



# Chapitre 2

## Les ménages en difficulté dans l'ombre des copropriétés fragilisées

---

- LA FONCTION SOCIALE DES COPROPRIÉTÉS,  
INSUFFISAMMENT CONNUE ET PRISE EN COMPTE
- DES SITUATIONS DE MAL-LOGEMENT SOUVENT INVISIBLES  
DANS LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS
- LES POLITIQUES PUBLIQUES FACE À LA SPIRALE DE  
DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS



« *Bombe à retardement* » pour les uns<sup>1</sup>, « *parc social de fait* » pour d'autres<sup>2</sup>, certains immeubles collectifs privés posent aujourd'hui problème au point de s'imposer sur la scène publique sous le vocable de « *copropriétés dégradées*<sup>3</sup> ». Cette notion recouvre en fait des réalités diverses et complexes et traduit une évolution qui a conduit à la concentration dans ces immeubles de situations de fragilité sociale et de formes spécifiques de mal-logement. Le statut privé de ce parc a longtemps masqué les mutations qui affectaient certaines de ses entités, et a contribué à en maintenir les pouvoirs publics à l'extérieur sauf pour les immeubles les plus anciens, construits avant 1948, qui ont pu faire l'objet d'interventions importantes au titre de l'amélioration de l'habitat depuis la fin des années 1960. Tout le parc collectif privé plus récent, construit depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, doté d'éléments de confort plus importants, a longtemps été considéré comme un parc de meilleure qualité et ne posant pas de problèmes majeurs.

Au-delà de quelques copropriétés dégradées « emblématiques » telles que Clichy-Montfermeil, Grigny 2, ou le « Petit Bard » à Montpellier, le phénomène de dégradation de certains ensembles collectifs privés semble s'être développé de façon discrète (parfois souterraine) dans de nombreux sites, suivant en cela la montée des précarités dans notre pays. Au point de poser problème et de faire l'objet de réflexions nouvelles qui ont conduit à faire de la lutte contre les copropriétés dégradées une dimension importante de la loi ALUR<sup>4</sup>. Pour autant, **la question n'est pas nouvelle** puisque **les premières réflexions sur l'évolution des copropriétés récentes datent de la fin des années 1980**, comme les premières interventions publiques sur ce parc à l'initiative de certaines collectivités locales (notamment à Marseille, Lyon ou Grenoble). Ces expériences ont conduit à l'élaboration, dans le courant des années 1990, de dispositifs publics d'intervention de portée nationale dotés de moyens spécifiques (création des « OPAH copropriétés » en 1994, des « Plans de sauvegarde » en 1996), et à l'introduction de procédures dans les années 2000, qui ont permis de renforcer la capacité d'intervention de la puissance publique. L'élaboration progressive de ces dispositifs a permis de développer des actions spécifiques tout en construisant la légitimité de la puissance publique à intervenir dans un domaine fortement régi par des rapports privés<sup>5</sup>.

Après une période marquée par une approche technicienne du traitement des copropriétés dégradées, **un faisceau d'évènements, de réflexions et d'interventions contribuent à souligner à nouveau l'actualité de la**

<sup>1</sup> Braye Dominique, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat », janvier 2012.

<sup>2</sup> « Copropriétés dégradées, prévenir plutôt que guérir », *Maires de France, le magazine*, avril 2013.

<sup>3</sup> Terme retenu par la loi ALUR pour identifier les copropriétés en difficulté.

<sup>4</sup> Voir le titre II, « Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ».

<sup>5</sup> Cette absence de légitimité des collectivités locales et des services de l'État à intervenir, avait constitué une difficulté majeure des premières interventions lancées de façon expérimentale à la fin des années 1980 dans un certain nombre de villes.

**question.** Car malgré les mesures adoptées jusqu'à ces dernières années, le processus de dégradation de la situation n'est pas maîtrisé : il apparaît même difficile à contenir puisque de nombreuses villes et régions y sont confrontées, et qu'il fait régulièrement l'objet d'alertes d'habitants de copropriétés ou d'acteurs de terrains (intervenants sociaux, associations...). Sont alors mises en évidence les difficultés financières des occupants, (petits propriétaires impécunieux ou locataires à faibles ressources), le dysfonctionnement des services et des équipements collectifs (entretien courant, éclairage, ascenseurs, ou chauffage), la dégradation des parties communes et des logements faute de maintenance (infiltrations et fuites d'eau, ruptures de canalisation, présence de moisissures et d'humidité, etc.) pouvant aller jusqu'à l'insalubrité, le blocage des instances de gestion de la copropriété et même la déshérence. Autant de situations qui apparaissent étroitement corrélées au développement de la pauvreté économique et de la fragilité sociale de très nombreux ménages.

Outre les difficultés qui ont suscité, depuis une vingtaine d'années, des interventions de certaines collectivités locales et de l'État, **la question de la copropriété a surgi par ailleurs à travers la mise en œuvre de différentes politiques publiques, qui en ont souligné l'acuité.** Il en est ainsi de la politique de la Ville quand elle porte sur des quartiers qui concentrent des logements sociaux mais aussi des logements privés, dont les habitants sont bien souvent dans des situations aussi fragiles que les locataires du parc Hlm. La politique de rénovation thermique des bâtiments conduit également à mettre en évidence la question de la copropriété, notamment pour le parc construit au cours des « Trente Glorieuses » qui dispose d'un bilan thermique désastreux et expose ses occupants souvent modestes à la précarité énergétique. Enfin, le mode de production des logements au cours de la dernière décennie contribue également à alerter sur de potentielles difficultés de fonctionnement des copropriétés, qu'il s'agisse de l'essor depuis quinze ans de l'investissement locatif sous l'effet des mesures de défiscalisation, ou de la place importante prise par la vente en VEFA dans la production de logements sociaux (sans compter le processus de vente de logements sociaux qui implique souvent la création de copropriétés)<sup>6</sup>. Ces deux processus ne sont certes pas de même nature et ne produisent pas les mêmes effets<sup>7</sup>, mais ils peuvent contribuer tous deux à rendre plus complexe le fonctionnement de la copropriété.

La question des copropriétés en difficulté est loin d'être marginale. Elle ne l'est pas étant donné que **plus d'1 million de logements sur**

<sup>6</sup> Selon l'USH, les organismes Hlm possèdent aujourd'hui près de 200 000 logements sociaux dans des copropriétés et ce chiffre pourrait atteindre un demi-million dans les cinq à dix ans à venir, *Habitat et Société*, mars 2013, n°69.

<sup>7</sup> Autant l'investissement locatif peut être source de fragilité pour les copropriétés concernées (avec l'arrivée de propriétaires qui opèrent d'abord un placement financier), autant les organismes Hlm s'engagent dans un processus où ils cogèrent de fait, avec des propriétaires privés, des copropriétés auxquelles ils peuvent apporter leur savoir-faire.

un total de 6,6 millions de logements en copropriété seraient en situation de fragilité. Sachant que ce stock n'est pas figé et que de nouveaux ensembles collectifs pourraient bien se trouver en difficulté au fil du temps. Le développement de situations sensibles dans ce parc en copropriété a récemment conduit l'Anah<sup>8</sup> à développer un système de repérage et de dénombrement des copropriétés en difficulté afin de mesurer l'évolution du phénomène à un niveau territorial pertinent (la commune ou même la section cadastrale) et à intervalle régulier<sup>9</sup> (tous les deux ans en s'appuyant sur les données du fichier Filocom).

Compte tenu de l'amélioration de la connaissance de ce parc, du développement des réflexions le concernant<sup>10</sup> et de la volonté politique d'améliorer le traitement des copropriétés les plus fragiles, pourquoi la Fondation Abbé Pierre a-t-elle alors décidé de se saisir de cette question et d'apporter sa contribution au débat ? Tout simplement pour contribuer à remettre les politiques « à l'endroit » en rappelant qu'il faut partir des besoins des personnes concernées pour bâtir une politique. Certes, les mesures adoptées en faveur des copropriétés dégradées prennent en compte les situations difficiles des ménages qui habitent dans de tels ensembles, mais elles n'ont sans doute pas suffisamment pris la mesure des dynamiques sociales qui sont à l'origine du problème.

Malgré la montée des préoccupations concernant les copropriétés dégradées et les travaux nombreux qui s'y rapportent, **il est apparu à la Fondation Abbé Pierre que subsistait un véritable « angle mort » dans la perception de ce phénomène : celui de la connaissance du profil et des conditions de vie des ménages concernés.** Malgré la possibilité qui existe désormais — grâce aux travaux de l'Anah — de mieux détecter les copropriétés qui se fragilisent, on connaît toujours mal les populations concernées et surtout les raisons qui les ont conduites à devenir propriétaires ou locataires dans de tels ensembles et qui les en rendent bien souvent captives. Comme on connaît mal les manifestations de mal-logement qui se développent dans ces copropriétés, que d'aucuns ont pu désigner comme étant « *un miroir grossissant des processus de dégradation de l'habitat privé* »<sup>11</sup>.

