

Un plan pour secourir la copropriété Le Prado à Noisy-le-Grand

« Le Prado », une des seize copropriétés du quartier du Pavé Neuf à Noisy-le-Grand, a été construit en 1985. Dix ans plus tard, cette copropriété de 58 logements est particulièrement dégradée et rencontre de graves problèmes financiers. En mars 1999, le premier plan de sauvegarde de France est arrêté en Seine-Saint-Denis sur « Le Prado » pour tenter de remédier à l'enlisement de la copropriété.

La démarche débute au cours de l'été 1995 lorsque la ville constate que les habitants n'ont plus l'eau courante et s'approvisionnent dans une citerne mise à disposition dans la rue. Suite à ce constat, la ville demande au Pact Arim¹ de Seine-Saint-Denis de réaliser une étude sociale, financière et technique sur trois copropriétés du Pavé Neuf. L'ampleur des difficultés révélées par cet audit confirme les inquiétudes des pouvoirs publics. La copropriété du Prado est en effet gravement touchée, les dysfonctionnements de gestion et les dégradations du bâti s'accumulent, les ménages sont excessivement endettés. Les impayés de charges atteignent 193 000 € et la succession de syndics ne permettent plus l'entretien des parties communes, d'autant que le syndic en place est totalement défaillant. Les rares mutations foncières observées permettent de constater une chute des

valeurs immobilières, générant l'arrivée de nouveaux propriétaires indéclicats comme les « marchands de sommeil » et de ménages encore plus précarisés. Le cycle de dégradation est à l'œuvre.

Cette situation est liée au fait que 70 % des propriétaires ont bénéficié d'un prêt d'accession à la propriété (PAP) à taux progressif. Les propriétaires, souvent issus de populations rencontrant des difficultés pour accéder au parc social (populations étrangères, familles nombreuses...), avaient été démarchés par des promoteurs peu soucieux de leur capacités financières réelles, leur présentant des plans de financements séduisants (Aide personnalisée au logement (APL) incluse, charges minimisées...). Or, peu étaient sensibilisés au fonctionnement d'une copropriété et aux charges collectives qu'il fallait supporter. Avec le ralentissement de l'inflation, la progression des mensualités de remboursement de crédit et la crise économique des années 1990, le taux d'effort des ménages s'est considérablement accru, aboutissant à ces situations de surendettement et de non paiement des charges.

La ville décide donc d'intervenir et sollicite le Préfet de Seine-Saint-Denis pour la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde. Celui-ci désigne, en décembre 1997, une commission d'élaboration composée du maire, du préfet, du président du conseil général, du président du conseil régional, du président de la CAF, du président du conseil syndical, du représentant de la Compagnie générale des eaux, du

¹ Le Mouvement Pact Arim est né en 1951. Il a pour mission la lutte contre les taudis et l'aide aux sans-logis et aux mal-logés. À l'origine de ce mouvement : les centres PACT (Propagande et action contre le taudis), créés en 1942 (qui deviennent Protection Amélioration Conservation Transformation de l'habitat en 1975) et l'Association de restauration immobilière (ARIM), créé en 1967. Le mouvement compte aujourd'hui 142 associations réparties sur tout le territoire métropolitain et les départements d'Outre-Mer. (voir www.pact-arim.org)

directeur de l'établissement de crédit immobilier : le Comptoir des entrepreneurs. Cette commission, coordonnée par le Pact Arim 93 est chargée de rédiger le plan de sauvegarde de deux ans, approuvé par le Préfet le 16 mars 1999. À l'époque, il s'agit d'un nouvel outil, né de la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. Le Préfet écrit alors aux copropriétaires que « *ce plan a pour objectif de permettre à l'immeuble de retrouver les conditions d'un fonctionnement normal grâce, notamment, à la réduction des charges de copropriété, la renégociation des dettes, la solvabilisation des impayés de charges et la mise en place d'un programme de travaux* ». Six objectifs sont prévus dans le plan de sauvegarde : réduire le taux d'effort sur les emprunts immobiliers, réduire les impayés de charges par l'accès au fonds de solidarité logement (FSL) et la création d'un fonds d'impayés de charges (FIC), programmer et solvabiliser des travaux d'entretien, améliorer la gestion et la maîtrise des charges, clarifier les structures juridiques des parkings souterrains, mieux informer les copropriétaires. La coordination et la mise en œuvre opérationnelle de ce plan est confiée à une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (Mous) du Pact Arim 93, composée de travailleurs sociaux, de juristes, de chargés de mission copropriété. Une commission de suivi est désignée, composée des mêmes personnalités que la commission d'élaboration, auxquelles s'ajoute le directeur départemental de l'équipement. La Mous est financée à part égale par la direction départementale de l'équipement (DDE 93) et par la ville.

