

# COPROPRIÉTÉS EN CHANTIERS

L'INTRODUCTION au précédent cahier du CR•DSU consacré aux copropriétés des années 60 avait pour titre : « mobiliser et qualifier pour l'action ». En trente mois qu'est-il advenu de cet objectif ?

Si les signatures d'un sommaire peuvent avoir une signification, celles de ce numéro 14 attestent de l'élargissement de la mobilisation en faveur des copropriétés dégradées à des acteurs plus nombreux et plus représentatifs de l'ensemble du champ. La très large majorité des auteurs des articles du numéro 4 de septembre 1994 étaient issus du milieu des opérateurs : SEM, PACT, organismes HLM, Agences d'urbanisme. Ce cahier accorde une plus large place aux représentants de l'État, des Collectivités locales, aux professionnels de l'immobilier et aux responsables d'associations de copropriétaires. Mais il pose aussi la question de « la gestion en continu », c'est-à-dire à la fois celle de la pérennisation des actions de requalification et de la prévention dans les ensembles fragiles sans être pour autant dégradés.

Bien sûr les opérateurs restent plus que jamais sur le terrain, développent leur action, innovent, échangent et capitalisent ; certaines expérimentations conduites avec le soutien de la Caisse des dépôts en témoignent. Mais plus et mieux qu'hier les pouvoirs publics s'engagent dans le traitement des copropriétés, formalisent leurs objectifs et leurs stratégies, déclinent les moyens opérationnels. Plus et mieux qu'hier les milieux professionnels et associatifs s'engagent dans l'action, développent et diversifient leurs compétences. Parallèlement à ces engagements, l'enjeu de la prévention fait son chemin dans les préoccupations des acteurs et complète celui du redressement des copropriétés dégradées.

L'État poursuit l'effort engagé en 1994 pour offrir un cadre pérenne aux expérimentations engagées jusqu'alors. L'inscription des copropriétés comme axe fort du Pacte de relance pour la ville conforte le choix de concentrer l'action sur les secteurs les plus fragiles. C'est dans ce sens que vont la création du plan de sauvegarde et l'ouverture du FSL aux copropriétaires en difficultés. Sur le plan juridique, les travaux préparatoires à la mise à jour de la loi se poursuivent. Enfin, l'État encourage l'expérimentation et la diffusion de

méthodes de repérage et d'intervention prenant en compte l'ensemble des dimensions opérationnelles : sociales, financières, techniques et urbaines. Au plan régional, l'État a inscrit ses engagements dans le cadre du contrat de plan. Pour autant, les interventions de l'État sont loin d'apporter des réponses à tous les enjeux de son ressort. En particulier, l'action préventive comme la sortie d'opération lourde ne disposent pas d'une procédure adaptée, et les restrictions budgétaires qui semblent devoir se confirmer inquiètent collectivités locales, opérateurs et copropriétaires.

Certaines collectivités territoriales, passant outre les premières réticences à s'engager dans le champ du logement privé et à prendre davantage le relais de l'État dans son champ de compétence, sont poussées par l'urgence à développer un volet spécifique de leur politique locale de l'habitat. Les caractéristiques principales en sont l'émergence du cadre intercommunal, la mise en place de dispositifs d'observation en continu, la recherche de formules de portage provisoire se substituant au portage patrimonial, et enfin l'expérimentation de modes d'intervention préventifs. De son côté la Région a déjà largement mis en œuvre ses engagements du contrat de plan.

Les professionnels, syndics, banquiers, agents immobiliers, inquiétés dans un premier temps par l'irruption des politiques publiques dans un secteur nouveau, semblent convaincus désormais, au moins pour certains d'entre eux et pour leurs organismes représentatifs, de la nécessité de développer un partenariat avec les autres acteurs. Leur implication croissante dans les opérations en cours comme les initiatives prises par leurs fédérations (colloques, dispositifs de formation, accords avec les associations de copropriétaires...) en témoignent.

S'agissant d'ensembles immobiliers gérés par leurs propriétaires réunis en assemblées, le rôle des associations s'avère décisif. Ces dernières années sont marquées par la structuration des mouvements de copropriétaires en général, et le début de leur implication dans les ensembles les plus fragiles, dans le cadre d'un partenariat encore naissant avec les opérateurs et les pouvoirs publics. L'enjeu de cette mobilisation émergente est d'autant plus décisif que la spirale de la



dégradation de ces ensembles immobiliers procède principalement de l'effondrement du système de gestion, qui résulte lui-même de l'effritement des instances : vieillissement, absentéisme, décalages culturels, déqualification.

Il semble désormais acquis que la politique de la ville ne saurait se limiter à une politique d'investissements : aide à la réhabilitation, à la recomposition des espaces publics, à la construction d'équipements. L'accent est désormais mis en parallèle sur les crédits de fonctionnement en faveur des services publics, des actions de formation, du soutien à la vie associative, de l'amélioration de la gestion des bailleurs sociaux. Il en est bien entendu de même pour les copropriétés dégradées : les crédits ANAH ou PAH, les programmes de requalification des abords, ne pourront être mis en œuvre qu'à la condition que les instances de copropriétés soient remises en état de fonctionner correctement, qu'elles bénéficient de l'appui technique d'un opérateur, dans le cadre d'un projet de développement social et urbain impulsé par la collectivité locale.

Mais au-delà de la remise en ordre des copropriétés dégradées se posent les questions de la **perennisation des actions engagées** et de la **prévention des processus de déqualification**. L'action du conseil syndical ne s'arrête pas au vote des travaux sur parties communes, elle rythme la vie de la copropriété dans un dialogue permanent avec le syndic et l'ensemble des copropriétaires. Dans les parties communes comme pour les espaces verts, les instances de la copropriété ont pour responsabilité de définir les conditions de l'entretien et de la maintenance. Leurs membres peuvent se poser au quotidien en médiateurs dans les conflits de voisinage avant qu'ils ne s'aggravent au point de requérir l'intervention de la police ou de la justice. La reconstruction de modes de gestion de proximité, d'une démocratie du quotidien fondée sur la mobilisation des usagers et la reconstruction de la citoyenneté conditionne largement le devenir des ensembles en copropriétés déstabilisés par la crise.

C'est pourquoi la mobilisation naissante de l'ensemble des acteurs concernés doit être soutenue par un intense effort de **formation et de qualification**. Les articles qui suivent témoignent des actions en cours et projetées. Expérimentations, guides des interventions, séminaires d'échanges, sessions de formation se

multiplient dans chacun des milieux intervenant dans le champ des copropriétés. C'est dans ce cadre qu'il faut situer l'appui apporté par l'État et la Caisse des dépôts et consignations au groupe de travail sur les copropriétés dégradées chargé de faire le point sur les opérations en cours dans la région et de proposer des pistes d'expérimentation dans le cadre de l'Observatoire régional de l'habitat et du logement (ORH). Ce « cahier du CRsDSU », publié après celui de 1994, s'inscrit également dans ce mouvement de mobilisation et de qualification des acteurs.

De l'ensemble de ces confrontations émergent de nouvelles propositions : plan de patrimoine, accession accompagnée, portage transitoire, action préventive... qui viennent compléter les démarches et les outils expérimentés en région Rhône-Alpes depuis plus de dix années, et dont certaines ont donné jour aux procédures désormais utilisables pour la requalification des copropriétés dégradées. ■

Le comité de rédaction.

