

# PLAN DE SAUVEGARDE :

UN DOSSIER DE PRÉSENTATION À  
USAGE DES CONSEILLERS  
SYNDICAUX, SYNDICS,  
RESPONSABLES LOCAUX ET  
COPROPRIÉTAIRES CONCERNÉS



# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Introduction</b>  | <b>3</b>  |
| 1- Contexte  | 3         |
| 2- Le problème de l'information / formation  | 3         |
| 3- Les temps forts du plan de sauvegarde   | 3         |
| <b>I – Comment se décide un plan de sauvegarde ?</b>                                     | <b>5</b>  |
| 1- La demande : le diagnostic préalable  | 5         |
| 2- Le diagnostic complémentaire  | 5         |
| <b>II – La phase d'élaboration du plan de sauvegarde</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1- Mise en place de la commission du plan de sauvegarde                                  | 6         |
| 2- Fonctionnement de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde                   | 7         |
| 3- Le projet de plan de sauvegarde   | 8         |
| <b>III – La mise en œuvre du plan de sauvegarde</b>                                      | <b>11</b> |
| 1- Le coordonnateur  | 11        |
| 2- L'opérateur   | 12        |
| 3- Mise en œuvre du plan de sauvegarde : le « suivi animation » (sur 5 ans)              | 12        |
| 4- Aide au financement des travaux dans le cadre du plan de sauvegarde                   | 13        |
| a) Subventions pour les travaux sur parties communes                                     | 13        |
| b) Travaux sur parties communes éligibles aux subventions                                | 14        |
| c) Subventions ANAH sur les parties privatives   | 14        |
| d) Travaux sur parties privatives éligibles aux subventions ANAH                         | 14        |
| e) Le 1% Pass-Travaux  | 14        |
| <b>IV – Actions et informations concernant le plan de sauvegarde</b>                     | <b>16</b> |
| Le portage provisoire  | 16        |
| Le portage solidaire : APS   | 17        |
| Les subventions pour travaux et le pré-financement                                       | 17        |
| Montage des dossiers de subvention pour les travaux                                      | 17        |
| Définition et programmation des travaux  | 18        |
| FSL : Une aide aux débiteurs de « bonne foi » et une aide à la copropriété               | 18        |
| Les procédures judiciaires de recouvrement des impayés et l'aide juridictionnelle        | 18        |
| Le relogement des familles   | 19        |
| Le squat   | 19        |
| L'individualisation des contrats d'eau   | 19        |
| La scission  | 20        |
| <b>V – Déroulement et étapes d'un plan de sauvegarde</b>                                 | <b>21</b> |
| <b>Conclusion</b>  | <b>22</b> |
| <b>ANNEXES</b>   | <b>23</b> |
| Article du Code de la Construction et de l'Habitation concernant les plans de sauvegarde | 23        |

# **introduction**

## **1- CONTEXTE**

Il existe actuellement environ 78 dispositifs de plans de sauvegarde en Île-de-France et l'ARC est présente sur 44 d'entre eux, soit plus de la moitié. Pour 23 des ces plans de sauvegarde d'Île-de-France, l'ARC est présente en tant qu'association représentative des copropriétaires et pour les 21 autres plans de sauvegarde l'ARC intervient en tant qu'expert sur les audits de gestion, audits financiers, l'aide à la maîtrise des charges, le traitement des impayés et la formation des copropriétaires.

Cette participation active nous permet d'avoir une bonne connaissance du fonctionnement concret des plans de sauvegarde. Cela nous a également permis de nous rendre compte que malgré le fait que ce dispositif soit de plus en plus sollicité dans le redressement des copropriétés en difficulté, il existe encore très peu d'information sur son fonctionnement et son déroulement.

Nous sommes souvent sollicités par des adhérents concernés par un plan de sauvegarde qui ne comprennent pas tous les mécanismes et qui n'arrivent pas à obtenir l'information qu'ils recherchent. Nous avons donc élaboré un document spécial à l'usage des responsables de copropriété (et d'abord des conseillers syndicaux) non seulement pour répondre à toutes leurs questions sur le sujet, mais aussi pour en faire des partenaires actifs des plans de sauvegardes, gage de réussite de ces dispositifs complexes. Nous pensons que ce document qui pourra servir à bien d'autres copropriétaires concernés, ainsi qu'à des responsables de communes n'ayant pas l'expérience nécessaire à la compréhension précise d'un tel dispositif.

## **2- LE PROBLÈME DE L'INFORMATION / FORMATION**

Le dispositif de plan de sauvegarde pensé par les pouvoirs publics n'est pas accompagné, selon nous, d'une information suffisante.

En effet, l'information diffusée dépend essentiellement des initiatives locales sans qu'aucune prescription ne soit faite dans ce sens et sans qu'il n'existe de documents officiels récapitulant les éléments à connaître, les différentes étapes, les intervenants et leurs rôles, ainsi que les subventions qui existent dans le cadre d'un tel dispositif.

C'est la raison pour laquelle nous avons réalisé ce dossier, à disposition de toutes les personnes concernées : aussi bien les copropriétaires manquant d'information, que les conseillers syndicaux impliqués dans le déroulement d'un plan de sauvegarde ou encore les services logement des communes, soucieux de diffuser une information claire et adaptée pour accompagner les plans de sauvegarde auxquels ils participent.

## **3- LES TEMPS FORTS DU PLAN DE SAUVEGARDE**

Il y a deux temps forts dans un plan de sauvegarde : l'**élaboration du projet** de plan de sauvegarde et la **mise en œuvre** du plan de sauvegarde. Nous pouvons résumer le déroulement d'un plan de sauvegarde, de l'élaboration jusqu'à la mise en œuvre, par quatre phases principales :

- 1<sup>ère</sup> phase : Lancement de la démarche.
- 2<sup>ème</sup> phase : Elaboration d'un projet de plan de sauvegarde par la commission.
- 3<sup>ème</sup> phase : Approbation et notification du projet de plan de sauvegarde.
- 4<sup>ème</sup> phase : Mise en oeuvre et suivi du plan de sauvegarde sur cinq ans.

Deux arrêtés préfectoraux marquent ces étapes :

- L'arrêté constituant la commission chargée d'élaborer un projet de plan de sauvegarde.
- L'arrêté approuvant le plan de sauvegarde.

### **Une copropriété en difficulté n'est pas une personne morale défaillante.**

Certains pensent qu'une copropriété en difficulté concerne une majorité de copropriétaires débiteurs, défaillants, incapables, et que le « plan de sauvegarde » doit être considéré comme une mise sous tutelle.

D'expérience, nous avons pu constater que, dans une copropriété en difficulté il n'y a généralement pas plus d'un tiers (au grand maximum) de copropriétaires débiteurs. Parmi ces copropriétaires débiteurs, la moitié seulement est insolvable, l'autre moitié étant composée de copropriétaires de mauvaise foi, pouvant payer leurs charges<sup>1</sup>.

