

Le Délégué interministériel à la ville  
Et au développement social urbain

Le Directeur de l'Habitat et  
De la Construction

à

Messieurs les Préfets de Région (DRE)  
Mesdames et Messieurs les Préfets de Département (DDE)

Objet : Opérations programmées visant à la requalification des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier.

Plusieurs ensembles immobiliers récents, soumis au régime de la copropriété, rencontrent de graves difficultés sur le plan technique (obsolescence du bâti, dégradations, malfaçons...), sur le plan financier (endettement élevé de la copropriété, importants impayés de charges de copropriété) ou sur le plan social (paupérisation ou marginalisation des occupants), alors que leurs propriétaires et occupants, faute de moyens ou de volonté commune, ne sont pas en mesure de faire face aux difficultés rencontrées. La dégradation de ces copropriétés justifie une intervention des pouvoirs publics pour enrayer un processus d'exclusion urbaine analogue à celui rencontré dans certains quartiers d'habitat social.

Au cours de sa séance du 22 février 1994, le Comité Interministériel des Villes (CIV) a décidé la création d'une procédure opérationnelle spécifique destinée à élaborer et à mettre en œuvre un programme d'interventions coordonné initié par la collectivité locale concernée et impliquant l'ensemble des partenaires (Etat, ANAH, syndic de copropriété, copropriétaires).

La présente circulaire a pour objet, en complément de la circulaire 92.22 du 27 août 1992, de préciser les modalités techniques de cette nouvelle procédure qui s'apparente au dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

L'objectif principal de cette procédure est de permettre un traitement global et coordonné de l'ensemble des difficultés que rencontrent la copropriété. Cette procédure s'appuie principalement sur un programme de travaux, aidé financièrement par l'ANAH et la PAH. Avant d'engager une telle procédure, il convient donc d'examiner dans quelle mesure ces travaux contribuent au redressement durable de la copropriété et, si tel n'est pas le cas, d'envisager d'autres types d'intervention.

## 1. La mise en place de la procédure opérationnelle.

La procédure mise en place comprend trois phases : la phase préopérationnelle, la conclusion d'une convention, la phase opérationnelle.

### 1.1. La phase opérationnelle

La complexité et la diversité des situations rencontrées en matière de copropriétés dégradées, impose une phase de diagnostic préalable poussée.

Ces études doivent d'abord analyser la place de la copropriété dans le fonctionnement du marché du logement de l'agglomération. Il est en effet indispensable que les objectifs qui guideront l'action des pouvoirs publics soient définis en cohérence avec la politique menée sur les autres segments du parc de logement telle qu'elle peut être définie dans le cadre d'un programme local de l'habitat (PLH) ou d'un contrat de ville, ainsi qu'avec les actions menées en faveur du logement de catégories de personnes défavorisées pour lesquelles les copropriétés dégradées constituent parfois l'habitat le plus accessible.

Les études doivent également porter sur les conditions de l'insertion urbaine de la copropriété : liaison avec le reste du quartier et de la ville, équipements publics, transports, etc.

Par ailleurs, le diagnostic juridique, technique, financier et social de la copropriété doit être conduit avec le souci d'analyser précisément sa situation et de préconiser les solutions les plus adaptées à la résorption durable des problèmes rencontrés, et tenant compte de façon réaliste de la capacité d'action des copropriétaires et de la copropriété afin d'obtenir leur adhésion et leur décision en Assemblée Générale.

Cette première phase qui conditionne le bon déroulement de l'opération pourra être subventionnée, dans le cas des sites retenus en contrat de ville, sur les crédits FSU (chapitre 67.10 art. 10 ou 20) à hauteur de 35 % dans la limite de 170 000 F. Elle doit permettre d'aboutir à la définition d'une stratégie et à l'élaboration d'un programme d'actions au sein de la copropriété et dans son environnement.