<sup>8</sup> « Prévention en copropriété, les atouts d'une intervention amont », *Les Cahiers de l'Anah*, Janvier 2013.

<sup>9</sup> On dispose ainsi d'analyses concernant les années 2007 et 2009. Le traitement est en cours pour les données de l'année 2011.

<sup>10</sup> Outre le rapport Braye déjà cité (« Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat », Anah, janvier 2012), on peut aussi évoquer le rapport présenté par Claude Dilain, « Rapport sur les copropriétés très dégradées, pistes de réflexions législatives », Mission parlementaire sur les copropriétés en danger, Sénat, avril 2013.

<sup>11</sup> « L'habitat dégradé et indigne en Ile-de-France », *Enjeux et politiques*. Février 2011, IAU Ile-de-France.

À partir d'enquêtes spécifiques auprès des personnes concernées<sup>12</sup> et dans le prolongement d'un travail de concertation avec de nombreuses associations et organisations<sup>13</sup>, la Fondation Abbé Pierre cherche dans ce chapitre à alerter sur la situation des habitants des copropriétés en difficulté afin d'inviter les pouvoirs publics à davantage en tenir compte dans leur intervention, tant en termes législatifs qu'en matière d'animation de dispositifs ou de modalités d'intervention. Bref, **il s'agit d'abord de rendre compte des difficultés des habitants en copropriété, avant de s'intéresser aux copropriétés en difficulté et d'envisager des modalités d'intervention.** En effet, les travaux de recherche comme les études opérationnelles éclairent peu jusqu'à présent la « dimension sociale » de ces copropriétés : les habitants y étant appréhendés généralement, soit comme une « donnée du problème », soit en tant que responsables d'une gestion collective défaillante en raison de leur non-solvabilité pour le paiement des charges courantes et pour effectuer les réparations nécessaires... Au mieux, parfois, ils apparaissent comme des victimes qui paient cher pour vivre dans un ensemble immobilier dégradé dont la valeur s'est dépréciée.

Pour présenter les enjeux d'une intervention sur les copropriétés en difficulté qui prendrait davantage en compte les caractéristiques et trajectoires de leurs habitants, ce chapitre s'organise en trois parties :

- la première vise à **identifier la fonction sociale des copropriétés**, en lien avec les différentes périodes de leur construction, à travers la description de la situation de leurs occupants, de leurs trajectoires résidentielles ainsi que des conditions et motifs de leur accès à ces logements (que ce soit dans le cadre d'une accession à la propriété ou d'une location) ;
- la seconde permet de décrire concrètement ce que sont les conditions de vie et les formes de mal-logement auxquelles sont confrontés les ménages fragiles dans les copropriétés et contribue à **donner un contenu à la notion incertaine de « copropriété en difficulté »** ;
- la troisième vise à identifier les moyens de **sortir de la spirale récessive de la dévalorisation et de la paupérisation des copropriétés**. Ce qui revient à identifier la nature du processus de dégradation de la copropriété et à examiner les limites des dispositifs existants, qui exigent, pour être dépassées, une meilleure prise en compte des habitants (qu'ils soient propriétaires ou locataires).

<sup>12</sup> Le panel enquêté a permis d'approcher des ensembles immobiliers très divers :

- Petite copropriété ancienne (construite avant 1945, composée de 15 à 25 logements) insérée dans un tissu urbain dense (Bobigny, Saint-Denis, Angoulême).
- Une copropriété plus atypique des années 30 (380 logements à Colombes).
- Copropriété importante typique des années 60 (Bobigny, Guingamp, Toulon, Toulouse).
- Copropriété récente des années 80 (Torcy).

Les situations étudiées s'inscrivaient dans un marché du logement plus ou moins contraint (de très tendu en petite couronne parisienne, à détendu à Guingamp ou Angoulême) et présentaient des caractéristiques très contrastées tant en ce qui concerne l'état de la copropriété qu'en ce qui concerne les profils des ménages (une quarantaine ont été rencontrés).

<sup>13</sup> La Fondation Abbé Pierre a notamment organisé un colloque intitulé : « Ecoutez-nous ! Ici on vit... » en juin 2013.

# 1

## LA FONCTION SOCIALE DES COPROPRIÉTÉS, INSUFFISAMMENT CONNUE ET PRISE EN COMPTE

Les copropriétés sont un élément majeur de l'offre de logements et jouent un rôle souvent déterminant dans le fonctionnement des marchés immobiliers des agglomérations. Avant d'être une source de problèmes pour leurs occupants et pour les intervenants publics, les copropriétés ont donc été — et demeurent dans leur ensemble — un parc qui permet à de nombreux ménages d'accéder à la propriété ou à un logement locatif. Il s'agit en effet d'un **parc important qui représente environ le quart des résidences principales en France, dont une partie seulement pose problème**. Ce problème étant très différent selon les composantes du parc de logements en copropriété et selon la fonction sociale que joue chacune.

Globalement, le parc en copropriété accueille des propriétaires et des locataires dans des proportions sensiblement équivalentes (respectivement 47 % et 44 %), comme le sont dans ces deux populations, la part des ménages les plus modestes. Il y a en effet 17 % de ménages modestes et très modestes<sup>14</sup> parmi les propriétaires occupants, comme **il y a 17 % de ménages sous le seuil de pauvreté parmi les locataires**<sup>15</sup>. Ce sont d'abord ces ménages qui risquent de se trouver en difficulté au sein des copropriétés. Soit parce qu'ils y ont accédé à la propriété avec des moyens trop limités pour faire face aux charges collectives de fonctionnement et à d'éventuels travaux. Soit parce qu'ils y supportent en tant que locataires des niveaux élevés de loyer et de charges, sans rapport avec le service rendu mais aussi sans rapport avec leurs ressources, dans la mesure où ils n'ont bien souvent pas eu d'autre choix pour se loger.

### Les âges de la copropriété

Identifier les fractions du parc en copropriété qui accueillent des ménages en difficulté est un exercice délicat du fait de la connaissance limitée dont on dispose sur l'occupation des immeubles collectifs privés. L'exercice est aussi difficile parce que le parc en copropriété **n'est ni uniforme, ni socialement homogène**. Son usage apparaît en effet étroitement corrélé aux âges de

<sup>14</sup> Au sens des plafonds d'éligibilité aux aides de l'Anah (correspondant à environ la moitié des plafonds Hlm)

<sup>15</sup> Données du rapport Braye, op. cité. Pour rappel, le taux de pauvreté est de 14,3 % en France en 2011 (seuil à 60 % du revenu médian).

la copropriété ou, pour le dire autrement, aux différentes générations de production d'immeubles collectifs dont la propriété est partagée.

### *Un nombre imposant de copropriétés en difficulté concentrées en milieu urbain*

En 2011, le fichier Filocom<sup>16</sup> recensait 9,2 millions de logements en copropriété. Leur nombre a crû d'un peu plus de 350 000 unités entre 2007 et 2009, ce qui représente une augmentation de 4 % (à comparer avec une progression de 1,2 % pour l'ensemble des logements sur la même période). Cette augmentation s'explique par la convergence de trois phénomènes : la part de plus en plus importante prise par l'investissement locatif dans la construction sous l'effet des incitations fiscales (« Robien », « Scellier »), les ventes de logements sociaux à leurs occupants et aussi la vente à la découpe d'immeubles en propriété unique appartenant à des investisseurs institutionnels. Au sein de ce parc en copropriété, les résidences principales concernent près de 7,2 millions de logements<sup>17</sup>.

Le terme de « copropriété en difficulté » ne renvoie à aucune définition juridique précise mais fait référence à un processus de déqualification qui affecte un ensemble immobilier placé sous le régime de la copropriété. L'Agence nationale de l'habitat (Anah) a essayé d'en rendre compte à travers une classification des immeubles faisant ressortir ceux dont la situation est la plus problématique (ceux de la catégorie D dans une échelle qui en compte quatre). L'outil mis en place par l'Anah, en prenant appui sur la base de données Filocom 2009, fait ressortir que le nombre de logements situés dans les copropriétés les plus fragiles était de 1 067 845 logements (soit 15,2 % des logements étudiés) répartis dans 96 242 copropriétés<sup>18</sup>. **Le phénomène est donc loin d'être marginal puisqu'il représente un peu plus d'un million de logements répartis dans près de 100 000 copropriétés.**

Il se concentre dans les propriétés de petite taille : 42 % des logements recensés sont situés dans des petites copropriétés (de 2 à 19 logements) et leur pourcentage diminue avec la taille de la copropriété (21 % dans des copropriétés de 20 à 50 logements, 13 % dans des copropriétés de 51 à 100 logements, 12 % dans des copropriétés de 101 à 200 logements, 12 % dans des copropriétés de 201 logements et plus).

