

## **Pass-travaux et copropriété en difficulté : nouvelle intervention auprès de Madame BOUTIN**

Ceux qui - comme l'ARC - tentent d'aider au redressement des copropriétés en difficulté (« *plan de sauvegarde* », OPAH-Copropriétés dégradées) savent que les nouvelles orientations gouvernementales sont à cet égard, négatives (voir nos abus numéro 1638 <http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1208/abus1638.htm> et 1658 <http://www.unarc.asso.fr/site/abus/0109/abus1658.htm> ).

Suite aux multiples interventions de l'ARC et des opérateurs ainsi du relais assuré par de nombreux députés de toutes tendances, nous sommes une nouvelle fois intervenus auprès de Madame BOUTIN (après le vote de la loi) pour lui demander comment elle entendait traiter les problèmes.

Rappel étant fait ici qu'il ne suffit pas d'encourager les ménages à accéder à la copropriété mais qu'il faut AGIR efficacement aussi APRES l'accession pour permettre le redressement des copropriétés en grande difficulté.

**Voici la dernière lettre adressée à Madame BOUTIN :**

*Ministère du Logement  
Madame Christine BOUTIN  
246, boulevard Saint Germain  
75007 PARIS.*

*Paris, le 11 Février 2009*

*« Madame la Ministre,*

*La loi de « Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion » vient d'être votée et c'est la raison pour laquelle nous nous permettons de revenir vers vous au sujet de l'attribution du prêt Pass-Travaux dans les copropriétés classées en « Plan de sauvegarde » ou en « OPAH copropriété dégradée ».*

*En effet, comme vous le savez, le problème n'est toujours pas résolu et la suppression de ce dispositif permettant le financement du « reste-à-charge » des ménages modestes pèse sur l'avenir de nombreuses opérations.*

*Nous avons suivi avec une attention soutenue la discussion parlementaire concernant cette loi et vos interventions.*

*Nous avons en particulier eu la satisfaction de lire les échanges suivants (du 2 février 2009) entre vous et Monsieur Pierre GOSNAT qui avait déposé un amendement 806 ainsi rédigé et discuté :*

### **Amendement N°806**

*Rédiger ainsi l'alinéa 19 : « d bis) Au soutien à l'amélioration des copropriétés fragiles ou dégradées ; »*

*« **M. Pierre Gosnat.** Cet amendement a pour finalité d'appeler l'attention de Mme la ministre sur l'état de certaines copropriétés. Actuellement, un nombre croissant de copropriétés récentes, construites entre les années 1960 et 1980, sont engagées à des stades divers dans une spirale de dégradation, du fait de la convergence de plusieurs facteurs : premièrement, la fin d'un premier cycle technique, nécessitant le renouvellement de nombreux composants d'un bâti qui a souvent manqué d'entretien depuis l'origine, et se trouve parfois affecté de défauts de construction ; deuxièmement, la fin d'un premier cycle démographique, avec le renouvellement généralisé des premiers copropriétaires, remplacés par une génération plus pauvre, souvent surendettée et dans l'incapacité de faire face auxdits travaux ; troisièmement, la hausse des charges liée à celle du coût de l'énergie, à quoi s'ajoutent les nouvelles contraintes de la réglementation thermique applicable aux grands ensembles construits après 1949, qui va impliquer des programmes de travaux très onéreux.*

*Mais dans les copropriétés, les travaux votés donnent lieu à subventions au syndicat des copropriétaires. Il en va de même pour tous les copropriétaires, à proportion de leur quote-part de travaux, sous forme d'aides qui viennent principalement de l'ANAH et de subventions individuelles, notamment au travers d'aides des collectivités locales, mais aussi du prêt « Pass-Travaux ».*

*Mais dans les copropriétés sensibles, certains copropriétaires doivent payer une quote-part résiduelle de travaux assez considérable : c'est le cas des copropriétaires occupants dont les revenus excèdent les barèmes de ressources des organismes subventionneurs. C'est le cas également des copropriétaires bailleurs, qui n'ont pas accès, comme on l'a dit, aux aides individuelles des collectivités locales. Le financement de ces quotes-parts résiduelles est généralement assuré au moyen de prêts individuels dits « Pass-Travaux » accordés par les organismes collecteurs du 1 % logement, dans des conditions dérogatoires du « Pass-Travaux » standard.*