Cette constatation nous permet de relativiser la situation des copropriétés en difficulté : dans de telles proportions, le redressement de la copropriété est possible, quelques soient ses difficultés.

Le plan de sauvegarde vise à aider la copropriété à surmonter ses handicaps et problèmes spécifiques (souvent nés d'une mauvaise gestion) mais n'est ni une mise en tutelle ni une substitution de la puissance publique aux instances de la copropriété.

### **La légitimité de l'intervention publique dans les copropriétés**

On peut se demander au nom de quoi l'État intervient dans une copropriété privée. Sa légitimité tient au fait que les désordres de la copropriété peuvent se retourner soit contre certains occupants, soit contre le quartier lui-même.

L'intervention se conçoit alors comme une « assistance à personne en danger ».

Celle-ci devra néanmoins - nous y reviendrons - toujours être respectueuse du droit de la copropriété et des droits des copropriétaires représentés par leurs instances, le syndic et le conseil syndical, qui doivent toujours être considérés et **se** considérer comme des partenaires indispensables à la réussite du plan de sauvegarde.

---

<sup>1</sup> D'après le travail réalisé sur 43 Plans de Sauvegarde et 22 copropriétés en OPAH copropriété en difficulté.

# **1 - COMMENT SE DÉCIDE UN PLAN DE SAUVEGARDE ?**

## ***1- LA DEMANDE, LE DIAGNOSTIQUE PRÉALABLE***

Il y a plusieurs raisons qui peuvent déboucher sur une demande de plan de sauvegarde :

- une étude locale révélant des problèmes de sécurité, de suroccupation, d'insalubrité, de dettes aux fournisseurs accumulées par une copropriété ;
- une étude de secteur engagée par la Ville pour faire le bilan de la situation d'un quartier ;
- une démarche effectuée par un conseil syndical qui, confronté à une situation de plus en plus dégradée, a lui-même initié un diagnostic effectué avec l'aide d'associations compétentes telles que l'ARC.

Les dispositions légales concernant le plan de sauvegarde précisent d'ailleurs clairement la liste des personnes qui peuvent être à l'initiative d'une demande de plan de sauvegarde. L'article L.615-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

*« Le Préfet, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires, d'associations de riverains, peut confier à une commission qu'il constitue le soin de proposer un plan de sauvegarde... »*

Il est donc possible, pour n'importe quel conseil syndical, de saisir le Maire de la commune, ou une association comme l'ARC pour lui demander de faire un diagnostic de sa copropriété. Le diagnostic devra porter sur la situation financière de la copropriété, les problèmes de gestion, les impayés, la situation du bâti, la situation des occupants (locataires et propriétaires). Ce diagnostic servira ensuite de support de demande au Préfet, comme nous allons le voir. Il pourra être financé par la Mairie et dans certains cas par le Conseil Régional sur demande de la Mairie. Pensez néanmoins à vous renseigner auprès de votre Mairie ou venez voir l'ARC, avant de lancer les démarches.

## ***2- LE DIAGNOSTIC COMPLÉMENTAIRE***

A l'origine de la décision du Préfet sur le lancement du plan de sauvegarde, il y a donc toujours une étude permettant de présenter la situation de la copropriété. Il s'agit d'un diagnostic qui, comme on vient de le dire, permet d'évaluer la pertinence de la mise en place d'une intervention publique lourde en habitat privé.

Ce diagnostic préalable est présenté au Préfet pour qu'il puisse juger de la situation de la copropriété et qu'il puisse décréter la pertinence ou non de la mise en place d'une commission chargée d'élaborer un projet de plan de sauvegarde pour ce

site. Si le diagnostic transmis ne suffit pas à prendre une décision, le Préfet pourra demander une étude complémentaire à ses services de la DDE (Direction Départementale de l'Équipement).

## **II - LA PHASE D'ÉLABORATION DU PLAN DE SAUVEGARDE**

### ***1- MISE EN PLACE DE LA COMMISSION DU PLAN DE SAUVEGARDE***

Si le Préfet décide d'engager le dispositif de plan de sauvegarde, la première étape sera d'élaborer un **projet** de plan de sauvegarde. Pour cela le Préfet va nommer (par arrêté) une **commission** chargée d'élaborer le projet du plan de sauvegarde.

La composition de la commission est en théorie spécifique à chaque plan de sauvegarde et les partenaires sont sensés être sollicités selon les enjeux et les priorités identifiés par le diagnostic, mais en pratique, cette commission est sensiblement toujours composée des mêmes partenaires.

La commission est présidée par le Préfet du département (ou son représentant, le Sous-préfet). Il existe deux sortes de membres dans cette commission : les membres « de droit » et les membres « désignés ».

Les membres de droit sont :

- Le Conseil Général
- La commune
- Les représentants des copropriétaires.
- Un représentant des locataires (Art 82 loi SRU)

Les membres désignés peuvent être :

- Représentants des services des l'Etat : DDE, DDASS, services fiscaux, services judiciaires, Banque de France, ...
- Représentants des autres collectivités territoriales : Conseil Régional, communautés d'agglomérations, ...
- Organismes publics : ANAH, ANRU, HLM, CAF, CCAS, ADIL, Caisse des Dépôts et Consignations, organismes de prêts *Pass Travaux*, ...
- Organismes privés représentatifs : l'ARC a ainsi été désignée dans certaines commissions.
- Grands créanciers du syndicat de copropriétaires : fournisseurs d'eau, chauffage urbain, GDF.

Le plan de sauvegarde fonctionne dans une logique de partenariat et d'engagements des différentes parties. Chacun des partenaires, parmi lesquels les

copropriétaires par l'intermédiaire de leurs représentants, va formuler des engagements. Ces engagements seront repris dans le document final présentant le projet du plan de sauvegarde.

Le plan de sauvegarde est d'abord une démarche participative, qui nécessite un engagement des copropriétaires, et la validation de certaines décisions en AG. (voir encadré suivant).

### **Partenariat privé / public**

Le plan de sauvegarde est avant tout un partenariat entre le privé et le public. D'expérience, les plans de sauvegarde où les pouvoirs publics ont tout pris en charge, sans faire participer les copropriétaires, ont échoué. Un plan de sauvegarde où les copropriétaires sont mis sous tutelle ne peut pas bien fonctionner et / ou son efficacité ne pourra pas être pérenne. Les représentants des pouvoirs publics où l'opérateur (voir ci-dessous) doivent comprendre que la copropriété est une structure vivante, et qu'ils sont au service de la copropriété. Ils ne sont pas là pour faire « à la place des copropriétaires » mais pour aider la copropriété à retrouver ses équilibres et pour cela il faut qu'ils en fassent un partenaire à part entière.

## ***2- FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D'ÉLABORATION DU PLAN DE SAUVEGARDE***

Dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde, la commission travaille avec des prestataires extérieurs pour l'assister dans la conduite d'études et, dans la définition de travaux. Ces prestataires peuvent être :

- architectes, urbanistes, géomètres (travaux et aménagement urbain) ;
- auditeurs de gestion (audit de la gestion de la copropriété, études des impayés) ;
- avocats, juristes (organisation juridique de la copropriété) ;
- travailleurs sociaux (enquête sociale auprès des occupants) ; etc ....