Ces copropriétés sont presque exclusivement situées dans l'espace urbain (à 97 %) et sont donc concentrées dans les régions les plus urbanisées, à savoir l'Île-de-France (24 %), les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (22 %)

---

<sup>16</sup> Fichier des Logements par COMmune de la direction générale des impôts.

<sup>17</sup> La différence de l'ordre de 2 millions de logements avec le nombre total de logements en copropriété s'explique par le poids important des résidences secondaires dans les logements en copropriété (résidences de montagne ou de bord de mer).

<sup>18</sup> Soit une moyenne d'un peu plus de 11 logements par copropriété.



et Rhône-Alpes (10 %). Leur poids est également important en Languedoc-Roussillon (8 %), ainsi que dans quelques grandes agglomérations comme celle de Toulouse. En Ile-de-France la situation est particulièrement tendue dans le département de Seine-Saint-Denis où 40 % des copropriétés étudiées relèvent de la catégorie la plus fragile. Ce qui confirme la **dimension essentiellement urbaine du phénomène des copropriétés en difficulté, qui semble particulièrement accentué dans les zones géographiques où le logement social fait défaut**<sup>19</sup>. Dans ce contexte, bon nombre de ménages modestes ou fragiles sont contraints de se tourner vers des logements du parc privé, notamment en copropriété, sans avoir toujours les moyens de faire face aux coûts élevés que cela suppose (en accession comme en location).

### *Une fonction sociale différente selon les vagues de production des immeubles collectifs en copropriété*

Au-delà de la répartition des copropriétés en difficulté en fonction de leur date de construction, c'est la question du rôle social des différents âges de la copropriété qui apparaît. Le rôle qu'ont joué les immeubles collectifs privés dans le fonctionnement des marchés immobiliers au moment de leur construction a en effet profondément marqué leur histoire et constitue bien souvent un facteur explicatif majeur des difficultés qu'elles rencontrent aujourd'hui.

On peut schématiquement distinguer quatre périodes de construction au cours desquelles le parc en copropriété s'est développé : les logements construits avant 1948, ceux qui l'ont été pendant la période des Trente glorieuses (1948-1974), les logements construits au cours du dernier quart du vingtième siècle (1975-1998) et enfin ceux qui l'ont été depuis 1999. À chacune de ces générations de copropriétés correspond une fonction sociale assez spécifique, que l'analyse des données de l'enquête Logement de 2006 (la dernière disponible) révèle (cf. tableaux en annexe de ce chapitre).

**1 - Un quart des logements en copropriété se trouve dans des logements construits avant 1948** en quartier ancien. Pour les immeubles concernés, la copropriété résulte le plus souvent de la division en lots d'immeubles de rapport (qui étaient précédemment en propriété unique) que la baisse de la rentabilité immobilière dans la période de l'entre-deux-guerres avait encouragée. Ces immeubles peuvent disposer de qualités patrimoniales indéniables mais souffrent souvent de la **faiblesse des équipements sanitaires** et d'un **manque d'entretien** qui a pu conduire à une dégradation et fragilité du bâti et dans les cas extrêmes à une situation d'insalubrité. Ils ont constitué les cibles des opérations d'amélioration de l'habitat engagées en France depuis la fin des années 1960.

<sup>19</sup> Si l'Ile-de-France compte 20,9 % de logements sociaux, la région Rhône-Alpes en détient 13,9 %, PACA 11 %, et le Languedoc-Roussillon 9,1 % (USH, d'après les données de RPLS 2012).

Cette **fraction du parc en copropriété a une fonction locative très affirmée** : elle accueille aujourd'hui majoritairement des locataires (46,5 %) même si la part des propriétaires, le plus souvent déchargés de charges de remboursement de prêt, y est également importante (42,4 %). C'est aussi **un parc spécialisé dans l'accueil des isolés** puisque les personnes seules y sont très largement majoritaires (53,4 % des ménages sont constitués d'une seule personne). Ses autres caractéristiques sont moins tranchées : les plus modestes (ceux du premier quintile) et les plus riches (ceux du dernier quintile) sont les plus nombreux (respectivement 24 % et 26,9 %) mais tous les autres niveaux de revenus sont également représentés — et toutes les tranches d'âge, des plus jeunes aux plus vieux, sont assez également réparties avec une légère prédominance des moins de 30 ans (due sans doute au poids des étudiants).

2 - **Le parc collectif en copropriété construit durant les Trente glorieuses** (assimilées à la période 1948-1974 du fait des sources disponibles) **a été le support essentiel d'une augmentation sans précédent de la construction** entre le début des années 1950 et le milieu des années 1960, celle-ci a été multipliée par quatre, passant de moins de 100 000 logements produits par an à plus de 400 000. S'ils représentent **la fraction la plus importante du parc en copropriété** (37 %), **ces logements** construits rapidement avec des normes d'équipement et de surface améliorées par rapport au parc ancien, **arrivent aujourd'hui en « fin de cycle technique »**, ce qui entraîne des besoins en réinvestissement importants. La nécessité d'améliorer la performance énergétique de ces logements représente des enjeux financiers colossaux. Une étude publiée par l'Anah en 2011 évalue entre 40 et 70 milliards d'€ (selon le niveau de performance énergétique), soit 12 à 20 000 € TTC par logement, le montant des travaux qui seraient nécessaires dans les 10 prochaines années.

Ce parc a été **le support du développement de l'accession à la propriété** dans toutes les couches de la société compte tenu des conditions de financement favorables au moment de sa construction. De fait ce sont aujourd'hui ces logements, avec ceux de la période suivante, qui comptent la plus forte proportion de propriétaires (54,8 %), présents depuis longtemps dans ces immeubles. **Le parc construit à cette période a aussi contribué au renouvellement du parc locatif, et les locataires y sont toujours très présents** (39,3 % dont 32,8 % de locataires d'un propriétaire privé<sup>20</sup>). Mais ce parc a aujourd'hui vieilli, comme ses occupants, puisqu'il s'agit de **la fraction du parc en copropriété qui a la population la plus âgée** (54,6 % des occupants ont plus de 50 ans et 30,9 % ont plus de 65 ans), et il s'agit dans presque un logement sur deux d'une personne seule (47,8 %). Les revenus des ménages accueillis sont relativement dispersés et répartis dans toutes les tranches, des plus modestes aux plus aisés : 18,8 % appartiennent au premier quartile, 24,3 % au dernier.

<sup>20</sup> C'est dans cette tranche du parc en copropriété que le poids des logements locatifs sociaux est le plus important (6,5 %) sans doute sous l'effet de l'acquisition de logements par des organismes Hlm dans le cadre d'opération de requalification ou de vente de logements sociaux de cette période avec mise en copropriété des immeubles.

<sup>21</sup> La première réglementation thermique concernant l'habitat date de 1975.

3 - Le parc en copropriété construit après 1974 représente près de 3 logements en copropriété sur 10 (29 %). **Il offre de meilleures conditions d'habitat sous l'effet de normes de construction devenues plus exigeantes**, concernant notamment l'isolation phonique et thermique<sup>21</sup> dont le renforcement a été suscité par le premier choc pétrolier. Sans compter qu'il a connu, dès son origine, un meilleur contexte tant du point de vue de son fonctionnement (application de la loi de 1965 sur la copropriété) que de l'encadrement de l'activité des agents immobiliers (loi Hoguet de 1970 qui règlemente la profession). La nécessité d'un réinvestissement y semble donc globalement moins vive que dans le parc en copropriété de la période précédente.

Dès sa construction, ce parc a subi la concurrence de la maison individuelle dont la production s'est développée en France depuis la fin des années 1960 et qui avait les populations familiales pour cœur de cible. Les familles avec enfants sont toutefois bien présentes dans les logements en copropriété de cette période (28,7 %), même si elles sont minoritaires aux personnes seules (43,7 %). **Les copropriétés de cette période accueillent la plus forte proportion de propriétaires** (56,4 %) dont une partie a encore des charges de remboursement (22,7 %) et corrélativement le plus faible taux de locataires (37,3 %). Elles accueillent aussi une population nettement plus riche que les copropriétés plus anciennes (54,6 % des ménages ont des revenus qui les situent parmi les 40 % des ménages les plus aisés et seulement 14,2 % appartiennent à la tranche des 20 % les moins riches). Si la situation de ces copropriétés semble plus favorable que celle des deux générations précédentes, elle ne doit pas faire oublier que la période de leur construction a été marquée par des évolutions importantes du contexte économique (première crise pétrolière, montée du chômage...) qui a sans doute fragilisé des pans importants de leur population.