*Ainsi, le « Pass-Travaux » standard, réservé aux seuls propriétaires occupants salariés du secteur privé non agricole, ne bénéficie ni aux propriétaires bailleurs ni aux propriétaires occupants salariés du secteur public, non plus qu'à ceux qui sont retraités depuis un certain temps et aux personnes privées d'emploi, notamment les jeunes précaires et les chômeurs de longue durée.*

*En revanche, sont éligibles au « Pass-Travaux copropriétés en difficulté » tous les copropriétaires personnes physiques – bailleurs ou occupants, que ces occupants soient ou non salariés du secteur privé. En outre, le montant maximal du prêt qui peut être accordé est de 18 000 euros contre 8 000 euros pour le prêt standard.*

*Or, l'enveloppe du « 1 % logement » consacrée aux Pass-Travaux serait amputée de 700 millions d'euros pour être ramenée à 200 millions d'euros en 2009. Les 700 millions d'euros viendraient alimenter le budget de l'ANAH en remplacement des dotations de l'État à l'Agence nationale. Il s'ensuit que les Pass-Travaux sont remis en cause, les 200 millions d'euros restants ne pouvant suffire à maintenir le dispositif.*

Nombre de copropriétés accueillent dans des proportions croissantes les populations trop déshéritées pour accéder au parc social, comme les propriétaires accédant à la propriété dans des conditions acrobatiques ou les locataires démunis. Les risques de dégradation du bâti sont manifestes. C'est pourquoi, par le présent amendement, nous demandons que, dans les emplois du 1 %, l'aide aux copropriétés dégradées soit spécifiquement mentionnée, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Le Gouvernement partage la préoccupation de M. Gosnat relative aux copropriétés dégradées, à telle enseigne que l'article 6 du projet de loi traite de ce problème. Le « 1 % » doit pouvoir continuer à apporter – et même renforcer – sa contribution en la matière. Toutefois, cela relève des emplois définis par voie réglementaire, à l'intérieur des catégories déjà prévues par le projet de loi au a) – aides à des personnes physiques pour leurs projets de réhabilitation de leur logement – et au c) – interventions à caractère très social dans le domaine du logement – de l'article L. 313-3.

**Je pense sincèrement, monsieur Gosnat, que votre amendement est satisfait, et je vous invite à le retirer ; dans le cas contraire, le Gouvernement émettrait un avis défavorable. »**

Dès lors que la loi a été adoptée, nous pensons donc qu'il est urgent que le dispositif de Pass-Travaux dans les copropriétés dégradées puisse être rétabli sans attendre en s'appuyant – comme vous l'annoncez – sur le point a) de l'article L313-3 ou le point c) que nous nous permettons de citer :

« Les ressources [de la participation des employeurs à l'effort de construction] sont consacrées aux catégories d'emplois suivantes :

« a) À des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;

« c) À des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ; »

Aussi, nous nous permettons de vous demander de bien vouloir nous faire savoir selon quelles modalités et délais la promesse faite par vous à Monsieur GOSNAT pourra trouver une traduction concrète, de très nombreuses copropriétés étant en attente de solutions opératoires rapides.

Dans l'attente de la réponse que vous pourrez nous apporter, nous et les nombreux partenaires avec qui nous sommes en contact – collectivités territoriales, associations, responsables de copropriétés, nous vous prions de croire, Madame la Ministre, en l'assurance de notre haute considération.

- Fédération des PACT (correspondant Xavier BENOIST)



- *Fédération Habitat et Développement (correspondant Michel PELENC)*



- *Fédération Nationale des Coopératives d'HLM (correspondant Vincent LOURIER)*



- *Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (correspondant David RODRIGUEZ).*



- *Association des Responsables de Copropriété (correspondant Bruno DHONT).*



- *Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété (Bernard PIHET).*



- *URBANIS (correspondant René BRESSON).*



- *OZONE (correspondant Francis CURA).*



- *Association des Consultants en Aménagement et Développement des territoires (correspondant Jean-marc NATALI).*



- *Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm (correspondant Nicolas GROZET).*

