176	35556	39071
20 ans	0%	33260	46560	50820	57180	63300	69500
	2,5%	26043	36610	40007	44914	49632	54538
	3%	24883	34980	38226	42914	47422	52210
	4%	22773	32014	34985	39275	43401	49831
Pour mémoire Type de logement correspondant		TII	TII	TIII	TIV	TV	TVI

Ainsi, à titre d'exemple, un logement de type III occupé par un couple et une personne à charge **pourrait être acquis (tous frais confondus) :**

17787 Euros par un emprunt à 0% sur 7 ans
30492 Euros par un emprunt à 0% sur 12ans
50820 Euros par un emprunt à 0% sur 20 ans
16044 Euros par un emprunt à 3% sur 7 ans
25610 Euros par un emprunt à 3% sur 12ans
38226 Euros par un emprunt à 3% sur 20 ans

Tous ces montants sont inférieurs à la valeur moyenne, selon statistiques Perval, d'un type III de 65 m2 de la Maurelette (65x 1311 euros soit 85215 euros) ou à celle de la transaction qui nous a été présentée (53 000 soit 47000 net vendeur).

Ils sont par contre **proches des montants constatés lors des ventes aux enchères**, où les prix sur saisie, dans ce type de copropriétés, sont souvent très bas et inférieurs au montant des dettes du copropriétaire saisi.

Par ailleurs ces simulations ne tiennent pas compte de la **valeur de revente qu'un investisseur « classique » intégrerait vraisemblablement malgré les incertitudes du marché.**

L'acquisition de logements occupés par une personne seule, en gardant pour hypothèse que le loyer qui sera pratiqué n'excédera pas le loyer plafond APL, serait beaucoup plus délicate, puisque le montant d'acquisition (tous frais confondus) du logement de Type II (hypothèse) ne devrait excéder :

11641 Euros par un emprunt à 0% sur 7 ans
19956 Euros par un emprunt à 0% sur 12ans
33260 Euros par un emprunt à 0% sur 20 ans
10444 Euros par un emprunt à 3% sur 7 ans
16671 Euros par un emprunt à 3% sur 12ans
24883 Euros par un emprunt à 3% sur 20 ans

Bien qu'approximatives ces simulations (qui en particulier n'intègrent pas les travaux d'entretien sur parties privatives à la charge du copropriétaire ...) **permettent d'approcher les conditions dans lesquelles une « structure dédiée »** (cf Dc2b) **pourrait acquérir des logements dans les copropriétés sensibles** : cette structure pourrait présenter des offres concurrentielles lors de vente aux enchères, et faire ainsi obstacle à des acquéreurs qui privilégient ce mode d'acquisition, parmi lesquels on trouve souvent des marchands de sommeil.

Bien évidemment le montant de l'investissement possible est d'autant plus élevé que la durée de remboursement est longue, mais **si l'acquisition doit être effectuée, aux fins de portage foncier, par une structure dédiée, la durée d'emprunt ne devrait pas excéder 10 à 12 ans** compte tenu de la perspective de revente à terme. **Le prix de revente devrait alors être pris en compte dans la simulation et la question centrale serait l'apport de fonds propres ou de fonds remboursables à terme.** Dans cette hypothèse de revente à terme, l'emprunt mobilisable pourrait alors être un prêt in fine réduisant les annuités de remboursement et reportant au terme de l'emprunt le remboursement du capital.

Certes si **des fonds gratuits étaient mobilisables des interventions préventives** (acquisitions amiables avant saisie) **seraient possibles.**

Ces fonds pourraient être sollicités prioritairement des collectivités ou provenir de donateurs.

En particulier la Délégation Régionale PACA de la Fondation Abbé Pierre serait particulièrement bien placée pour mobiliser des aides de la SOLIFAP, (Fondation Abbé Pierre Investissements Solidaires), Société par actions simplifiés créée par la Fondation Abbé Pierre.