La commission peut choisir d'organiser des groupes de travail sur les différents thèmes étudiés et de réunir chacun des groupes en fonction du thème, comme par exemple une commission sur les impayés et les charges (prestataires chargés de la gestion) ou une commission sur la scission (juristes, avocats, géomètres, urbanistes,...).

Les prestataires répondent à un cahier des charges établi par la commission qui définit leur mission. Les différents partenaires du plan de sauvegarde, et donc les copropriétaires (par l'intermédiaire du conseil syndical), peuvent avoir accès à ce cahier des charges pour connaître les missions demandées à ces prestataires.

### **Attention !**

Si vous êtes membres d'un conseil syndical concerné par un plan de sauvegarde et que vous avez du mal à obtenir, comme cela est déjà arrivé (voire si vous ne pouvez pas obtenir) le cahier des charges, c'est plutôt mauvais signe. Consultez-nous. Non seulement il est normal que les instances de la copropriété

disposent de ces informations, mais cela est très important, car le conseil syndical et le syndic se sentent davantage responsabilisés et considérés.

### ***3- LE PROJET DE PLAN DE SAUVEGARDE***

Le projet de plan de sauvegarde est réalisé à partir d'études pré-opérationnelles (études réalisées avant la phase « opérationnelle » de mise en œuvre, c'est-à-dire dans la phase d'élaboration du plan de sauvegarde). Les étapes de la phase d'élaboration sont les suivantes :

- réalisation d'un diagnostic complémentaire (au diagnostic préalable à la mise en place de la commission) par l'ensemble des équipes prestataires ;
- élaboration de différents scénarios d'intervention ;
- choix d'une stratégie d'intervention ;
- définition des modes et moyens opérationnels ;
- relevé des engagements des différentes parties

Cette élaboration du projet de plan de sauvegarde ne se fait pas de façon linéaire, et il peut y avoir des allers-retours entre les différentes étapes. Voyons maintenant les différentes thématiques concernées par le projet de plan de sauvegarde.

- *Fonctionnement et gestion de la copropriété* : objectif d'assainissement financier et d'amélioration de la gestion.

Ce volet concerne :

- la gestion et la situation financière (situation de trésorerie, évolution des gros postes de dépenses, évolution et traitement des impayés, dettes irrécouvrables, négociation de la dette avec les créanciers, abandon de créances...) ;
- la dynamique du syndicat des copropriétaires (participations aux AG, motivations, conflits,...) ;
- un programme d'économies des charges ;
- l'organisation juridique de la copropriété (syndicat principal, secondaire, ASL : analyse d'une éventuelle scission) ;
- enfin les formations destinées aux copropriétaires ou au conseil syndical : malheureusement ce volet est trop souvent négligé dans les plans de sauvegarde (voir encadré page 9).

- *Occupation de la copropriété et situation financière des copropriétaires* : objectif de solvabilisation :

Ce volet concerne :

- l'étude sur les caractéristiques d'occupation (sociales, démographiques, professionnelles,...) et l'évolution de l'occupation ;
- l'analyse de la structure et de l'évolution de la copropriété (proportion de propriétaires personnes physiques / personnes morales, propriétaires bailleurs / occupants) ;

- l'analyse de la structure et l'origine des dettes des copropriétaires dans le but de déterminer les solutions appropriées (procédures amiables ou judiciaires, FSL, portage,...) ;
  - l'analyse du taux d'effort des copropriétaires et des locataires (charges courantes, emprunts, loyers,...) ;
  - l'identification des situations de mal logement ; relations sociales internes et externes.
- *Etat du bâti et des équipements communs* : proposition d'un programme de travaux adapté :

Ce volet concerne :

- l'élaboration d'un diagnostic technique pour identifier précisément les dysfonctionnements, la nature des travaux à envisager et estimer les coûts ;
  - la mise au point d'un programme de travaux hiérarchisé et étalé dans le temps selon les capacités de contribution des copropriétaires ;
  - l'établissement d'un plan de financement (participation des différents financeurs).
- *Intégration urbaine de la copropriété* : amélioration de la gestion urbaine de proximité :

Ce volet concerne :

- l'accessibilité, la réorganisation et la gestion des espaces privés et publics ;
- l'adéquation des statuts juridiques des espaces extérieurs et de leurs usages (rétrocession de certaines voiries à la Ville par exemple) ;
- l'enclavement, intégration dans le cadre d'un projet urbain (réorganisation des accès).

#### **La formation des copropriétaires :**

Bien souvent la formation des copropriétaires et du conseil syndical est négligée dans les plans de sauvegarde (en proportion des financements et des énergies engagées dans un tel dispositif) alors qu'il s'agit pourtant d'un champ d'action spécifique. Pour l'ARC, la formation (et l'information) du conseil syndical est essentielle à la mise en place d'un dispositif partenarial efficace, socle indispensable au bon déroulement du plan de sauvegarde et à sa réussite future.

Si vous êtes en plan de sauvegarde et que vous sentez que ce point n'est que trop peu développé, n'hésitez pas à demander des précisions sur l'organisation et la forme de ces formations. Si rien n'est prévu, l'ARC pourra vous aider à négocier la mise en place de formations adaptées à votre situation.

Pendant la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, la commission peut engager des négociations avec les partenaires et initier certaines actions, tels que les travaux et mesures d'urgence, avant la signature définitive du plan de

sauvegarde. En Île-de-France, la Région a prévu des subventions pour mesures « *d'amorçage* » (exemple : fermeture sécurisée des halls).

Une fois le projet du plan de sauvegarde élaboré, il est soumis à l'approbation du Préfet qui prend un arrêté pour approuver le plan de sauvegarde. Le projet est ensuite notifié à tous les partenaires (dont les copropriétaires).

Une fois le projet approuvé, nous entrons dans la phase de mise en œuvre du plan de sauvegarde, aussi appelée phase de « *suivi-animation* ».

#### **Le document « plan de sauvegarde »**

Le plan de sauvegarde est un document dans lequel sont consignés les engagements des partenaires mais qui n'a pas de valeur juridique. Il ne s'agit pas d'un contrat, sa réussite repose donc uniquement sur le respect des engagements de chaque partie et sur la clarté avec laquelle ces engagements sont retranscrits dans le plan de sauvegarde.

#### **Aide à la personne / subvention collective : subventions chiffrées ou non**

*Attention !* Concernant les engagements de subventions, certains partenaires précisent leur taux de participation aux dépenses prévues en terme de pourcentage (comme l'ANAH ou la Ville par exemple), d'autres ne donnent aucune indication chiffrée (la Région). Cela s'explique par le fait qu'il existe deux types de subventions : les subventions à la personne et les subventions collectives. Pour l'ANAH ou la Ville, qui subventionnent l'ensemble de la copropriété, il est possible de donner un pourcentage global du taux de participation. D'autres organismes (comme la Région) accordent des subventions « *à la personne* » ce qui veut dire que le montant de la participation dépendra du nombre de ménages de la copropriété qui correspondent aux critères de ressources définies pour l'accord des subventions.