4 - **Le parc de logements en copropriété construit depuis 1999 est encore relativement peu développé, mais il se distingue des précédents par le poids pris par l'investissement locatif privé dans sa production**<sup>22</sup>. Il est en effet marqué par la mise en œuvre continue de politiques de soutien à la construction et à l'investissement locatif privé via des dispositifs fiscaux — qui sont pour certains antérieurs au début des années 2000, mais sont particulièrement actifs depuis cette date (« Robien », « Scellier ») — et aussi, mais à un degré moindre, par le développement de la production de logements sociaux en VEFA<sup>23</sup>. Il n'est donc pas étonnant de constater que les copropriétés de cette période comptent le plus fort taux de logements locatifs privés (45,5 %), supérieur à celui du parc ancien de copropriétés. Du fait de **la fonction locative que joue ce parc**, la population y est la plus jeune de toutes les fractions du parc en copropriété : 55 % des ménages ont moins de 40 ans (1 sur 4 moins de 30 ans, 3 sur 10 entre 30 et 40 ans). Mais c'est aussi **le parc le plus sélectif**

<sup>22</sup> Les données chiffrées présentées pour cette période sous-estiment le phénomène car elles prennent appui sur les données de l'enquête Logement de 2006, date à laquelle les mesures d'incitation fiscale n'avaient pas encore produit tous leurs effets.

<sup>23</sup> 4,1 % des logements en copropriété de cette période sont des logements sociaux.

car la cherté de ses logements conduit à sélectionner, en accession comme en location, les ménages qui disposent des revenus les plus élevés parmi tous les occupants de logements en copropriété : près de 6 sur 10 (58,9 %) ont des revenus qui les classent parmi les 40 % des ménages les plus riches. Si ce parc n'a pas fait l'objet d'étude, il suscite aujourd'hui certaines inquiétudes, moins par la situation de ses occupants que par les désordres qui pourraient survenir dans sa gestion, du fait d'un manque d'intérêt des propriétaires privés qui le conçoivent avant tout comme un investissement financier. Il pourrait donc représenter à l'avenir un gisement de futures copropriétés en difficulté.

### ANGOULÊME : LES INQUIÉTUDES LIÉES AU DÉVELOPPEMENT INCONTRÔLÉ DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Plusieurs éléments font craindre à la collectivité du Grand Angoulême que des copropriétés récentes rencontrent de graves difficultés de gestion dans un proche avenir. La production récente de plus de 1 850 logements issus de programmes de défiscalisation « De Robien » (avec des loyers plafonds fixés à 12 €/m<sup>2</sup> pour un marché à 9,60 €/m<sup>2</sup> et des besoins du territoire limités en matière de logements) a généré une importante vacance qui peut représenter sur certains programmes jusqu'à 50 % de logements inoccupés.

Les propriétaires de ces logements étant des investisseurs qui résident pour la plupart dans d'autres régions françaises (et notamment en Ile-de-France et PACA), cela laisse présager qu'ils seront peu présents lors des assemblées générales et prendront peu part à la vie de la copropriété. Ces propriétaires bailleurs, intéressés par l'avantage fiscal, ne semblent pas toujours disposer de ressources suffisantes pour faire face aux coûts de copropriété (entretien, travaux, etc.) sans percevoir de loyer ou avec un loyer perçu moindre que celui estimé lors de l'acquisition.

Afin de limiter la vacance et un déséquilibre sur le marché du Grand Angoulême, la Collectivité a organisé ponctuellement le rachat en VEFA par les bailleurs publics de certaines petites copropriétés. Pour autant, cette solution n'a pu être que marginale compte-tenu de l'ampleur du phénomène. C'est pourquoi la Collectivité procède à un suivi minutieux de l'évolution de la vacance au sein de ces programmes ainsi que d'éventuelles dégradations du cadre bâti (encore peu visibles). À ce titre, il est à noter que la Collectivité possède peu d'information concernant les profils des locataires résidant au sein de ces copropriétés, ni de beaucoup d'éléments concernant la gestion des copropriétés.

Ce rapide panorama qui croise les logiques de production des différentes générations du parc en copropriétés et leur usage social, fait ressortir celles qui sont les plus **fragilisées du fait de la qualité du bâti, du rôle qu'elles assurent et des caractéristiques de leurs occupants**. À l'évidence, ce sont les copropriétés les plus anciennes et celles qui ont été construites au cours des Trente glorieuses — au point d'en constituer l'habitat emblématique — qui risquent le plus d'alimenter la cohorte des copropriétés en difficulté. Mais cette analyse doit par ailleurs être complétée par une meilleure appréciation de la fonction qu'elles remplissent pour les candidats à l'acquisition ou à la location d'un logement dans un immeuble collectif privé.

## L'accession à la propriété dans un immeuble collectif : une opportunité pour certains, un piège pour d'autres

Le parc de logements en copropriété a constitué **un vecteur majeur de développement de l'accession à la propriété en France, surtout dans la seconde partie du vingtième siècle**. C'est la fraction du parc où les propriétaires sont le plus représentés puisqu'ils occupent plus de la moitié des logements en copropriété construits au cours de cette période<sup>24</sup>, qu'ils aient acquis ces logements au moment de leur construction ou qu'ils en soient devenus propriétaires à l'occasion d'une revente. Ils sont en général présents depuis longtemps dans leur logement (depuis 15 ans en moyenne)<sup>25</sup>, comme le confirme le poids des retraités parmi eux (38 %).

Les copropriétaires se distinguent des autres propriétaires occupants (en logements individuels), mais aussi des locataires habitant en copropriétés : Ils habitent des logements de plus petite taille que ceux des autres propriétaires en raison de leur localisation plus urbaine ; ils sont nettement plus âgés (56 ans en moyenne) que les autres propriétaires (52 ans) et que les locataires vivant dans une copropriété (42 ans) et ont des revenus supérieurs de 40 % en moyenne à ceux des locataires (pas toujours suffisants pour faire face aux coûts d'entretien et d'amélioration des copropriétés).

Mais derrière ces données générales se cache une extrême diversité de situations des « copropriétaires occupants », du rôle que joue pour eux la propriété d'un tel logement et de leurs trajectoires résidentielles. Pour les uns, **l'acquisition d'un logement en copropriété** est une opportunité, un choix valorisé, éventuellement un tremplin vers une autre étape résidentielle ; pour d'autres, elle représente un choix par défaut, la seule solution pour se loger et **peut se révéler, sinon un piège, du moins une source de difficultés parfois insurmontables**.

### *L'copropriété, une opportunité pour des ménages modestes candidats à l'accession*

L'analyse de nombreux parcours résidentiels<sup>26</sup> à laquelle nous avons procédé pour réaliser ce rapport, montre de quelle manière la copropriété peut être une solution pour de nombreux ménages à certains moments de leur parcours de vie, qu'il s'agisse d'accéder pour la première fois à la propriété ou de trouver une solution adaptée à un autre moment de leur vie. Certains propriétaires rencontrés montrent à travers leurs discours, que **leur acquisition relève d'une accession sociale à la propriété**, indépendamment des modalités de

<sup>24</sup> Voir tableaux en annexe 1 construits à partir du traitement des données de l'Enquête Logement de 2006.

<sup>25</sup> Voir données ANIL en annexe 2 à ce chapitre.

<sup>26</sup> Enquête spécifique réalisée par Fors - Recherche sociale pour la Fondation Abbé Pierre tout au long de l'année 2013.

financement dont ils ont pu bénéficier. Pour la plupart des ménages modestes ou appartenant aux catégories moyennes, le budget consacré à l'acquisition du logement est généralement contraint, ce qui a pu favoriser le choix d'un logement collectif en copropriété (plutôt qu'un logement en maison individuelle).

La copropriété est le lieu de nombreuses « primo-accessions », notamment pour les jeunes ménages ; grâce à une offre de petites surfaces et à des prix accessibles dans ses fractions les plus anciennes, elle apparaît en effet comme un support privilégié de la construction et de la stabilisation d'une trajectoire familiale et résidentielle. C'est pourquoi l'on retrouve fréquemment dans les copropriétés de nombreux jeunes ménages actifs. Avec un ou deux salaires, même avec des contrats de travail à durée déterminée ou en intérim, ces ménages ont généralement les ressources économiques suffisantes pour accéder à la propriété, pour peu que le logement soit d'un prix modéré. Leur recherche de logement a pu relever d'une véritable stratégie résidentielle et patrimoniale. Le logement acheté doit permettre à la fois de se procurer un toit, mais aussi de constituer un investissement à moyen et long terme. Parfois appuyés dans leur acquisition par leur réseau familial et amical, ils sont nombreux à s'inspirer de la démarche de leurs proches quand ils sont eux-mêmes propriétaires.