Dc2a4-Les simulations de la phase de rachat par le locataire en cas de vente à réméré

La vente à réméré se caractérise par la faculté de rachat dont dispose le vendeur.

Il est donc intéressant d'examiner les conditions financières dans lesquelles, au terme du réméré, l'ancien propriétaire pourrait financer l'acquisition du logement qu'il avait cédé en réméré quelques années auparavant.

Là encore il peut être envisagé de mobiliser l'APL, à cette phase, l'APL accession (à la différence de la phase précédente où l'ancien propriétaire pouvait prétendre, en tant que locataire, à l'AL (ou l'APL) locative).

Rien en effet ne s'oppose à ce qu'une personne qui use de sa faculté de rachat dans le cadre d'un réméré, bénéficie de l'APL accession, s'il remplit les conditions imposées à tout accédant à la propriété pour percevoir cette allocation, à savoir : « Financer l'acquisition de sa résidence principale répondant aux conditions de décence et d'occupation à l'aide d'un prêt conventionné et disposer de ressources inférieures à un plafond fonction de la composition familiale. »

Nous avons vu précédemment que les ménages disposant de très faibles revenus nets catégoriels et bénéficiant donc d'une APL locative élevée ont avantage à être locataire plutôt que propriétaire. Cet avantage serait encore plus conséquent si des annuités de remboursement venaient à s'ajouter aux dépenses même partiellement couvertes par l'APL accession.

La principale question qui se pose alors est de savoir si l'APL accession rend supportables, pour un ancien propriétaire qui souhaiterait racheter son logement, les charges de remboursement d'emprunt, et, à l'extrême, s'il peut s'envisager que les dépenses nettes de logement d'un copropriétaire accédant ne soient pas supérieures à celles d'un locataire.

Pendant la période de remboursement de l'emprunt, pour que les dépenses de logement, n'excèdent pas celles supportées en qualité de locataire, les mensualités ne devraient pas dépasser les valeurs mentionnées ci-dessous, compte tenu des montants des diverses charges retenues plus haut :

REVENUS	9000	11000	13000	15000	17000	19000	21000	23000	25000	27000	29000	31000
Personne isolée : 2940/12 + Mensualités – APL ac. < 1810/12 + loyer- APL loc. soit avec un loyer de 250 € par mois (mensualités – APL ac.) < 155,83 – APL loc												
APL loc.	127,54	65,35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155,83-APL loc.	27,76	90,48	155,83	155,83	155,83	155,83	155,83	155,83	155,83	155,83	155,83	155,83
APL ac.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mensualités maxi	28	90	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156
Couple sans personne à charge 2940/12 + Mensualités – APL ac. < 1810/12 + loyer- APL loc. soit avec un loyer de 310 € par mois (mensualités – APL ac.) < 155,83 – APL loc												
APL loc.	239,57	170,83	102,10	33,36	0	0	0	0	0	0	0	0
155,83-APL loc.			53,73	121,94	155,83	155,83	155,83	155,83	155,83	155,83	155,83	155,83
APL ac.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mensualités maxi	0	0	54	122	156	156	156	156	156	156	156	156
Isolé ou Couple avec 1 personne à charge 3590/12 + Mensualités – APL ac. < 2210 /12 + loyer- APL loc. soit avec un loyer de 350 € par mois (mensualités – APL ac.) < 235 – APL loc												
APL loc.	338,48	278,68	218,88	159,08	99,28	39,48	0	0	0	0	0	0
235- APL loc.			16,12	75,92	135,72	195,52	235	235	235	235	235	235
APL ac.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mensualités maxi	0	0	16	76	136	196	235	235	235	235	235	235
Isolé ou Couple avec 2 personnes à charge 4210 /12 + Mensualités – APL ac. < 2590 /12 + loyer- APL loc. soit avec un loyer de 400 € par mois (mensualités – APL ac.) < 265 – APL loc												
APL loc.	404,35	350,92	297,49	244,05	190,62	137,19	83,76	30,33	0	0	0	0
265 -APL loc.				20,95	74,38	127,81	181,24	234,67	265	265	265	265
APL ac.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mensualités maxi	0	0	0	21	74	128	181	235	265	265	265	265
Isolé ou Couple avec 3 personnes à charge 4890/12 + Mensualités – APL ac. < 3020 /12 + loyer- APL loc. soit avec un loyer de 450 € par mois (mensualités – APL ac.) < 294,17 – APL loc												
APL loc	471,86	425,81	379,76	333,71	287,66	241,62	195,57	149,52	103,47	57,42	0	0
294,17 -APL loc.					6,51	52,55	98,60	144,65	190,70	236,75	294,17	294,17
APL ac.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mensualités maxi	0	0	0	0	6,51	52	98	145	191	237	294	294
Isolé ou Couple avec 4 personnes à charge 5490/12 + Mensualités – APL ac. < 3370 /12 + loyer- APL loc. soit avec un loyer de 500 € par mois (mensualités – APL ac.) < 323,33 – APL loc												
APL loc	536,10	493,25	450,41	407,56	364,72	321,87	279,03	236,18	193,34	150,49	107,65	64,80
323,33 -APL loc.						1,46	44,30	87,15	160,01	172,84	215,68	258,53
APL ac.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mensualités maxi	0	0	0	0	0	1,50	44	87	160	172	216	258

