



Paris, 10 décembre 2008

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

La disparition des financements destinés aux copropriétés en difficulté va provoquer l'arrêt brutal des projets en cours, compromettant gravement l'équilibre social des quartiers

Deux décisions viennent d'être prises au niveau national sans concertation avec les collectivités territoriales, maîtres d'ouvrage des opérations de requalification des copropriétés en difficultés :

- L'arrêt du préfinancement des subventions par la Caisse des dépôts et consignations, liée à la récupération par l'Etat du Fonds de Renouvellement Urbain ;
- L'arrêt des Pass Travaux des collecteurs 1% (décision de l'UESL, le 26 novembre) suite à la réorientation de ses fonds habitat par l'Etat

Ces décisions sont la conséquence directe de la révision générale des politiques publiques. Elles ont été **d'application immédiate**, non seulement pour les nouveaux projets mais aussi pour **les projets en cours**, ce qui est une aberration totale. En effet, des conventions de plans de sauvegarde signées par l'Etat, la CDC, le collecteur 1% sont encore en phase de mise en oeuvre.

Concrètement, des co-proprétaires doivent aujourd'hui (ou d'ici quelques mois) payer les travaux qu'ils ont voté en Assemblée générale, en pensant pouvoir recourir aux dispositifs 1% et au préfinancement de subventions CDC. Ils viennent d'apprendre, ou ne savent pas encore, qu'en fait ils n'auront pas ces aides pour financer leurs travaux.

Deux conséquences désastreuses sur le plan socio-économique :

- Les travaux vont être stoppés, alors que des coûts importants d'ingénierie, de maîtrise d'œuvre, etc.... ont déjà été engagés, et que des entreprises du bâtiment comptent sur ces travaux pour réaliser leur plan de charge ;
- Des personnes vont se retrouver en grande difficulté financière, alors qu'elles sont déjà particulièrement vulnérables.

Comment expliquer que le Préfet ait pris un arrêté pour un plan de sauvegarde, mais que sa mise en œuvre soit remise en cause ? Comment expliquer aux habitants concernés qu'ils ne pourront finalement pas avoir les aides prévues et que s'ils ne paient pas les travaux, leur logement pourrait faire l'objet d'une saisie immobilière ? Ces décisions ne vont-elles pas à l'encontre de la politique d'accession sociale à la propriété ?

Dans leur précipitation, les pouvoirs publics n'ont pas pris en compte les effets induits de ces décisions qui vont accentuer les difficultés qui, justement, avaient légitimé la mise en place de programmes exceptionnels.

En tant qu'intervenant dans les quartiers en difficulté, le Mouvement PACT, à travers ses 145 associations adhérentes, craint un accroissement des difficultés sociales et des tensions dans les quartiers et alerte les pouvoirs publics sur leur responsabilité.

Solidaire avec d'autres organismes mobilisés sur cette question, le Mouvement PACT demande à l'Etat de **tenir ses engagements et de maintenir, pour les prochaines années, un dispositif pérenne qui a fait ses preuves, pour réhabiliter les copropriétés en difficulté. Il demande également que les programmes déjà engagés puissent être achevés rapidement, dans de bonnes conditions.**

Contact : Fédération des PACT :
Delphine AGIER : Tél 06 33 96 61 65
Xavier BENOIST : Tél 06 80 96 91 06

PJ : Quelques exemples concrets, parmi une centaine de quartiers concernés, pour illustrer nos propos.

Copropriétés en difficulté : l'arrêt brutal des projets en cours risque de compromettre gravement l'équilibre social des quartiers

EXEMPLES DE PROGRAMMES EN COURS

Vénissieux, les Minguettes, copropriété Grandes Terres des Vignes (300 logements)

- 1000 habitants, dont 60% de propriétaires occupants modestes.
- GPV en cours. Plan de sauvegarde démarré fin 2005.
- Programme de travaux lourd : 7,5 millions d'euros dont 75 % sera pris en charge par l'Anah, le Grand Lyon, la Ville de Vénissieux et la Région.
- Quote-part moyenne à charge pour les copropriétaires de 6000 €/ logement ce qui représente un effort important vu les ressources limitées d'une majorité de copropriétaires.
- Première tranche de travaux votés en septembre 2008, la deuxième est prévue pour un vote mi 2009
- **le besoin en PASS travaux est de 200 X 6000 € soit 180 000 euros environ.**
- la copropriété ne dispose pas de la trésorerie nécessaire pour préfinancer les travaux ; elle aura donc besoin d'un partenaire financier.
- **sans les deux dispositifs 1% et CDC, le projet va devoir s'arrêter. Les copropriétaires viennent de l'apprendre et sont dans l'incompréhension la plus totale.**