### UNE PRIMO-ACCESSION EN COPROPRIÉTÉ, PREMIÈRE ÉTAPE POUR CONSTRUIRE UNE VIE FAMILIALE ET UN ITINÉRAIRE RÉSIDENTIEL ASCENDANT

Mme et Mr B., couple biactif avec en moyenne 3 100 € de revenus par mois, se décident en 2007 à acheter un appartement à la naissance de leur deuxième enfant. Précédemment locataires du parc privé, cet achat doit leur permettre d'offrir une chambre indépendante à chaque enfant et de disposer de pièces communes plus spacieuses. Si l'idée d'être à nouveau locataire avait effleuré ce ménage, les loyers pratiqués leur semblaient trop onéreux. « Pour notre T3, on payait déjà 850 € de loyer, charges comprises. Alors pour une chambre en plus, ça passe à 1 000 €, voire 1 200 €. Et ça c'était en 2007. Parce qu'avec la location on est soumis aux ajustements de loyer, autant dire que c'est inabordable. »

Très fortement encouragé par leurs familles respectives également propriétaires, le couple a bénéficié de conseils et d'un apport financier des parents de Mr B. : « Mes parents ont toujours voulu que je sois propriétaire. Alors quand on leur a annoncé que l'on recherchait, ils ont souhaité nous aider. » Si l'idée d'être propriétaire est un projet de longue date, Mr B. explique qu'il attendait le moment opportun afin que toutes les conditions soient réunies. Plusieurs éléments extérieurs ont motivé leur achat. Tout d'abord, le prix de vente du logement qui était inférieur au montant plafond estimé : « L'idée c'était de ne pas se saigner pour continuer à vivre convenablement ». Par ailleurs, le quartier est au cœur du projet urbain de la ville de Torcy, qui a déjà connu une nette amélioration de son cadre de vie en raison de l'implantation d'une zone commerciale réputée à proximité de la gare RER : « On s'est dit que c'était un investissement. Que ça nous permettrait d'évoluer dans l'avenir. Je pense vraiment que Torcy va prendre de la valeur (...) D'ici dix ans, on vendra facilement, et on aura plus de budget pour notre prochain achat. »

Comme pour une grande majorité de propriétaires accédants<sup>27</sup>, **les motifs économiques et patrimoniaux sont de loin les plus fréquemment invoqués** par les ménages vivant en copropriété, pour justifier leur choix d'accéder à la propriété. Selon des formules variables, « *marre de jeter l'argent par la fenêtre* », « *aspiration à posséder un patrimoine* », « *avoir quelque chose à léguer à ses enfants* », « *avoir une épargne utile* », les ménages mettent en avant la volonté de constituer un capital, gage de sécurité dans un contexte d'incertitude qui pèse parfois fortement. Ces motifs illustrent particulièrement la stratégie de ménages qui voient dans « la pierre » un moyen de tirer profit de leur achat et, *in fine*, de faire évoluer leur situation résidentielle, ce qui ne serait pas envisageable en considérant uniquement leurs perspectives professionnelles. Par ailleurs, les motivations budgétaires sont évoquées par une grande majorité des ménages anciennement locataires qui estiment que le coût mensuel du remboursement s'apparente à celui d'un loyer, et qu'en conséquence, ils ont « *tout intérêt à acheter* ».

Concernant l'accession plus spécifique dans une copropriété, elle signifie aussi de vivre dans un habitat collectif généralement situé dans un tissu urbain dense, ce qui est fréquemment le résultat d'un arbitrage. Parfois, elle répond aussi au souci de vivre à proximité des moyens de transports et des services publics ; parfois elle résulte d'un choix par défaut ou d'une étape consentie avant l'acquisition d'une maison individuelle.

Comme l'accession de manière générale, la décision d'accéder à la propriété dans une copropriété repose sur de nombreuses motivations sociales et symboliques. Certains de ces motifs méritent d'être rappelés tant ils permettent de rendre compte du désarroi qui peut frapper les occupants d'une copropriété qui rencontrera des difficultés. Ainsi, le désir d'ascension résidentielle qui consiste à passer du statut de locataire à celui de propriétaire est un motif fréquemment mis en exergue par de nombreux propriétaires, pour qui l'accession à la propriété constitue l'aboutissement de toute une vie de labeur. **Ce sentiment d'accomplissement personnel** est d'autant plus fort que la volonté, les efforts, et la notion de mérite personnel ont été à l'origine de cette acquisition. C'est notamment le cas de Mme L. qui, arrivée du Portugal à l'âge de 15 ans, a alterné travail à l'usine et travail de concierge avec son mari pendant plus de 50 ans, avant d'acheter son appartement comptant, une fois arrivée à la retraite.

Cet accomplissement personnel peut se doubler d'**une recherche de sécurité ou de protection**. Dimension qui apparaît également en filigrane des témoignages de ménages rencontrés. Cette recherche s'exprime différemment selon les situations personnelles, professionnelles et les parcours résidentiels antérieurs. Il peut s'agir pour certains ménages de se protéger d'un propriétaire qui aurait besoin de récupérer son logement, d'une expulsion, ou encore contre une hausse inconsidérée des loyers. Pour d'autres, il s'agira de se protéger vis-à-vis d'un accident de la vie, considérant l'achat comme un moyen qui leur garantit

<sup>27</sup> Voir le rapport 2011 de la Fondation Abbé Pierre, chapitre « Une France de propriétaires à quel prix ? »

une stabilité résidentielle face à une évolution professionnelle, familiale ou personnelle. C'est notamment le cas des « jeunes retraités » ou des ménages en fin de vie professionnelle qui anticipent la diminution de revenus au moment du passage à la retraite. La dimension familiale est une autre composante très présente dans les discours des ménages avec enfants ou des jeunes couples, qui expriment la nécessité de constituer au travers du logement un socle solide, gage de protection pour la construction d'une vie de famille. « *À la naissance du deuxième enfant, on s'est dit qu'il fallait acheter. Que c'était plus sûr, plus sécurisant, pour nous, pour nos enfants...* », confiera ainsi un propriétaire accédant.

### *L'accession dans une copropriété : une solution mais aussi parfois un piège pour les ménages les plus modestes*

**La ligne de partage est mouvante entre les ménages modestes pour lesquels l'accession à la propriété dans un immeuble collectif est un choix maîtrisé, et ceux pour lesquels elle devient une source de difficultés qu'ils n'avaient pas imaginées au moment de l'achat.** Le parc de logements en copropriétés, notamment le plus ancien, offre, compte tenu des prix pratiqués, des opportunités pour devenir propriétaire, mais les ressources des acheteurs laissent parfois peu de marges de manœuvre lorsqu'il faut envisager des dépenses non anticipées liées à la copropriété. Par ailleurs, l'accession ne signifie pas pour autant disposer de bonnes conditions de logement ; ce dernier peut s'avérer d'emblée sur-occupé, être de très mauvaise facture et offrir de médiocres conditions de vie. Entre nécessité et fatalisme, ce chef de famille exprime ce que peut parfois signifier l'accession dans une copropriété : « *On avait un budget très limité. On n'avait pas la possibilité de faire les difficiles et il fallait vraiment quitter notre ancien logement. Pour notre budget, je pense que l'on a eu un bon appartement. Pas un pavillon, pas aussi grand que l'on aurait voulu, il n'y a qu'une chambre pour quatre personnes, les filles dorment dans le salon. Mais en regardant dans la location, c'était pire.* »

La fonction sociale des copropriétés dépasse la seule saisie d'une opportunité pour obtenir un logement. Si pour certains propriétaires la situation est déjà problématique au moment de l'entrée dans le logement, pour d'autres elle se détériore avec le temps (notamment en cas de diminution des ressources) jusqu'à les confronter à des problèmes insolubles. Pour d'autres encore, les plus nombreux, des difficultés considérables apparaissent quand il faut faire face à une augmentation des charges ou encore à des travaux que la dégradation des immeubles nécessite. **Nombreux sont ainsi les propriétaires, dont nous avons souligné qu'ils étaient souvent modestes, notamment dans les fractions du parc construites avant 1974, qui peuvent se retrouver en grande difficulté dans des copropriétés vieillissantes et dégradées.** Parmi eux, quelques catégories spécifiques de propriétaires, dont la situation est fragile, méritent une attention particulière.