### 1.2. La conclusion d'une convention spécifique d'OPAH

La réussite de l'opération dépend directement de l'adhésion et de la participation active de chaque partie concernée par le traitement de la copropriété dégradée. Ces éléments se traduisent dans la conclusion d'une convention spécifique d'OPAH entre l'Etat, l'ANAH, la ou les collectivités locales et le cas échéant, les représentants habilités de la copropriété.

Cette convention précise les éléments suivants :

- les objectifs de l'intervention : définis au vu des résultats de la phase préopérationnelle.

- un programme d'action : réhabilitation des bâtiments et logements, requalification des abords en vue d'une meilleure intégration urbaine, équipements des quartiers, le cas échéant intervention d'un opérateur public ou privé achetant des logements à titre de portage ou de façon pérenne. L'importance des travaux envisagés doit être adaptée aux dysfonctionnements constatés et à la capacité financière effective des propriétaires.
- les engagements de chaque partenaire : devront être précisées les conditions (nature et montant) des aides de l'Etat et de l'ANAH (cf infra), les engagements des collectivités locales directs ou au titre des actions de développement social urbain (équipements publics, aides aux travaux, cofinancement de l'équipe opérationnelle ...) et éventuellement, ceux d'autres partenaires (Caisse des Dépôts et Consignations, organismes HLM) associés à l'opération ;
- les modalités pratiques de déroulement de l'opération : durée (en principe trois ans avec une prolongation de deux ans sur décision de l'Etat), mise en œuvre d'une équipe de suivi-animation et d'un comité de pilotage, chargé d'évaluer régulièrement l'avancement de l'opération.

Il est souhaitable que la copropriété, par un vote de l'assemblée générale ou par l'approbation de ses représentants, syndic ou président du conseil syndical, dûment mandatés, marque son adhésion au programme proposé et signe la convention.

La convention permettant de conduire les actions prévues devra mentionner, au titre des engagements de l'Etat, les montants de ces différentes aides qui pourront être complétées par des crédits des affaires sociales et de la ville.

### 1.3. Les aides de l'Etat et de l'ANAH

Les aides financières aux travaux de réhabilitation sont les suivantes :

- a) aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

Règles applicables en OPAH. Il est évidemment souhaitable que les logements soient conventionnés.

- b) Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH)

Conformément à l'arrêté du 5 novembre 1993, la PAH, est attribuée selon les modalités suivantes qui ne sont applicables que dans les copropriétés dégradées faisant l'objet d'une convention spécifique d'OPAH.

- Plafond de travaux porté de 70 000 F à 85 000 F ;
- Taux de subvention porté à 25 % si les bénéficiaires disposent d'un revenu compris entre 60 % et 100 % du plafond du prêt PAP, et à 35 % si leurs revenus sont inférieurs à 60 % du prêt PAP ;

- La prime Subvention pour Sortie d'Insalubrité (SSI) peut se cumuler avec la PAH pour financer des travaux de sortie d'insalubrité.

En outre, de manière à faciliter le financement des travaux sur les parties communes, l'octroi de la PAH pourra être effectué de manière groupée par l'intermédiaire d'un mandataire de manière similaire à la procédure utilisée pour les aides de l'ANAH.

c) Le suivi-animation de l'opération.

Le bon déroulement de l'ensemble de l'opération implique la mise en place d'une équipe de suivi-animation renforcée, qui pourra, éventuellement, être désignée comme mandataire chargé de regrouper les aides financières aux travaux, versées par l'ANAH ou l'Etat.

L'aide de l'Etat au financement de l'équipe de suivi-animation de l'opération pourra atteindre 35 % du coût total, dans la limite de 200 000 F/an (chapitre 65.48.50)

## 2. Modalités particulières d'intervention

Quatre points particuliers méritent d'être signalés.