En plan de sauvegarde, l'ANAH finance 50 % de tous les travaux des parties communes éligibles aux subventions, et 5% supplémentaires si une autre collectivité territoriale participe aux subventions (cf. point III.4 page 13 sur les aides au financement des travaux).

# **iii - La mise en œuvre DU PLAN DE SAUVEGARDE**

La « mise en œuvre » du dispositif de plan de sauvegarde doit se faire grâce à la mise en place d'un **coordonnateur** et d'un **opérateur**. Il est à noter que le coordonnateur, même si sa nomination effective par le Préfet ne se fait qu'après l'approbation du plan de sauvegarde, peut déjà avoir participé à la phase d'élaboration du plan de sauvegarde.

L'opérateur en charge de la partie opérationnelle de la mise en œuvre du projet peut déjà avoir été choisi comme prestataire pour l'élaboration du plan de sauvegarde, mais il s'agit de deux missions différentes et distinctes.

## ***1- LE COORDONNATEUR***

Le coordonnateur est désigné par le Préfet, parallèlement à l'approbation du plan de sauvegarde. Souvent le coordonnateur est choisi parmi les services de l'Etat ou des collectivités locales, et exceptionnellement, sa mission peut-être confiée à un prestataire extérieur.

En général le coordonnateur est de la Mairie ou un responsable de la Mairie. Le bon déroulement du plan de sauvegarde dépend notamment de l'adhésion du Maire et de la commission, au choix du coordonnateur. Ses missions sont les suivantes :

- Veiller au bon déroulement du plan de sauvegarde (sous l'autorité du Préfet), à la bonne mise en œuvre des engagements pris par les différents partenaires, au respect de la programmation, et réunir les parties aux dates fixées par l'échéancier ;
- Etablir des états d'avancement périodiques ;
- Présenter des rapports de sa mission au Préfet pour lui permettre de conclure sur les orientations à donner dans la suite du projet ;
- Convoquer les partenaires (ensembles ou séparément selon les thèmes traités).

Le coordonnateur est là pour dynamiser la mise en œuvre du plan de sauvegarde, pour organiser les réunions, relancer les différents intervenants agir en cas de difficulté. En général, il est important, comme on l'a dit, de privilégier un cadre de la Mairie, qui a une certaine autorité administrative et qui peut « ouvrir » la porte du Maire en cas de besoin.

## **2- L'OPÉRATEUR**

L'opérateur peut être un opérateur unique (bureau d'étude technique – BET – qui prend tous les volets du plan de sauvegarde en charge) ou un groupement de prestataires. Dans le cas d'un groupement de prestataires, chacun des prestataires va répondre à la partie de l'appel d'offre qui le concerne et pour laquelle il est compétent.

Ainsi l'ARC intervient dans vingt et un des soixante seize plans de sauvegarde d'Ile de France avec une mission précise concernant l'assainissement financier, la maîtrise des charges, le contrôle des dépenses, la résorption des impayés, l'assistance au conseil syndical.

L'opérateur est sous l'autorité du coordonnateur. L'équipe opératrice, qu'il s'agisse d'un opérateur unique ou d'un groupement de prestataires, est dirigée par un **chef de projet**. Ses missions sont les suivantes :

- pilotage opérationnel, partenarial, financier et technique du programme d'actions défini dans le projet de plan de sauvegarde;
- coordination de l'ensemble des actions et mise en œuvre de missions opérationnelles ; mobilisation et négociation auprès des différents acteurs concernés tant privés que publics, gestion dans le temps du projet et ajustements éventuels.

L'opérateur répond à un appel d'offre, sa mission est donc définie là aussi par un cahier des charges précis, élaboré par la commission du plan de sauvegarde. Ce document doit préciser les tâches confiées à l'opérateur (ce qu'il doit faire, avec qui et comment) et doit être accessible à tous les partenaires, donc aux copropriétaires.

La mission de l'opérateur est financée par les différents intervenants : ANAH, Région, Conseil Général, Caisse des Dépôts et Consignations, Mairie, ANRU, etc.

## **3- MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE SAUVEGARDE. LE « SUIVI ANIMATION » (SUR 5 ANS)**

C'est la phase de réalisation du plan de sauvegarde qui consiste à transformer les engagements des différents partenaires en actions et à mettre en place ce qui a été présenté dans le projet de plan de sauvegarde, en réajustant éventuellement les objectifs en cours de réalisation, selon les besoins. Nous retrouvons donc les mêmes thèmes que ceux présentés dans la phase d'élaboration, cette fois sous forme d'actions à mettre en œuvre :

- Assainissement financier de la copropriété et mise en œuvre des mesures d'économie de charges.
- Suivi social individuel et traitement (judiciaire et social) des situations difficiles des copropriétaires et des locataires.
- Réhabilitation du bâti, des biens, des équipements collectifs.
- Réalisations des acquisitions ou des opérations de portage provisoire de lots.
- Actions d'information et de formation des occupants.

- Mission d'appui au syndicat de copropriétaires, syndic et conseil syndical pour l'assainissement financier, le traitement des impayés et la baisse des charges.
- Réorganisation ou restructuration juridique et foncière et requalification des espaces extérieurs ou avoisinants.

## ***4- AIDE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DANS LE CADRE DU PLAN DE SAUVEGARDE***

Le plan de sauvegarde est un formidable outil qui permet de faciliter la réalisation de travaux en copropriété, aussi bien pour les parties communes que pour les parties privatives.

Il existe deux types de subventions et deux façons de les calculer. Dans le cadre du plan de sauvegarde, il est possible de mobiliser des subventions pour les travaux sur les parties communes et pour les travaux sur les parties privatives.

Ces subventions sont accordées soit comme une aide à la personne, soit comme une aide à la copropriété, ce qui fait que le mode de calcul de ces subventions est différent (voir encadré p.10).

Par ailleurs, le plan de sauvegarde ouvre droit à des prêts particulièrement intéressants pour financer la partie non subventionnée des travaux. Cette partie non subventionnée est ce qu'on appelle le « reste à charge » des copropriétaires.

### ***a) SUBVENTIONS POUR LES TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES***

#### **- Subventions de l'ANAH**

Les travaux concernés par ces subventions sont les travaux qui interviennent sur la sécurité du bâti, l'entretien des parties communes ou des équipements communs.

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) propose une aide collective qui prend en charge 50% du coût des travaux éligibles à la subvention, sans plafond, et 5 % supplémentaire sous réserve qu'une collectivité locale participe aussi à la prise en charge d'une partie du montant de ces travaux<sup>2</sup>.