Bron Terrillon, 4 copropriétés, 1500 logements

- Plus de 4000 habitants, population très précarisée ; ORU en cours.
- Plan de Sauvegarde signé pour une période de 5 ans (2005-2009) : Alliade (collecteur 1%) et CDC signataires de la convention ;
- Un immeuble a voté en mai 2008 l'individualisation de son système de chauffage. Sur les 125 copropriétaires, seulement 43 ont pu bénéficier du prêt Pass travaux. **Une cinquantaine de propriétaires occupants, ne sachant pas que le PASS TRAVAUX est arrêté ou n'ayant pas pu constituer leur dossier à temps ne pourront pas avoir de prêt.**
- Les inégalités de traitement vont générer des conflits et des difficultés sociales.

Aulnay-sous-bois : copropriété La Morée, 897 logements

- plus de 2 millions € d'impayés de charges en 2006 : soit près de 100 % du budget annuel, et plus de 60% de copropriétaires débiteurs, plus de 700 000 € d'impayés d'eau, 150 procédures
- 500 € de charges mensuelles dont 27% pour le chauffage
- Administration judiciaire provisoire depuis 1997
- Propriétaires captifs et démobilisés, revenus mensuels proches du SMIC,
- 9 mars 2005 : arrêté portant création de la commission chargée de l'élaboration du PDS
- 10 octobre 2007 : arrêté portant approbation du plan de sauvegarde
- Plan de Sauvegarde mis en œuvre sur la période 2008-2012
- Plan de travaux de première nécessité de 2 millions d'euros : préfinancement signé avec solvabilisation des copropriétaires dans le cadre de Pass travaux (arrêt de cette démarche le 5 décembre) : **250 copropriétaires devaient encore être rencontrés afin d'envisager ou non le montage d'un Pass Travaux.**
- Plan global de réhabilitation chiffré à 23 millions d'€ (montant prévisionnel en cours de consolidation) : à initier en 2010. 7 millions d'euros demeurent à la charge des copropriétaires.
- La copropriété ne pourra pas impulser ces travaux sans un pré-financement.
- La solvabilisation des propriétaires des copropriétaires sera impossible sans le Pass Travaux.

Aulnay-sous-bois : copropriété Savigny, 550 logements.

- Plan de sauvegarde en cours d'élaboration.
- Travaux de première nécessité à impulser au cours de l'année 2009 : 2 millions d'euros
- Préfinancement en cours de montage : ne sera pas obtenu
- Reste à charge moyen par logement : 1086 €
- 200 Pass Travaux pour un montant de 217 000 € sont potentiellement nécessaires.
- Incertitude totale sur la mise en œuvre de ces travaux de première nécessité.

Epinay-sur-seine : copropriétés Quetigny, 479 logements

- Troisième année de mise en œuvre des PDS
- Plan global de réhabilitation : 15 millions de travaux dont 9 millions de subventions publiques et 6 millions de reste à charge, 20 000 € / logt.
- **143 Pass Travaux potentiellement nécessaires pour solvabiliser les copropriétaires. Le montage des prêts était programmé pour 2009.**
- Principe du pré-financement voté en assemblée générale : le préfinancement ne sera pas obtenu du fait de la fin du dispositif.
- La réalisation du plan global de réhabilitation pourrait donc être remise en cause.

Bagnolet, La Noue, 610 logements

- ensemble immobilier très complexe, sous administration judiciaire.
- population fragile économiquement.
- Mise en œuvre de 4 plans de sauvegarde (septembre 2006)
- Travaux d'urgence : modernisation des 6 ascenseurs : des demandes de subventions ont été déposées à l'ANAH (220 K€) et la Région. Le préfinancement des subventions ne pourra pas être mis en place.
- Travaux de réhabilitation : Bâtiment 4 – IGH : **seuls 30 prêts Pass Travaux auront pu être montés avant le 5 décembre 2008. La concrétisation de ces travaux est donc plus qu'incertaine.**

Contact : Fédération des PACT :
Delphine AGIER : Tél 06 33 96 61 65