Les copropriétés accueillent ainsi très fréquemment **des propriétaires occupants modestes et âgés qui n'ont pas souhaité (ou pas pu) changer de logement**, alors que la copropriété se dégradait lentement et que leur bien perdait progressivement de sa valeur, freinant leur mobilité. Âgés de plus de 60 ans, ces ménages occupent l'immeuble depuis parfois plus de 30 ans. Ils ont, le plus souvent, acheté leur logement sans recourir à un emprunt ou ont hérité de parents. Ils y ont passé toute une partie de leur vie et leur logement est marqué par les souvenirs et événements familiaux : M. B., propriétaire, isolé, âgé de 84 ans et résidant à Bobigny témoigne ainsi : « *Je suis arrivé dans ce logement à l'âge de 30 ans, juste après m'être marié. Je l'ai acheté 800 000 anciens francs (...). Ma femme y est décédée il y a trois ans* ». Ces propriétaires, pour certains très âgés, vivent parfois dans une absence de confort notoire, surtout quand ils résident dans des logements construits avant la Seconde Guerre mondiale. Mais malgré l'avancée en âge et les difficultés à se déplacer, ils ne souhaitent pas intégrer une maison de retraite ni un autre logement plus adapté.

La situation des **retraités (parfois plus jeunes) qui cherchent à se sécuriser au travers de l'accession à la propriété** est sensiblement différente. Ceux-là avaient entre 55 et 75 ans lorsqu'ils ont accédé à la propriété dans une copropriété qui allait se révéler porteuse de difficultés par la suite. Précédemment hébergées ou locataires, ces personnes seules et âgées ont connu un changement de situation professionnelle (passage à la retraite, perte d'emploi, diminution des revenus), auquel s'est ajoutée parfois une rupture personnelle (décès du conjoint, décès des parents, d'un enfant), qui les a poussées à chercher à devenir propriétaire de leur logement. Ces ménages anticipent la baisse des revenus avec le passage à la retraite. Par ailleurs, conscients que l'allongement de la durée de vie peut nécessiter d'aller en établissement spécialisé, la propriété est censée leur assurer une épargne suffisante pour anticiper le coût d'une éventuelle perte d'autonomie.

#### UNE ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ À 75 ANS AFIN DE SÉCURISER SA SITUATION VIS-À-VIS DU LOGEMENT

Homme seul sans enfant, Monsieur H. prend la décision d'accéder à la propriété à 75 ans. Précédemment hébergé chez ses parents, il a pris la suite de leur location à leur décès. Pour autant, la faible retraite de Mr H. face à un loyer élevé le contraint à puiser dans son épargne afin de subvenir à ses besoins quotidiens. Cette situation, qu'il juge angoissante et peu viable dans le temps, le décide à se diriger vers l'accession. Déjà très âgé, Mr H. n'envisage pas de réaliser un emprunt — qui lui serait refusé — car il dispose d'une épargne importante, conséquence d'années d'économies réalisées lorsqu'il était hébergé chez ses parents ou par ses employeurs dans le milieu de la restauration.

Après une recherche méticuleuse, Mr H. a emménagé dans un T4 en région parisienne qui correspond à son budget comme à ses besoins. Si sa bonne santé actuelle lui permet d'envisager de rester dans un logement autonome pendant encore quelques temps, ce logement représente à la fois, pour lui, une étape et une épargne lorsque

sera venu le moment de faire évoluer sa situation résidentielle. *« Tout l'argent que j'ai de côté, c'était normalement pour aller en maison de retraite parce qu'il faut prévoir ce genre de chose pour être tranquille, ça représente une vie d'économies. Je suis encore bien et autonome malgré mon âge. Avec l'argent que j'ai, j'ai décidé d'acheter. C'est un choix plus sûr pour moi. Je ne perds pas d'argent, je suis chez moi et j'ai un toit sur la tête quoi qu'il arrive. Si un jour j'ai besoin d'aller en maison de retraite lorsque mes capacités se dégraderont, je pourrai toujours vendre l'appartement. »*

Les copropriétés jouent également un rôle déterminant dans l'accession à la propriété **des ménages primo-arrivants. Mais c'est notamment dans les fractions les plus dépréciées du parc en copropriété que ces ménages en situation de fragilité parviennent à se loger.** Plusieurs mécanismes concomitants expliquent la surreprésentation de populations nouvellement arrivées en France et/ou immigrées au sein des copropriétés en difficulté. Davantage exposés aux phénomènes de discrimination dans l'accès au logement, ces ménages — précédemment locataires ou hébergés — se heurtent à la forte « sélectivité » du parc locatif privé dans les zones au marché tendu, et au temps long d'attente vers le parc social.

Qu'il s'agisse d'hommes seuls avec le désir de mettre en œuvre un regroupement familial, ou encore de familles nouvellement arrivées en France, ces ménages disposent de peu de ressources, en général guère plus d'un Smic. Bien que ces revenus soient insuffisants pour satisfaire aux garanties de location, ils ont pu suffire pour l'accès à un emprunt bancaire lorsqu'ils étaient adossés à un contrat à durée indéterminée (CDI), dans des périodes où la distribution du crédit était plus ouverte qu'aujourd'hui.

Dans ce contexte, le réseau communautaire et d'entraide joue un rôle primordial dans l'accès au logement de ces populations nouvellement arrivées. Maîtrisant parfois peu la langue, les codes et rouages administratifs français, ces ménages primo-arrivants ont bénéficié grâce à ce réseau, des ressources parfois précieuses pour trouver un logement. Ce sera ainsi le cas de Mr. G., réfugié politique du Bangladesh, arrivé en France en 2000. Il trouve rapidement un emploi dans la restauration, rémunéré au Smic. Lorsque sa femme et ses deux filles le rejoignent en 2003, il prend rendez-vous avec son conseiller bancaire afin d'envisager un emprunt : *« Je suis en CDI, et je gagne un peu plus que le Smic. En dehors d'amis qui acceptent de nous faire confiance et de nous louer leur appartement, c'est impossible de trouver un logement en France. On nous demande de gagner 3 ou 4 fois le loyer et d'avoir un garant. On a cherché pendant 1 an, on n'en pouvait plus, alors on a pensé à la propriété. Avec un CDI, les banques autorisent les prêts. Donc je me suis tourné vers l'achat en faisant un emprunt, la seule solution. On est allé dans une agence et on a pris le premier appartement qu'on nous a proposé. Un T2, pour 4. On l'a payé 80 000 € ».* **Les caractéristiques de ces accédants apparaissent, à l'analyse, peu différentes de celles de leurs voisins locataires, issus comme eux d'une immigration récente et qui ont trouvé dans ces mêmes copropriétés une solution pour se loger.**

## La copropriété, l'autre parc locatif social

Contrairement à ce que sous-entend le vocable « copropriété », l'occupation de ces logements se caractérise par une place importante des logements en location. Et ceci d'autant plus que les copropriétés sont anciennes : 44 % de logements locatifs dans les copropriétés construites avant 1948, 33 % et 31 % dans celles qui l'ont été respectivement entre 1949 et 1974 et entre 1975 et 1998, avant que les mesures de soutien à l'investissement locatif inversent le processus à partir de 1999 (46 % de locataires dans les copropriétés les plus récentes).

Comme en ce qui concerne l'accèsion à la propriété, le parc locatif en copropriété présente une grande diversité de situations d'habitat (des plus dégradées aux plus confortables), de profils de locataires, même s'ils apparaissent plutôt jeunes (55 % ont moins de 40 ans) et plutôt modestes (le revenu moyen par unité de consommation est de 1 418 €)<sup>28</sup>, et une même variété des trajectoires qui les conduisent à occuper un tel logement. Pour certains, la location d'un logement dans un immeuble collectif est une étape vers un meilleur logement et un meilleur statut, pour d'autres une solution durable, pour d'autres enfin un recours par défaut qui fournit un toit mais génère des difficultés majeures (conditions dégradées d'habitat, impayés, expulsions...).

### *La copropriété, un parc social « de fait » ?*

La fonction locative du parc en copropriété est importante puisque les locataires y sont surreprésentés (44 % des occupants des copropriétés, contre 39 % dans l'ensemble des résidences principales<sup>29</sup>). Ce parc locatif en copropriété représente d'ailleurs l'essentiel du parc locatif privé en France puisque le nombre de locations en maison individuelle est relativement limité.

Il a une fonction d'accueil essentielle et malgré les conditions imposées à l'entrée dans un logement locatif privé (niveau de ressources, garanties, etc.), il est bien souvent le seul parc en mesure d'apporter une réponse rapide à un ménage qui cherche à se loger. L'admission dans un logement social obéit en effet à des règles et procédures plus longues et contraignantes (notamment dans les villes où la demande est importante), tandis que les projets d'accèsion à la propriété demandent du temps pour mûrir et se mettre en œuvre.

Cette fonction d'accueil et cette plus grande souplesse apparaissent à travers des durées d'occupation moins longues puisque 6 locataires sur 10 occupent leurs logements depuis moins de 5 ans. À l'inverse, 2 sur 10 sont locataires

<sup>28</sup> Données issues du tableau en annexe 2.