Les dépenses de logement dans la phase accession n'excéderont donc pas celles supportées en tant que locataire si le montant des mensualités de remboursement sont peu élevées et alors insuffisantes pour ouvrir droit à l'APL accession.

A titre d'exemple, quelques montants de mensualités de remboursement d'emprunt figurant dans le tableau ci-dessus correspondent aux montants d'emprunts suivants :

Durée et taux		Annuités en Euros et taux <i>(et mensualités)</i>				
		1872 156	2352 196	2820 235	3180 265	3528 294
7 ans	3%	11806	14834	17785	20056	22250
	4%	11413	14339	17192	19387	21509
10 ans	3%	16156	20298	24337	27444	30447
	4%	15408	19359	23211	26174	29038
12 ans	3%	18845	23678	28389	32013	35516
	4%	17818	22386	26841	30267	33580
15 ans	3%	22590	28382	34029	38373	42573
	4%	21090	26498	31770	35826	39746
20 ans	3%	28129	35341	42373	47782	53011
	4%	25743	32344	38780	43731	48516

Ces montants ne permettent pas d'acquérir au prix du marché mais ne sont pas disproportionnés au regard des prix pratiqués lors des enchères. Il n'est donc pas inenvisageable qu'une structure ad hoc n'ayant pas le souci du profit, acquiert à ce prix et convienne avec le vendeur une vente à réméré avec promesse de recéder le bien à la même valeur au terme de la vente.