Pour plus de détails sur les modalités de ces subventions, nous vous conseillons de solliciter les responsables du plan de sauvegarde (l'opérateur ou la commune) ou de vous renseigner directement auprès de l'ANAH<sup>3</sup>.

#### **- Autres subventions**

Il existe également des subventions régionales, départementales, voire communales, généralement sous forme d'aide à la personne. Ces subventions dépendent donc du niveau de ressource du ménage concerné.

En plan de sauvegarde, c'est à l'opérateur de prendre en charge le montage de dossiers de demande de subvention, que ces dossiers soient individuels ou collectifs.

<sup>2</sup> Au 1<sup>er</sup> Janvier 2006

<sup>3</sup> [www.anah.fr](http://www.anah.fr) ou plus précisément sur les subventions : <http://www.anah.fr/qui-frameset.htm>

Pour prendre l'exemple de la Région Ile-de-France (région la plus concernée par les plan de sauvegarde), le Conseil Régional propose une aide de 20 à 40 % du montant des travaux éligibles à la subvention, dans la limite de 13 000 € et selon le niveau de ressource de la famille.

Pour prendre un autre exemple fortement concerné par les plans de sauvegarde, le Conseil Général du département de Seine-St-Denis a mis en place l'ACGPO : Aide du Conseil Général aux Propriétaires Occupants.

## **B) TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES ÉLIGIBLES AUX SUBVENTIONS**

- Réhabilitation du bâti (toitures, façades, halls, couloirs et cages d'escaliers,...) ;
- Individualisation des compteurs d'eau ;
- Réfection ou création de réseaux ;
- Sécurisation des accès d'immeubles (fermeture des halls, pose de digicodes,...) ;
- Scission de la copropriété (voir p. 20).

## **C) SUBVENTIONS ANAH SUR LES PARTIES PRIVATIVES**

Dans le cadre d'un plan de sauvegarde, il est également possible de mobiliser des aides pour améliorer l'état des appartements. Le montant de ces aides va dépendre des travaux effectués et de la situation du copropriétaire.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Propriétaires occupants | De 20 à 35% du montant des travaux (en fonction des ressources du ménage)   |
| Propriétaires bailleurs | De 15 à 70 % du montant des travaux en fonction du loyer pratiqué après remise en état du logement (loyers conventionnés) |

## **D) TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES ÉLIGIBLES AUX SUBVENTIONS ANAH**

- Mise aux normes des installations électriques, de gaz ou d'eau ;
- Création ou réfection du chauffage ;
- Isolation phonique ou thermique ;
- Remplacement des équipements sanitaires ;
- Travaux d'adaptation pour les personnes à mobilité réduite.

## **E) LE IL PASS-TRAVAUX**

Dans le cadre d'un plan de sauvegarde, le « reste à charge » des copropriétaires (partie du coût des travaux qui n'est pas couverte par les subventions et qui reste donc « à la charge » des copropriétaire) pour les travaux subventionnés

sur parties communes peut être financé par un prêt de l'organisme « 1% Pass Travaux ».

Ce prêt (à taux très faible) est limité à 18 000 € remboursables sur 10 ans. Il est accessible aussi bien aux propriétaires bailleurs qu'aux copropriétaires occupants et une fois le dossier étudié, est accordé sous 48h.

Financer le reste à charge des copropriétaires par ce prêt permet :

- De ne pas endetter d'avantage les familles en difficulté ;
- D'obtenir rapidement de le paiement de tous les copropriétaires et donc de ne pas ralentir le plan de sauvegarde ;
- D'apporter une sécurité supplémentaire à la copropriété.

Les aides présentées ici sont les principales aides qui existent, mais elles peuvent toutes être complétées par des aides supplémentaires accordées par certaines communes ou par d'autres organismes en fonction des situations des personnes (caisses de retraite, prêts CAF, etc. ...).

# **IV - actions et informations concernant le plan de sauvegarde**

Pour donner une idée des différentes mesures et actions qui peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'un plan de sauvegarde, nous allons donner quelques exemples et conseils pratiques.

En effet les copropriétaires pensent souvent que l'intervention en plan de sauvegarde concerne surtout les travaux. Mais il y a bien d'autres actions à mettre en avant, comme nous allons le constater. Voici une liste non exhaustive.

## ***Le portage provisoire***

Le portage provisoire est un dispositif qui permet de racheter (à la suite d'une procédure de saisie immobilière ou de vente amiable) à prix décent, des logements de personnes qui ne sont plus solvables, pour les revendre à des ménages sélectionnés sur leur capacité à être copropriétaires, en privilégiant les copropriétaires occupants. Le sens de cette action est de faire rentrer dans la copropriété des personnes solvables et intéressées à la gestion. Une mission de portage permettra donc de contrôler les nouvelles entrées dans la copropriété et d'éviter que les appartements ne soient vendus à des marchands de bien ou de sommeil, ou à des personnes qui risqueraient de mettre la copropriété en plus grande difficulté.

L'organisme de portage peut être sollicité par l'opérateur de deux façons : soit dans la logique de redressement de la copropriété, soit dans une logique de redressement de la situation d'une famille.

Dans le premier cas, le portage permettra de vendre à l'amiable un appartement qui risque la saisie immobilière à cause d'une dette importante envers la copropriété. La vente amiable permettra à la copropriété de récupérer une somme plus importante sur la vente que dans le cas d'une saisie immobilière.

Dans le second cas, la vente intervient pour solvabiliser une famille en difficulté. Que la dette qu'elle a contracté auprès la copropriété soit importante ou non, ce qui importe dans ce cas c'est de venir en aide à une famille qui n'a pas les moyens de rester copropriétaire (à cause du montant des charges courantes et des appels travaux) et qui connaîtra une situation bien plus facile comme locataire.

Dans ce cas, l'organisme de portage pourra racheter le logement tandis que la famille sera relogée, ou bien racheter le logement pour le louer à la famille et la maintenir dans les lieux si cette solution est souhaitable. Cette possibilité permet parfois de pouvoir revendre le logement à cette même famille une fois sa situation redressée, et une fois le niveau des charges de copropriété revenu « à la normale » grâce à la réussite du plan de sauvegarde.

## ***LE PORTAGE SOLIDAIRE, APS***

L'ARC a été à l'origine de la création de la première Association de Portage : APS (Association de Portage Solidaire). Cette association à but non lucratif intervient sur différents plans de sauvegarde pour racheter des logements à des familles et contribuer ainsi à l'assainissement de la copropriété.

## ***LES SUBVENTIONS POUR TRAVAUX ET LE PRÉ-FINANCEMENT***

Les subventions correspondent à un remboursement des frais engagés, alors même qu'elles doivent être accordées avant le début des travaux. Les travaux ne pourront commencer qu'une fois la subvention définitivement accordée (on parle de notification de la subvention).

Ce mode de fonctionnement pose donc le problème du financement des travaux (en attente des subventions) et c'est la raison pour laquelle il faut faire appel au pré-financement.