<sup>29</sup> Jean Bosvieux, « Les logements en copropriété », ANIL, mai 2010.

depuis plus de 10 ans et seulement 1 sur 10 depuis 20 ans. Le parc locatif en copropriété n'est donc une solution durable que pour un nombre relativement limité de locataires. Pour les autres, c'est une étape dans un parcours conduisant parfois à l'accession, mais plus souvent vers un autre logement locatif, notamment dans le parc Hlm pour les plus modestes (les demandeurs de logement social issus du parc locatif privé représentent environ le tiers de la demande Hlm).

Si la part de ménages pauvres et très modestes est presque aussi importante dans le parc locatif privé que dans le parc Hlm (et justifie qu'on le qualifie parfois de « *parc social de fait* »), la sécurité de l'occupation n'est pas toujours assurée (les baux sont de trois ans renouvelables mais sans garantie jusqu'à maintenant que le loyer ne connaîtra pas d'évolution importante) et les conditions d'occupation sont loin d'être toujours satisfaisantes. Indépendamment de la qualité et du confort des logements locatifs, leur taille moyenne est très inférieure à celle des logements occupés par des propriétaires dans ces mêmes immeubles : l'écart est de plus d'une pièce (2,5 contre 3,7), alors que la différence de taille des ménages (1,8 personne contre 2,0) est faible. **Il n'est donc pas surprenant que la proportion de logements surpeuplés soit à peu près cinq fois plus élevée chez les locataires (29,7 %) que chez les propriétaires.**

*Pour des ménages en difficulté, la location en copropriété constitue parfois une rare opportunité pour trouver un logement*

Pour les locataires qui vivent dans une copropriété, le logement qu'ils occupent est de toute évidence une réponse appréciable — du moins pour ceux qui ne disposent pas des ressources suffisantes pour devenir propriétaire, qui n'ont pas un projet de vie qui les incite à s'ancrer davantage sur le territoire ou qui ne souhaitent pas (ou ne peuvent pas) bénéficier rapidement d'un logement social. Cette option est souvent perçue à l'origine comme une aubaine, ou la « *seule solution possible* », car elle permet de dépasser la logique de prescription sociale qui conditionne de plus en plus l'attribution d'un logement social (qui s'accompagne de certaines « *tracasseries administratives* »). Elle permet surtout une certaine réactivité pour répondre au besoin de se loger.

La relative fluidité et la souplesse du parc locatif en copropriété a cependant son revers dans la mesure où elle repose sur un rapport parfois déséquilibré entre un propriétaire et son locataire en situation de fragilité. Ceci est particulièrement criant face à des propriétaires bailleurs « indéclicats » ou des « marchands de sommeil », comme nous le verrons plus loin. Elle offre aussi moins de garanties et de qualité de service qu'une location assurée par un propriétaire institutionnel ou un organisme d'Hlm.

logement social situé dans les Zones urbaines sensibles (ZUS). Ces habitants se distinguent en premier lieu par un parcours résidentiel souvent très chaotique, et témoignent de difficultés d'accès au logement dans un contexte de marché tendu et parfois discriminant.

Pour certains, la copropriété permet de **(re)devenir locataire suite à un « accident de la vie »**. Les séparations sont bien souvent à l'origine de ces ruptures biographiques obligeant certains ménages à quitter (ou vendre) un logement et à se tourner vers l'offre locative privée. Mme K. a quitté une maison individuelle lors de sa séparation. Devant la nécessité de se procurer rapidement un logement locatif et en l'absence de réponse dans le parc social, elle s'est résolue à prendre — faute de mieux — un logement dans une petite copropriété en difficulté. *« Je suis partie dans l'urgence et je n'ai pas eu d'autre solution que de chercher sur le 'Bon coin'. J'ai trouvé en moins de 2 mois. Ce propriétaire-là, il ne m'a rien demandé en termes de garantie. »*

Parfois, la copropriété, même quand elle est en difficulté, offre un « mieux » et représente **une étape franchie par rapport à la situation antérieure**. Au regard des conditions de logement précédentes, l'arrivée dans un logement à soi permettant une vie autonome est parfois vécue comme une « libération », comme en témoigne cette locataire hébergée un temps à l'hôtel : *« Je payais 850 € ! Il n'y avait pas de cuisine et je suis diabétique. Donc je ne pouvais pas manger n'importe quoi et cela me revenait encore plus cher. Et puis, avec ma fille qui pleurait beaucoup, c'était très dur avec les voisins. Je voulais un logement où je puisse cuisiner. C'est par le bouche-à-oreille que j'ai pu visiter ce logement. Quand je l'ai vu, je n'ai même pas regardé. J'étais tellement heureuse d'avoir enfin quelque chose à moi ! »*

C'est un même sentiment que peuvent éprouver des **personnes dont les parcours migratoires expliquent leurs difficultés d'accès au logement**. Qu'ils disposent ou non d'une situation administrative stable, tous ont évoqué les nombreux obstacles auxquels ils se sont trouvés confrontés parfois plusieurs années après leur arrivée en France. Selon la situation sociale et familiale du ménage, la réponse des pouvoirs publics est variable et très inégale. Les femmes seules avec enfants ont pu bénéficier d'une prise en charge hôtelière, tandis que les personnes isolées évoquent plus fréquemment un parcours d'hébergement chez des tiers au sein du réseau familial, amical ou communautaire.

Dans la plupart des situations rencontrées, une période d'errance ou de forte instabilité résidentielle semble avoir fortement marqué les parcours. Ces ruptures territoriales ou familiales ont été vécues très douloureusement par les personnes rencontrées. Ainsi en est-il de cette « locataire » sans droit ni titre, en situation irrégulière sur le territoire français depuis de nombreuses années : *« Je suis arrivée en France en 2002, alors que la guerre commençait en Côte d'Ivoire. Un touriste m'avait proposé de m'accueillir, mais je me suis retrouvée à la rue. J'ai été hébergée ensuite chez une amie dans le*

*18<sup>e</sup> arrondissement de Paris, mais quand elle a eu son deuxième enfant, j' ai dû partir. Il n' y avait plus de place pour moi. Je me suis à nouveau retrouvée à la rue avant d' entendre parler de ce logement à Bobigny par un ami ivoirien. Je n' avais pas le choix de toute façon. C' était ça ou rien. »*

Ces témoignages doivent inciter à considérer qu'avant d'être une source de problèmes, **la copropriété dégradée peut être une solution pour des ménages exclus de l'accès au logement pour des motifs divers**. Au-delà des raisons qui les ont amenés à résider dans des logements locatifs en copropriété, les locataires expriment avant tout à quel point cet accès au logement a constitué une étape charnière dans leurs parcours résidentiels : accès sans prescription sociale permettant, pour certains, le regroupement familial, pas pour le parc social, moyen de faire face à un besoin immédiat suite à une rupture ou solution de transition pour des raisons de mobilité professionnelle, opportunité pour sortir de l'habitat indécemment/insalubre, possibilité d'obtenir son premier logement, etc.

Parmi les témoignages recueillis affleure souvent l'idée que la location d'un logement dans une copropriété a été une solution « *de secours* », voire « *de la dernière chance* » après des parcours résidentiels antérieurs chaotiques ou dans un contexte d'urgence ou d'accident de la vie. **Les situations de ces ménages s'avèrent, à l'examen, très proches de celles que l'on destine habituellement au logement social : aboutissement de parcours migratoires, rupture d'hébergement chez un tiers, ou à l'hôtel, ruptures familiales ou conjugales...** C'est pourquoi, bien plus que pour les accédants à la propriété modestes décrits plus haut, l'accès au logement locatif pour ces ménages illustre bien **l'un des aspects de la fonction sociale jouée par les copropriétés, en l'absence de réponse adaptée suffisante des pouvoirs publics et du parc social.**

## DES SITUATIONS DE MAL-LOGEMENT SOUVENT INVISIBLES DANS LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Les copropriétés en difficulté constituent un gisement important d'opportunités pour permettre à de très nombreux ménages disposant de ressources modestes ou qui sont exclus des autres segments de l'offre, d'accéder à la propriété ou à la location d'un logement. Mais elles constituent aussi **des lieux où s'expriment des processus de fragilisation spécifiques, générateurs de situations de mal-logement parfois aigües**. Qu'il s'agisse de supporter des conditions d'habitat difficiles, plus souvent d'ailleurs du fait de la mauvaise qualité ou de la dégradation des parties communes et des services, que du logement. Ou encore de payer fort cher pour accéder à des logements de faible qualité ou disposant de prestations limitées, au risque de ne pouvoir assumer le coût du logement sans de fortes privations dans d'autres domaines de consommation. **S'exprime ainsi dans les copropriétés en difficulté une variété de manifestations du mal-logement** : elles accueillent des ménages qui n'ont bien souvent pas d'autres solutions pour se loger ; les conditions d'habitat y sont parfois médiocres et rejaillissent sur l'estime de soi pour ceux qui y sont confrontés ; s'y maintenir se fait souvent au prix de privations pour les ménages les plus modestes et — malgré les difficultés rencontrées dans ces ensembles — en partir se révèle quasiment impossible.

