



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## aides de l'État

Question écrite n° 16774

### Texte de la question

M. Dino Cinieri appelle l'attention de M. le ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine sur le nombre important de copropriétés fragiles qui risquent, faute d'intervention rapide, de basculer dans les difficultés et la dégradation. Certain que l'interministérialité du ministère de la ville est de nature à permettre d'intégrer le problème des copropriétés en difficulté dans un ensemble politique plus large, il demande ce qu'il entend mettre en oeuvre afin de passer à une gestion responsable et dynamique de ce parc de copropriétés.

### Texte de la réponse

Comme le souligne l'honorable parlementaire, le nombre de copropriétés correspondant à une situation de « fragilité » est important et concernerait, selon l'enquête nationale logement de 1996, entre 200 000 et 300 000 logements. Cette enquête permet, en effet, d'identifier une partie du parc privé à partir d'indicateurs, tels que le taux d'impayés de charges de copropriété et le défaut d'entretien courant de l'immeuble qui sont caractéristiques d'une dégradation importante de ce mode d'habitat. On trouve ainsi : 6 % de copropriétés dans lesquelles les impayés de charges sont nombreux et importants ; 7,5 % de copropriétés dans lesquelles les prestations correspondantes au fonctionnement courant ne sont plus assurées ; 14 % de copropriétés avec des impayés de charges peu nombreux mais importants ; 6,5 % de copropriétés où les prestations essentielles sont assurées mais plus les travaux d'entretien de l'immeuble. Au-delà de cette identification générale de la fragilité, il convient de repérer plus finement les copropriétés fragiles afin d'apprécier le degré de difficulté qu'elles rencontrent en vue de choisir les modalités d'intervention adaptées à la nature et à l'importance du problème identifié. L'échelle efficace d'un tel repérage est communale ou intercommunale. Il peut notamment être réalisé à l'occasion d'élaboration ou de mise au point de programme local de l'habitat et en relation avec les partenaires du PDALPD ainsi que ceux du contrat de ville (volet habitat) et les financements prévus pour les études sont mobilisables pour la réalisation de ces repérages (ligne budgétaire 65-48/50 du crédit d'études locales dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction). Les interventions qui peuvent découler de cette connaissance et de cette hiérarchisation sont de nature très diverses et se traduisent en : mesures de prévention ; information des copropriétaires sur le fonctionnement de la copropriété (charges, travaux, décisions communes...), prévention des impayés de charges, formation au rôle de conseiller syndical ; un guide sur les actions préventives en copropriété (FN Pact Arim / Certu 2003) présente des expériences diverses de prévention ; localisation des difficultés de fonctionnement de la copropriété : un diagnostic de gestion des copropriétés fragiles identifiant les mesures à prendre pour maîtriser les surcoûts de charges et faire aboutir les recouvrements d'impayés est en cours d'élaboration en vue d'une expérimentation sur une centaine de copropriétés fragiles, l'intervention d'un prestataire pour aider au rétablissement d'une gestion normale de la copropriété peut être prise partiellement en charge sur la ligne 65-48/50, mise en oeuvre de procédure d'OPAH copropriété ou de plan de sauvegarde : l'OPAH copropriété constitue un mode d'intervention appropriée au traitement de difficultés « moyennes » des copropriétés encore réactives (notamment quand l'endettement n'est pas excessif), le plan de sauvegarde est par contre nécessaire quand la copropriété n'est plus capable d'élaborer elle-même le programme de sa remise à niveau. Ces deux procédures constituent le mode de

traitement de difficultés avérées dont leurs études, ainsi que leur mise en oeuvre (suivi-animation et coordination), sont financées sur la ligne 65-48/50 précitée. Le projet de loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, qui sera discuté au Parlement avant la fin de la session, comporte également des dispositions visant à garantir le bon fonctionnement des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation et à faciliter le redressement des copropriétés fragiles par le recours à l'aide juridictionnelle et à une administration judiciaire expérimentée. Ces dispositions doivent contribuer à prévenir ou à traiter à temps les difficultés rencontrées par les copropriétés fragiles.

## Données clés

**Auteur :** [M. Dino Cinieri](#)

**Circonscription :** Loire (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 16774

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** ville

**Ministère attributaire :** ville

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 21 avril 2003, page 3129

**Réponse publiée le :** 23 juin 2003, page 5024