Concrètement, c'est la Caisse des Dépôts et Consignations qui actuellement assure le pré-financement. Il y a deux conditions indispensables au « débloqué » des fonds de pré-financement. D'une part il faut que la notification des subventions soit faite, c'est-à-dire qu'il y ait un engagement ferme et définitif sur le versement des subventions à la fin des travaux. D'autre part, il faut que la copropriété puisse financer la partie des travaux non subventionnée, ce qu'on appelle le « reste à charge » de la copropriété ou des copropriétaires.

Le « reste à charge » doit être appelé auprès de tous les copropriétaires selon le mode de répartition valable pour les travaux, puis versé sur un compte ouvert spécialement pour cela à la Caisse d'Épargne. Une fois la totalité de la part de la copropriété versée sur le compte, la Caisse des Dépôts et Consignations verse le montant accordé en subventions. L'argent est disponible, les travaux peuvent donc commencer. Une fois les travaux terminés, les subventions seront à leur tour déposées sur ce compte et la Caisse des Dépôts et Consignations récupérera l'argent avancé.

## ***MONTAGE DES DOSSIERS DE SUBVENTION POUR LES TRAVAUX***

*Dossier technique* : l'opérateur ne s'occupe généralement pas du montage des dossiers techniques, c'est le maître d'œuvre (choisi et payé par la copropriété), souvent un architecte, plus compétent du point de vue technique, qui s'en occupe. L'opérateur vérifie seulement que le dossier est bien monté.

*Dossier de financement* : pour monter le dossier de financement, il faut disposer d'un dossier technique et donc de devis avec des montants précis. C'est l'opérateur qui se charge entièrement de monter les dossiers de subventions collectifs (ANAH, Ville) et individuels (Région, caisses de retraites) et qui pourra réorienter les copropriétaires vers un travailleur social pour obtenir des prêts CAF à 0% par exemple.

## ***DÉFINITION ET PROGRAMMATION DES TRAVAUX***

Une liste des travaux à réaliser doit être précisée dans le document du plan de sauvegarde. Cette liste est issue de la concertation de la commission à ce sujet.

Quant à la définition précise des travaux, avec cahier des charges, etc..., c'est au syndic de s'en occuper, en tant que représentant du maître d'ouvrage (le syndicat de copropriété). Cependant le syndic doit être aidé par l'opérateur pour faire ce travail.

## ***FSL, UNE AIDE AUX DÉBITEURS DE « BONNE FOI » ET UNE AIDE À LA COPROPRIÉTÉ***

À l'origine le FSL (Fonds de Solidarité Logement) ne concernait que les locataires en difficulté, mais avec la prise de conscience des problèmes de plus en plus nombreux de copropriétés en difficulté, le FSL est maintenant (depuis la loi SRU du 13 décembre 2000) une aide accessible aux copropriétaires occupants des copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

Le FSL est une aide qui permet de solvabiliser une famille en difficulté qui a les moyens de rester copropriétaire, mais ayant accumulé une dette à cause de difficultés passagères. Pour bénéficier de cette aide, il faut donc, entre autre, attester de sa capacité à se maintenir comme copropriétaire. Pour cela, une des conditions d'obtention de cette aide est de payer régulièrement ses charges courantes.

En général se sont les prestataires de l'étude sociale qui aident les copropriétaires à monter un dossier et à mettre en place un protocole amiable de paiement. Ce protocole est essentiel au dossier FSL. Il s'agit d'un échéancier qui permet au ménage concerné de payer chaque mois une somme suffisante pour à la fois s'acquitter de ses charges courantes, tout en remboursant une partie de sa dette. Cet échéancier est constitué en tenant compte des ressources de la famille. Si ce protocole est respecté sur plus de 4 mois (en moyenne, cela évolue parfois selon les sites), la famille est considérée comme étant de bonne foi, et ayant prouvé sa capacité à rester copropriétaire, elle a donc des chances que son dossier soit retenu pour obtenir l'aide qui sera versée directement à la copropriété en remboursement du solde débiteur du copropriétaire.

## ***LES PROCÉDURES JUDICIAIRES DE RECOURT DES IMPAYÉS ET L'AIDE JURIDICTIONNELLE***

Depuis la loi SRU, l'aide juridictionnelle est acquise aux Syndicats de Copropriétaires bénéficiant d'un plan de sauvegarde. Nous vous livrons ci-dessous l'extrait de loi correspondant :

*« Les personnes physiques dont les ressources sont insuffisantes pour faire valoir leurs droits en justice peuvent bénéficier d'une aide juridictionnelle. Cette aide est totale ou partielle. Au même titre, elle peut être accordée aux Syndicats de Copropriétaires d'immeubles soumis à la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'immeuble fait*

*l'objet d'un plan de sauvegarde, pour l'exercice des actions de recouvrement des créances tant en demande qu'en défense. »*

Cette disposition signifie que les copropriétés en plan de sauvegarde peuvent bénéficier d'une prise en charge totale des frais d'avocats engagés pour les procédures de recouvrement de charges impayées (assignations, procédures auprès du Tribunal d'Instance ou du Tribunal de Grande Instance). Pensez à en parler à votre syndic très vite si vous voyez que la copropriété continue à payer des avocats !

On constate néanmoins une certaine réticence des avocats qui prétendent – à tort, dans le cas présent – que cette aide est insuffisante à leur rémunération. Si vous êtes dans ce cas, il faut changer d'avocat.

## ***LE RELOGEMENT DES FAMILLES***

Il est toujours difficile de reloger les familles locataires ou propriétaires en difficulté : pas de place en logement social, procédures compliquées... D'autant que si la famille relogée est remplacée par une famille ayant les mêmes difficultés, cela signifie qu'on aura déployé beaucoup d'efforts pour rien...

L'avantage en plan de sauvegarde c'est la possibilité de pouvoir mobiliser les nombreux partenaires, ce qui permet d'obtenir ce que l'on n'obtient jamais en temps normal. Le plan de sauvegarde donne la possibilité :

- ° de faire valoir le fait que le relogement ne concerne que quelques familles ciblées par l'enquête sociale ;

- ° d'accélérer les procédures et d'obtenir une place prioritaire en logement social grâce au fait que le Préfet préside la commission, et grâce aux partenariats (offices HLM) ;

- ° de faire appel au dispositif de « *portage provisoire* » pour éviter que le logement ne soit à nouveau occupé par une famille dans une situation identique.

## ***LE SQUAT***

Un plan de sauvegarde est avant tout un moyen de mobiliser des outils spécifiques, des énergies et moyens auxquels les copropriétés n'ont pas accès en temps normal pour régler leurs problèmes.

En terme de traitement des squats, la phase la plus difficile est toujours d'obtenir le concours de la force publique pour expulser les squatteurs. En plan de sauvegarde, une copropriété peut facilement obtenir une réunion avec le Préfet sur le problème du squat agressif ou de l'occupation illicite pour réclamer des solutions.