Pour répondre à sa mission, le Pact Arim a rencontré 41 familles, dont 38 propriétaires occupants, à domicile ou lors de ses permanences. Un nouveau syndic, le cabinet Sabimmo, plus expérimenté face aux problématiques des copropriétés en difficultés, a entre temps accepté de reprendre la gestion de la copropriété.

Réduire le taux d'effort

Malgré les modifications de 1998² fixant le taux des PAP à 7 %, le taux d'effort des ménages restait trop important. Pour le réduire, le Pact Arim a élaboré un projet de rachat de la créance au Comptoir des entrepreneurs par un prêt d'un collecteur du 1 % patronal. Des négociations ont été menées pour une dizaine de familles, mais seulement deux ménages ont pu en bénéficier. Au total, les prêts PAP de 18 copropriétaires ont été renégociés, par contre sept ménages n'ont pu réduire leur taux d'endettement. Par ailleurs, pour éviter l'arrivée de nouveaux « marchands de sommeil » la ville a racheté un appartement et le Pact Arim en a acquis trois en portage immobilier. Ces nouveaux copropriétaires, intègrent ainsi le conseil syndical, le dynamisent et y apportent leurs compétences.

Maîtriser les charges

Le FSL a été mobilisé pour 14 familles à hauteur de 41 200 €, sous forme de prêts et de subventions. L'octroi d'aides du FSL pour régler les dettes de copropriété était totalement nouveau et soumis à plafond de ressources. Le Pact Arim 93 a donc proposé de compléter cette aide par un FIC, constitué par un prêt de la Caisse des dépôts, bonifié par une subvention de la ville. Force est de constater qu'en 2002, seule une des familles n'avait plus d'impayés. Le FIC n'a finalement pas été utilisé, car les trois propriétaires concernés ont vu leur situation changer : deux ont remboursé leurs dettes et le logement du troisième a fait l'objet d'une saisie immobilière. Afin d'améliorer la maîtrise des charges, plusieurs types d'actions ont été engagées. Des compteurs d'eau individuels à pré-paiement par carte ont été posés, réduisant de 40 % les factures

² Depuis le décret n°98-192 du 19 mars 1998, les charges de remboursement des acquisitions immobilières financées avec un prêt d'accession à la propriété sont allégées, sans frais. Les mensualités sont constantes et non plus progressives jusqu'à l'amortissement complet du prêt et le taux d'intérêt sera plafonné à 7 %. La durée du remboursement n'est pas allongée.

d'eau. Des réunions avec EDF sur les consommations individuelles électriques ont été organisées avec les familles. Malheureusement, l'abandon du système des compteurs à carte par la Compagnie des eaux a obligé les copropriétaires à revenir, courant 2004, au dispositif initial. Enfin, le chauffage électrique, en partie collectif à l'origine, avait été coupé peu après la construction de l'immeuble, faute de trésorerie. Suite à de nombreuses études, il a été décidé de passer au chauffage individuel à gaz, entraînant de gros travaux, financés par les aides majorées du plan de sauvegarde, complétées par un prêt « Petrofigaz » bonifié à 100 % par une subvention de GDF.

Des procédures judiciaires contre des copropriétaires de mauvaise foi ont été menées à terme et les copropriétaires de bonne foi ont accepté des protocoles d'accord de paiement avec le syndic. Ainsi, la situation financière de la copropriété s'est améliorée, les impayés demeurent élevés mais ils ont diminué, passant de 193 000 € en 1998 à 117 000 € en 2002, malgré la reprise des charges d'entretien. 31 copropriétaires occupants sont toujours endettés, dont 15 ont moins de 500 € d'impayés de charges, et 13 sont à jour. Des travaux importants à hauteur de 825 000 € ont été votés par l'assemblée générale du Prado, l'ensemble des subventions des collectivités territoriales, de l'État et de l'ANAH s'élevant à 500 000 €, le reste étant financé par divers emprunts, comme le prêt Pass-Travaux, qui permet aux salariés de financer des travaux pour leur résidence principale dans la limite de 8 000 €.