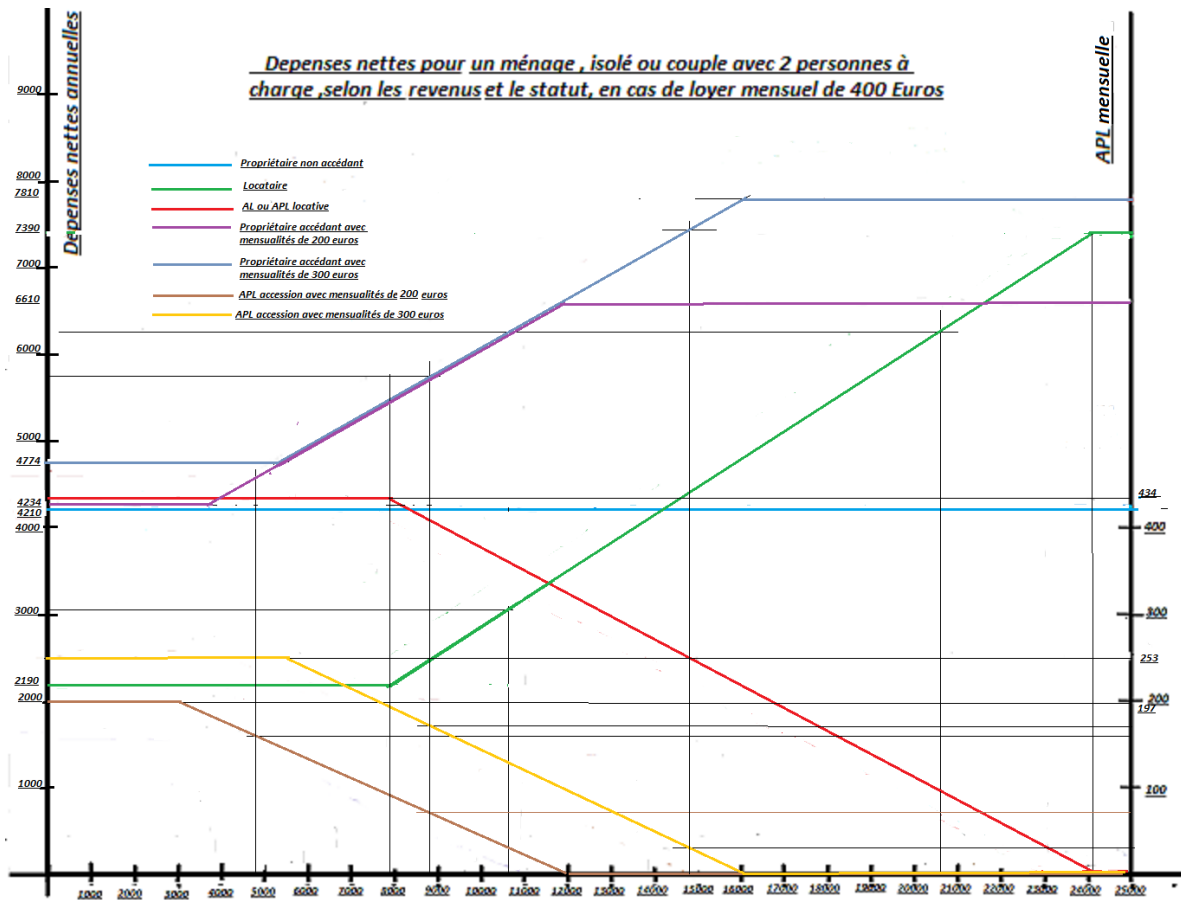
Par ailleurs, il est possible que des locataires acceptent, si leurs ressources le permettent, d'acquérir leur logement à un prix supérieur au montant de l'emprunt mobilisable évalué ci-dessus, quitte à consacrer davantage de moyens financiers aux dépenses de logement en phase d'accession.

En tout état de cause les anciens propriétaires occupants qui auraient, pour traiter leurs difficultés financières, alléger leurs dépenses de logement en cédant leur logement et ainsi trouver intérêt à opter pour le statut de locataire ne pourraient voir ces dépenses que s'alourdir s'ils décidaient de racheter leur logement.

En outre il n'est pas certain que les taux d'intérêt, particulièrement bas actuellement, se maintiennent durablement à leur niveau actuel, et que les banques qui demandent beaucoup de garanties, accordent à des ménages peu aisés des prêts même si les charges de remboursement d'emprunt représentent, comme dans les simulations ci-dessus, une part raisonnable des ressources ...

Conformément à ce qui a été mentionné plus haut les ventes à réméré avec revente à l'ancien propriétaire sont surtout destinées à des ménages qui rencontrent des difficultés financières passagères (liées par exemple à une dette auprès de la copropriété). Lorsque les difficultés sont plus durables les ménages ont financièrement intérêt à opter définitivement pour le statut de locataire.

Le graphe qui suit illustre le raisonnement qui précède.



Dc2a5- Les simulations en cas de bail à réhabilitation

En appliquant le raisonnement qui précède au bail à réhabilitation, l'intérêt pour la propriétaire est plus évident puisqu'il redevient propriétaire au bail à réhabilitation et n'a pas à supporter des annuités de remboursement.