Vous pourrez toujours argumenter en disant qu'il ne sert à rien d'engager un plan de sauvegarde sans traiter ce type de problèmes et vous aurez des chances d'être entendus. Nous avons connu des plans de sauvegarde où le conseil syndical, avec le soutien de l'ARC, a demandé avec succès au Préfet d'intervenir et a ainsi obtenu le concours de la force publique.

## ***L'INDIVIDUALISATION DES CONTRATS D'EAU***

Au Hit Parade des dépenses par poste des copropriétés en difficulté, nous retrouvons systématiquement les dépenses d'EAU. Après avoir expérimenté

l'individualisation des abonnements d'eau dans différents plans de sauvegarde, l'ARC s'est rendu compte que nous avons affaire à un outil indispensable au redressement durable d'une copropriété en difficulté, au point de penser que le réel redressement d'une copropriété est impossible sans la mise en place de l'individualisation des contrats d'eau.

En payant l'eau aux millièmes, les charges d'eau sont souvent excessives à cause de la sur-consommation dans certains logements due à la suroccupation et/ou au gaspillage de l'eau. Les consommateurs ne sont pas sensibilisés aux économies, car ils ne payent pas ce qu'ils consomment mais ils payent selon la taille de leur logement.

Avec des compteurs divisionnaires, d'autres problèmes entrent en jeu : les compteurs ne sont pas ou sont mal relevés, des forfaits trop faibles sont imputés à ceux qui n'ouvrent pas leur porte, des compteurs anciens sous comptent la quantité consommée. Tout cela augmente le différentiel entre le compteur général et tous les compteurs divisionnaires ce qui augmente les charges générales. Conséquence : des dépenses d'eau excessives et des impayées à proportion.

Avec l'individualisation des contrats (eau chaude et eau froide quand cela est possible), chacun paye sa propre consommation, ceux qui ne payent pas se feront couper l'eau sans mettre en péril les finances de la copropriété. Enfin sachez que les compteurs individuels réduiront les squats de logements si vous êtes confrontés à ces problèmes.

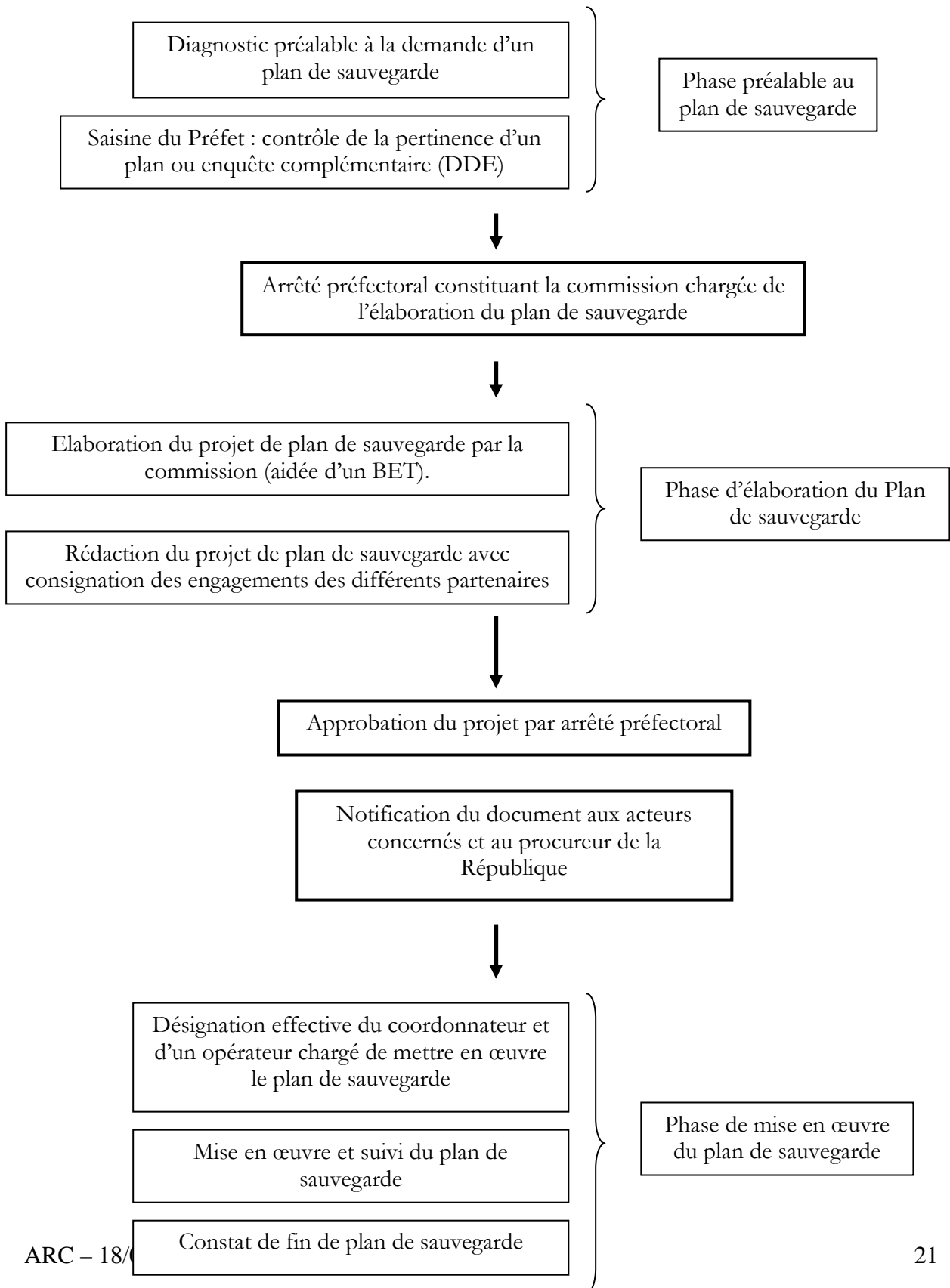
## ***LA SCISSION***

Dans le cas des grandes copropriétés où il existe plusieurs bâtiments, le plan de sauvegarde étudie généralement la possibilité d'une scission. Le principe d'une scission est de diviser une grande copropriété en plusieurs copropriétés plus petites mais qui restent viables.

Une scission ne peut se faire qu'avec des bâtiments désolidarisés (c'est-à-dire qui n'ont aucune structure du bâti en commun) mais il y a aussi d'autres éléments à prendre en compte : la voirie, les espaces verts, les parkings, les réseaux souterrains,... C'est la raison pour laquelle une scission demande un gros travail préalable pour juger de sa faisabilité et pour en mesurer les conséquences.

Classiquement, lors des scissions de grandes copropriétés, une partie du sol (voiries et espaces verts par exemple) est « *retrocédée* » à la commune, c'est-à-dire que la copropriété « *rend* » cet espace à la commune, en contrepartie c'est la Mairie qui prendra en charge l'entretien.