Programmer des travaux d'entretien

Le ravalement et les travaux d'étanchéité des terrasses sont en cours de réalisation. Arrêté initialement pour deux ans, le plan de sauvegarde a été reconduit à deux reprises, jusqu'en mars 2003, afin de permettre la perception de fonds nécessaires à la réalisation des travaux. Enfin, les copropriétaires ont désormais accès à leur parking. Sans entretien, ces

parkings, qui constituent une seconde copropriété distincte, avec la SA HLM SCIC Habitat, étaient devenus inutilisables pour les ménages du Prado. Les négociations du Pact-Arim et du syndic avec SCIC Habitat, ont abouti à la pose d'une porte d'accès commune sécurisée.

Par ailleurs, l'association syndicale libre (ASL) composée des copropriétaires du Prado, de la société HLM SCIC Habitat et de la ville, chargée de gérer les espaces extérieurs et les réseaux communs ne fonctionnait plus. La séparation des réseaux a en partie eu lieu mais les espaces extérieurs restent toujours à l'abandon, faute de moyens. Une démarche de gestion urbaine de proximité lancée par la ville en 2003 sur l'ensemble du quartier, a permis de rouvrir ce dossier, resté inachevé à l'issue du plan de sauvegarde. La reprise en main de la gestion et de l'entretien, la résidentialisation des immeubles et la rétrocession partielle de stationnements à usage public à la commune sont prévus en 2005. La dissolution à terme de l'ASL, bien que complexe, reste toujours envisagée.

Le cabinet conseil Ville et habitat a été mandaté par la ville de Noisy-le-Grand pour effectuer un bilan du plan de sauvegarde. En 2004, ce cabinet mentionne que « *le bilan du plan est jugé positivement par l'ensemble des partenaires* », rappelant l'importance des difficultés de cette copropriété et le caractère expérimental de la démarche menée. Pour la Sabimmo « *le plan de sauvegarde a permis à cette copropriété de reprendre un fonctionnement d'entretien normal* ». Cependant, l'ensemble des difficultés n'est pas résolu, le bilan de Ville et habitat est nuancé : « *sur le plan social, les objectifs ont été partiellement remplis en raison de la précarité structurelle des propriétaires, (...) les objectifs en termes de réhabilitation sont globalement atteints* ». Parmi les préconisations de ce cabinet conseil, celle d'une stratégie sur l'ensemble des copropriétés afin d'élargir les problématiques à traiter a été reprise,

puisque les 16 copropriétés du Pavé-Neuf sont retenues pour une opération programmée de l'habitat (OPAH) qui prévoit trois plans de sauvegarde pour sept copropriétés. Depuis ce premier plan de sauvegarde, de nouveaux outils sont à disposition comme les formations des copropriétaires du conseil syndical proposées par le conseil régional dans le cadre d'OPAH « copropriétés dégradées ».

Avec 900 copropriétés en difficultés en Île-de-France, 40 à 45 000 logements en difficulté en Seine-Saint-Denis selon le Pacte Arim 93, les problématiques des copropriétés dégradées sont de plus en plus présentes. Cette première expérience à Noisy-le-Grand, incite à un traitement plus profond et global, rappelant qu'une volonté politique locale forte constitue un élément crucial dans la réussite de tels dispositifs, nécessairement longs et complexes.

Direction de l'Habitat et du logement

Hôtel de ville

BP 49

93161 Noisy-le-Grand Cedex

Tél : 01 45 92 75 58

Fax : 01 45 92 78 66

E-mail : direction.habitat@ville-noisylegrand.fr

Mots clés (indexation DPH) : COPROPRIÉTÉ, AIDE AU LOGEMENT, LUTTE CONTRE L'EXCLUSION.

Fiche réalisée le 15/12/2004