Des travaux peuvent alors être réalisés pour le même montant indiqué ci-dessus pour l'acquisition, et, si les revenus de l'occupant n'excèdent pas un certain montant, il pourra bénéficier de l'APL et aura donc à supporter, pendant la durée du bail, des dépenses moins élevées que celle qu'il supportait en tant que copropriétaire. Au terme du bail il redeviendra propriétaire dans un logement rénové sans que cela ait donc pesé sur son budget.

Dc2b-les opérateurs possibles

Divers opérateurs sont aptes à assurer le portage ou à acquérir définitivement des logements dans les copropriétés.

Il s'agit d'abord d'organismes publics existants:

-**Des organismes HLM** (Offices Publics de l'Habitat ou Entreprises Sociales de l'Habitat), ou Société d'Economie Mixte qui peuvent mobiliser les aides financières (subventions et emprunts) réservées aux Logements Locatifs Sociaux. Mais les organismes intervenant sur Marseille **manifestent peu d'intérêt pour ce type d'intervention**, et si quelques uns d'entre eux sont propriétaires de logements dans des copropriétés fragiles, c'est davantage parce qu'ils ont saisi une opportunité d'acquisition à un prix intéressant - ce qui leur permet de disposer de quelques logements diffus pour répondre à une demande spécifique - que dans le cadre d'une stratégie affichée de développement d'un segment particulier de marché. Deux exceptions toutefois : Logirem et Marseille Habitat qui ont une expérience avérée d'acquisition et de gestion de logements dans de grandes copropriétés. Mais cette SA HLM et cette SEM ont investi principalement, à l'invitation des collectivités publiques, dans des copropriétés objet de projets lourds de requalification (Parc Bellevue, Parc Kallisté) et ne semblent pas disposer à prendre des initiatives.

-**L'Etablissement Public Foncier Régional**, qui a vocation à assurer du portage foncier, pourrait, si ces dirigeants le décidaient, assurer un portage de lots de copropriétés. Mais si ce portage ne s'inscrit pas, là encore, dans un projet global de requalification, certains considéreraient qu'il est hors du champ de la mission de l'EPFR dont **l'activité doit être centrée sur des opérations d'aménagement urbain**.

Outre les organismes publics existants, **des structures associatives** disposent également des capacités juridiques pour acquérir et gérer des logements en copropriété. C'est le cas en particulier, à Marseille, d'Habitat et Humanisme et surtout du PACT ARIM.

Mais si on veut multiplier des acquisitions de logements en copropriété, qui s'inscrivent dans des programmes de redressement des copropriétés ou répondent simplement à la nécessité indépendamment de toute action lourde, de sauvegarder les intérêts des occupants, il convient également d'examiner **l'intérêt de créer une structure spécialisée**.

Ce pourrait être à l'initiative d'une (ou plusieurs) collectivité(s) un **syndicat mixte, une SEM, un GIP ou mieux encore une régie**.

Ce pourrait être aussi une association ou un **collectif d'associations** regroupant notamment des associations intervenant déjà dans le domaine du logement et de l'action sociale (PACT, Fondation Abbé Pierre, Habitat et Humanisme...)

Ce pourrait être enfin une **Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), qui présente l'avantage de se distinguer des sociétés commerciales par ses finalités d'utilité sociale, et de pouvoir réunir des associés de diverses origines, personnes physiques ou personnes morales de droit privé ou de droit public, au sein desquelles les copropriétaires ou locataires pourraient trouver leur place.**

E-LES CONTRIBUTIONS POSSIBLES DE LA FONDATION ABBE PIERRE

A la différence de la collectivité qui mène des actions collectives, l'action de la FAP viserait à **aider individuellement des personnes ou des ménages.**

Cette action s'exercerait principalement dans les copropriétés en difficulté car, dans une copropriété banale, un propriétaire occupant, en grandes difficultés financières, dispose d'un patrimoine qui ne s'est pas dévalorisé et peut le céder, sous une des formes mentionnées plus haut, notamment, s'il est âgé, en viager.