# V - DÉROULEMENT et ÉTAPES D'UN PLAN DE SAUVEGARDE



# CONCLUSION

Le plan de sauvegarde est un dispositif complet et complexe, qui prend beaucoup de temps et mobilise beaucoup d'énergies dans un cadre désormais bien défini. Ce dispositif offre de nombreuses possibilités aux conseils syndicaux qui savent tirer profit des opportunités qui existent.

Nous espérons que cette présentation vous aura aidé à mieux comprendre le fonctionnement du plan de sauvegarde et donc à mieux comprendre la place que vous devez y tenir ou que vous devez revendiquer pour être associé entièrement à la démarche et pour faire entendre la voix des copropriétaires et des occupants.

Si vous avez d'autres questions, ou vous heurtez à des difficultés non mentionnées dans le présent dossier, et que vous êtes adhérents à l'ARC, n'hésitez pas à nous contacter en adressant vos demandes à Estelle BARON.

# RÉFÉRENCES UTILES

[www.anah.fr](http://www.anah.fr) : Agence Nationale pour l'Habitat. Vous trouverez sur le site les coordonnées de votre délégation locale.

[www.anil.org](http://www.anil.org) : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement. Vous trouverez sur le site les coordonnées de votre ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement).

[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr) : Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété.

27-29 rue Joseph Python  
75 020 Paris  
01 40 30 12 82

Mail : [unarcasso@claranet.fr](mailto:unarcasso@claranet.fr)

[www.coproprietes.org](http://www.coproprietes.org) : site d'information réalisé par l'ANAH, la DGUHC, la DIV et la Caisses des dépôts et Consignations.

[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) : pour consulter tous les textes de lois, les décrets et codes concernant la copropriété.

[www.pact-arim.org](http://www.pact-arim.org) : mouvement Pact-arim pour l'amélioration de l'habitat.

## **FNC Pact Arim**

27 Rue de la Rochefoucauld 75009 Paris  
Tel : 00 33 (0)1 42 81 97 70  
Fax : 00 33 (0)1 40 23 93 06  
e.mail : [info@pact-arim.org](mailto:info@pact-arim.org)

# **annexes**

***ARTICLE DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION  
CONCERNANT LES PLANS DE SAUVEGARDE***

Les lois dites « Pacte de Relance pour la Ville » du 14 Novembre 96 et « SRU » (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 ont été intégrées dans le code de la construction et de l'habitation sous les numéros L615-1 et suivants dont nous donnons ci-dessous le texte intégral. De même les décrets d'application de ces lois ont été intégrés sous les numéros R615-1 et suivants, « R » faisant référence à la partie Règlementaire (décrets) et « L » à la partie législative (lois).

## **CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (Partie Législative)**

### **Article L615-1**

*(Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 art. 32 Journal Officiel du 15 novembre 1996)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 82 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

Le Préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires, d'associations de riverains, confier à une commission qu'il constitue le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.

Le projet de plan est soumis à l'avis du maire de la commune et à l'approbation du représentant de l'Etat dans le département.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2.

### **Article L615-2**

*(Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 art. 32 Journal Officiel du 15 novembre 1996)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 82 IV Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

Le plan de sauvegarde fixe les mesures nécessaires pour, dans un délai de cinq ans, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées :

- clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier ;
- clarifier et adapter le statut de biens et équipements collectifs à usage public ;
- réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement ;
- assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble pour restaurer les relations sociales ;
- organiser la mise en place de mesures d'accompagnement.

Il précise l'échéancier de ces mesures ainsi que les conditions de leur financement.

### **Article L615-3**

*(inséré par Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 art. 32 Journal Officiel du 15 novembre 1996)*

La commission mentionnée à l'article L. 615-1 est présidée par le représentant de l'Etat dans le département et comprend notamment le président du conseil général et le maire de la commune dans laquelle sont situés des immeubles ou ensembles immobiliers concernés par le plan de sauvegarde, ou leurs représentants.

### **Article L615-4**

*(inséré par Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 art. 32 Journal Officiel du 15 novembre 1996)*

Il est procédé à la suppression des aides correspondant aux mesures mentionnées à l'article L. 615-2 et au recouvrement, comme en matière de contributions directes, des aides financières accordées aux personnes qui, après mise en demeure, n'ont pas respecté les engagements qui leur incombent, dans le délai prévu au plan de sauvegarde.

### **Article L615-5**

*(inséré par Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 art. 32 Journal Officiel du 15 novembre 1996)*

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application des articles L. 615-1 à L. 615-4-1.

## **CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)**

### **Article R615-1**

*(inséré par Décret n° 97-122 du 11 février 1997 art. 1 Journal Officiel du 12 février 1997)*

La commission mentionnée à l'article L. 615-1 comprend, outre les personnes mentionnées à l'article L. 615-3, au maximum dix membres, parmi lesquels des représentants des services de l'Etat et des organismes publics concernés et des personnalités qualifiées.

La commission peut se faire assister par toute personne dont les compétences sont jugées utiles à l'exécution de sa mission.

### **Article R615-2**

*(inséré par Décret n° 97-122 du 11 février 1997 art. 1 Journal Officiel du 12 février 1997)*

La commission mentionnée à l'article L. 615-1, après avoir entendu les personnes

intéressées, prend acte des engagements souscrits, le cas échéant sous forme conditionnelle, par les différentes parties. Sur ces bases, elle prépare une proposition contenant les mesures de sauvegarde préconisées, les aides envisagées et l'échéancier d'exécution.

### **Article R615-3**

*(inséré par Décret n° 97-122 du 11 février 1997 art. 1 Journal Officiel du 12 février 1997)*

Le plan de sauvegarde, approuvé par arrêté du Préfet, est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception :

- aux collectivités publiques et organismes publics concernés ;
- à chaque occupant tel que visé à l'article L. 615-4-1 ;
- aux propriétaires lorsque ceux-ci ne sont pas occupants au sens de ce même article ;
- au syndic ou à l'administrateur provisoire du syndicat, si le groupe d'immeubles bâtis ou l'ensemble immobilier est soumis à la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- au gérant de la société d'attribution ;
- au gestionnaire de l'association syndicale ou foncière ;
- le cas échéant, aux autres personnes parties aux engagements contenus dans le plan.

Il est transmis au procureur de la République et peut être consulté à la mairie pendant sa durée de validité.

### **Article R615-4**

*(inséré par Décret n° 97-122 du 11 février 1997 art. 1 Journal Officiel du 12 février 1997)*

Le Préfet désigne, parmi les membres de la commission ou à l'extérieur de celle-ci, un coordonnateur chargé de veiller au bon déroulement du plan de sauvegarde.

Le coordonnateur réunit les parties aux dates fixées par l'échéancier. Il peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas dans les délais prévus les engagements contenus dans le plan de sauvegarde.

Il établit un rapport de sa mission.

### **Article R615-5**

*(inséré par Décret n° 97-122 du 11 février 1997 art. 1 Journal Officiel du 12 février 1997)*

Le Préfet transmet, le cas échéant avec ses observations, le rapport du coordonnateur au procureur de la République, ainsi qu'à la commission de surendettement des particuliers.