### 2.1 L'articulation avec les contrats de ville

Par nature, ce type d'intervention s'inscrit dans la logique qui régit les contrats de ville et qui permet d'organiser de façon adéquate les actions visant à la réinsertion dans le quartier et dans la ville de l'ensemble immobilier objet de cette procédure spécifique. Il convient de veiller particulièrement à ne mettre en œuvre cette procédure que dans les cas particulièrement difficiles où la conclusion d'un contrat de ville garantit un traitement adapté de l'environnement de la copropriété.

### 2.2 L'intervention d'organismes HLM

Il n'est pas rare que, sollicités par les collectivités locales, certains organismes HLM s'impliquent dans le traitement des copropriétés par le biais d'acquisition de lots de copropriété éventuellement préemptés par la commune au titre du DPU.

Si l'apport des organismes HLM peut s'avérer bénéfique grâce à leur savoir-faire, notamment en matière de gestion ou de travaux, dans ce type d'immeubles, il convient cependant sauf situation particulière de limiter l'ampleur de leur engagement dans les copropriétés, et de maintenir la vocation privée de ces ensembles.

Par ailleurs, le mode de financement (PLA acquisition avec ou sans obligation de travaux) n'est pas toujours adapté au contexte du fait de la durée de remboursement et de l'incapacité de la copropriété à décider des travaux sur les parties communes, ce qui n'assure pas toujours une pleine efficacité aux interventions des organismes HLM.

Ce point doit faire l'objet d'une analyse spécifique, demandée par le CIV lors de sa séance du 22 février 1994, qui devrait permettre ultérieurement de clarifier les modalités d'intervention des organismes HLM et d'en améliorer l'efficacité.

### 2.3 Les interventions sur l'occupation

Nombre des copropriétés dégradées recensées présente, en terme d'occupation, des situations très complexes à régler, la copropriété jouant un rôle de parc social de fait, en accueillant parfois des familles accumulant les handicaps et dont le relogement s'avère difficile.

Dans les cas où ce point constitue le principal problème observé dans la copropriété, l'engagement d'une politique volontariste de peuplement (par l'intervention d'un opérateur public, ou par des accords négociés avec les propriétaires bailleur), ne saurait être encouragé par l'Etat que si la collectivité locale s'est engagée dans une réflexion sur les conditions d'attribution des logements locatifs sociaux au niveau de l'agglomération, en l'articulant aux dispositifs mis en place par ailleurs, notamment ceux du plan départemental pour le logement des populations les plus défavorisées.

#### 2.4 Procédure de puissance publique

Dans certains cas particulièrement difficiles, il peut s'avérer nécessaire de mettre en œuvre des procédures contraignantes vis à vis des propriétaires : RHI, PRI, loi sur l'hébergement collectif de 1973.

Ces procédures, qui permettent une mise en œuvre de prérogatives de puissance publique notamment la prescription de travaux ou des mesures tendant à remédier à la surpopulation, peuvent être envisagées pour régler les situations les plus difficiles pour lesquelles aucune autre solution n'est possible.

XXXX

L'action en faveur de la requalification des copropriétés dégradées s'inscrit prioritairement dans le cadre de la politique de la ville, notamment celui des contrats de ville qui en découlent. La procédure visée dans la présente circulaire doit être mise en œuvre en veillant particulièrement au fait que l'état du bâti justifie un programme de travaux significatif et aux conséquences sur le plan social d'une telle intervention.

Au delà de la programmation des crédits et de leur suivi, elle implique de votre part la conduite d'une démarche contractuelle approfondie avec la collectivité locale concernée.

Vous ferez part des difficultés que vous pourriez éventuellement rencontrer au bureau CH-HA2 de la Direction de l'Habitat et de la Construction et à la Délégation Interministérielle à la ville et au Développement Social Urbain.

Pour le Ministre d'Etat et par Délégation

Le Délégué  
**SIGNÉ**

Francis IDRAC

Pour le Ministre, et par délégation  
Le Directeur de l'Habitat et de la Construction

**SIGNÉ**

Emmanuel EDOU