Au vu du programme d'action décrit plus haut, la FAP pourrait concentrer ses interventions dans les domaines suivants:

Ea- L'assistance et le conseil

Dans la continuité des actions qu'elle a déjà engagées, la FAP pourrait apporter assistance et conseil aux résidents (locataires ou copropriétaires) sur leurs droits et devoirs ainsi qu'information sur les aides auxquels ils pourraient prétendre.

Dans le cadre de cette assistance les représentants (ou les prestataires) de la FAP, seront amenés à connaître le détail des sommes réclamées à l'occupant (par le bailleur à son locataire ou par le syndic au copropriétaire occupant).

Si ces sommes sont injustifiées, ils aideraient l'occupant à rédiger un courrier contestant les sommes indument réclamées.

En cas de suspicion de pratiques douteuses du syndic, ils lui demanderaient de les expliquer.

Une formation particulière pourrait être mise en place, en particulier dans les copropriétés où la gestion des syndics suscite quelques interrogations, à l'intention des membres des conseils syndicaux, mais aussi, pour les motifs évoquées plus haut, à l'intention d'autres copropriétaires.

Dans toutes les hypothèses, le recueil des données permettront d'alimenter une banque de données (en particulier observatoire des copropriétés).

Cette assistance et ces conseils individualisés seraient dispensés dans le cadre de permanence tenues dans les « copropriétés cibles » choisies du fait de leurs difficultés reconnues.

Mais pour éviter que des personnes dans le besoin se voient refusées l'aide de la FAP, la Fondation pourrait renseigner, à partir de sa direction régionale, tout occupant d'une copropriété qui s'interrogerait sur ces droits. En cas d'insuffisance de moyens pour assurer directement cette information, elle pourrait conclure un partenariat avec une association qui intervient déjà pour son compte dans le cadre de l'Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat (ADLH) et susceptibles de

dispenser, dans ce domaine, assistance et conseil, et à laquelle elle adresserait les personnes concernées.

Là encore ces contacts seraient l'occasion de recueillir des informations sur la situation des copropriétés.

Eb- Les aides financières

La FAP pourrait continuer à aider financièrement les propriétaires et locataires rencontrant des difficultés financières passagères en leur accordant un prêt (actuellement ce prêt est d'un montant maximum de 6000€, sur une durée de 5 ans)

Ec- L'acquisition de logements

La FAP pourrait **prendre des initiatives en vue de la création d'une structure** ayant pour objet l'acquisition de logements dans les copropriétés avec maintien dans les lieux des occupants, puis la gestion de ces logements et leur revente éventuelle, **et participer à la gouvernance de cette structure.**

La **création ex nihilo d'une structure dédiée** nous paraît préférable à l'intervention d'une structure existante puisqu'aucune d'entre elles ne s'est intéressée jusqu'alors à ce sujet.

L'originalité de cette structure qui pourrait **prendre la forme d'une SCIC** résiderait dans sa vocation :

- acquérir des logements dans des copropriétés en difficulté pour aider au maintien dans les lieux des occupants,
- éviter les acquisitions par des marchands de sommeil, notamment en surenchérissant lors des ventes aux enchères.
- éviter l'effondrement des prix des appartements,
- assumer pleinement les responsabilités de copropriétaire et faire entendre au sein de la copropriété, notamment lors des assemblées générales, sa voix,
- offrir aux anciens propriétaires de ces logements la possibilité de les racheter à un prix convenu dès le transfert du bien.

L'originalité résiderait également dans l'absence de recherche de profit mais aussi dans les montages financiers, notamment **via la SOLIFAP**, fonds mis en place par la Fondation Abbé Pierre.

Ed- La participation aux diverses commissions

Accessoirement la FAP pourrait contribuer à la **mise en place d'un observatoire** que déciderait la collectivité et participer à tout groupe de travail sur le sujet des copropriétés