Les situations de mal-logement qui se développent dans ces copropriétés en difficulté, affectent ceux qui en pâtissent d'une double peine : car au-delà d'un habitat dégradé, d'un budget parfois prohibitif et d'une absence d'attention de la part des pouvoirs publics, cela se traduit aussi par un parcours résidentiel bloqué (pour les propriétaires dont le bien s'est fortement dévalorisé) ou encore par l'obligation de se résoudre à vivre dans un parc de relégation (pour les locataires qui ont dû louer un bien dégradé faute d'une offre locative sociale disponible ou d'une offre privée de qualité et accessible).

### De la dégradation des immeubles et des logements à celle de l'image de leurs habitants

À l'image de la diversité des copropriétés en difficulté, les logements occupés par les ménages que nous avons interrogés se révèlent de qualités très

diverses : certains logements, souvent minoritaires au sein d'une copropriété, peuvent présenter une dégradation très prononcée sous l'effet d'une absence de travaux du propriétaire (occupant ou bailleur), éventuellement conjuguée à l'absence initiale d'équipements de confort ou d'une inadaptation du logement à la composition de la famille. Alors que certains propriétaires s'investissent fortement dans leurs logements et réalisent des travaux leur permettant d'atténuer les conséquences de la dégradation de l'immeuble sur leur vie quotidienne, d'autres — le plus souvent des propriétaires bailleurs — laissent les choses aller à la dérive.

**L'une des causes majeures de la dégradation du logement vient de son inadaptation aux besoins du ménage.** Selon les cas, cette inadéquation existait déjà au moment de l'emménagement, témoignant des contraintes de choix qui pesaient fortement sur ces familles. Notamment quand la surface du logement a constitué un arbitrage face à leurs ressources limitées. Dans d'autres cas, les besoins du ménage évoluant (agrandissement de la famille, problèmes de santé ou de mobilité réduite) et les normes d'habitation progressant, le logement est progressivement devenu inadapté.

La diminution de surface comme le confort limité sont parfois durement ressentis, générant des situations conflictuelles au sein de la famille ou avec les voisins. La tension est particulièrement vive pour ceux qui ont connu des situations d'habitat meilleures, comme l'indique ce témoignage : *« Mon fils a toujours vécu en maison, avec un jardin où il pouvait jouer. Aujourd'hui, pour lui, c'est très dur de vivre en appartement. Il va parfois dehors, mais les voisins se plaignent constamment et me reprochent de le laisser jouer au ballon ».*

Au-delà de la dégradation des parties communes ou d'une relative absence de confort des logements, **certaines copropriétés offrent des conditions de vie indignes.** C'est le cas dans des « petites copropriétés anciennes » qui présentent un état de dégradation du bâti très avancé. Dans ces immeubles, il n'est pas rare de constater que le bâti extérieur comme l'intérieur des logements présentent **des signes d'insalubrité avancée, voire de danger immédiat.**

C'est le cas également dans des immeubles de construction plus récente, où les situations d'insalubrité sont plus ponctuelles et touchent alors principalement les locataires. Ces derniers sont en effet doublement fragilisés : marqués par leurs difficultés pour se loger et ayant accédé à ce logement souvent par défaut, ils subissent leur situation en attendant d'en partir, même si cette perspective leur apparaît peu réaliste. *« Ici il fait hyper froid. Et il y a trop d'humidité, ça abîme tout, les chaussures et tout. Ce logement, je ne l'aime pas. Il est trop petit pour moi, il est trop froid l'hiver, je suis obligée d'aller chez des amis même avec le chauffage 24 heures sur 24. Depuis que je suis là, je cherche une autre solution, mais je n'ai pas encore trouvé. »*

Ces mauvaises conditions de logement sont subies également par de nombreux propriétaires occupants, souvent âgés et modestes qui n'ont pas les moyens



financiers, les capacités physiques et l'entourage familial pour réaliser des travaux. C'est notamment le cas dans les petites copropriétés anciennes, souvent construites sans les normes de confort actuelles, au sein desquelles certains logements ne possédaient à l'origine ni salle d'eau, ni WC. Une réalité vécue par cette propriétaire âgée, de Saint-Denis : « *Grâce aux aides de la Mairie et du Conseil général, j'ai fait mettre des WC en 2012 dans mon logement. Avant, j'allais sur le palier. Je n'ai pas encore de douche. Mais ma demande est en cours pour avoir une salle d'eau adaptée* ».

**Malgré les difficultés** et la dégradation de ces copropriétés, **les logements sont souvent fortement investis par les propriétaires occupants**. La plupart des accédants réalise des travaux portant *a minima* sur les peintures et la mise aux normes de l'électricité, souvent défective. Ces travaux peuvent permettre de limiter les conséquences de la dégradation de l'immeuble sur le logement, voire de le gommer aux yeux de ses habitants. Certains ménages (comme celui dont le témoignage figure ci-après) ont ainsi fait de nombreux travaux qui ont même porté sur l'isolation du logement : « *On a tout refait, on a refait la cuisine, le couloir, la salle de bain et les toilettes, et la chambre du petit. On a refait l'électricité aussi et on a abattu un mur pour nous faire un grand salon qu'il nous reste à aménager. Avant qu'on fasse les travaux, on avait très froid et il y avait des moisissures à l'intérieur. Maintenant, au niveau isolation il n'y a plus de problème, mais on a encore des problèmes d'humidité sur le mur du salon, c'est à cause de la façade et de la toiture* ».

Cependant ces investissements sur le logement peuvent être contrecarrés par l'état de dégradation de l'immeuble et les copropriétaires concernés finir par s'essouffler et se désinvestir. Un copropriétaire avait par exemple « *refait à neuf* » l'ensemble de son logement à son arrivée (électricité, isolation et peinture des murs, réfection de la cuisine, etc.) mais, ayant été victime deux années de suite de dégâts des eaux venant du logement du dessus, il exprime son découragement et son désir de déménager : « *Je n'ai pas fini de décorer et de refaire. Mais je ne veux pas rester. Quand je suis arrivé, j'ai refait tous les murs et la cuisine et j'avais commencé à refaire les poutres et le parquet, mais j'ai eu deux dégâts des eaux en deux ans. La première fois, j'ai refait et j'en ai eu un autre. Et là, il faudrait le refaire. Regardez, ça a commencé à cloquer dans le salon et les murs se fissurent.* »

Quels que soient les travaux d'amélioration que les propriétaires ont pu réaliser à l'intérieur de leurs logements, l'état et le niveau d'entretien des parties communes traduisent les difficultés de la copropriété. Les conséquences du manque d'entretien, parfois limitées, peuvent aussi fréquemment se cumuler :

- la saleté des parties communes et l'absence d'éclairage,
- l'absence ou la dégradation des locaux-poubelles,
- la présence de nuisibles dans les parties communes,
- une absence ou un dysfonctionnement des contrôles d'accès,
- des dégradations et des tags dans les cages d'escaliers,
- des problèmes dans la distribution du courrier (boîtes à lettres défectueuses, gardiennage insuffisant...), etc.

Très souvent, ces problèmes renvoient à un défaut de service et de prise en charge, comme le dira ce propriétaire : « *On n'a personne qui s'occupe de l'immeuble. Ce sont les gens qui sortent les poubelles bénévolement mais ils en ont marre. Ce n'est pas toujours aux mêmes de les sortir. Et puis le nettoyage n'est pas fait ! On paie des charges pour quoi faire ? Pendant un temps, on a été envahi par les rats à cause des poubelles* ». Ce mauvais entretien a des conséquences directes sur la qualité de vie à l'intérieur de la copropriété. Il cristallise et vient alimenter les incivilités et les conflits entre les différents occupants et peut avoir des conséquences sur la vie sociale. Il contribue également à accélérer la dégradation du bâti : non signalement des fuites, dégradation des parties communes, non réalisation de travaux d'entretien, etc. Avec pour conséquence une augmentation des charges pour les occupants quand il faut faire réaliser des travaux en urgence ou quand les fuites d'eau génèrent des dettes importantes à la compagnie des eaux, des dettes qui alourdissent les charges de la copropriété pour longtemps.

La dégradation de la copropriété a d'autres implications sur la vie quotidienne de ses habitants. Notamment sur la qualité de leur environnement immédiat qui est à leurs yeux toute aussi importante que le logement lui-même. **Il n'est pas rare que certains fassent part de leur honte à inviter des personnes chez eux, et même d'un sentiment de dévalorisation personnelle** qui accompagne la dépréciation immobilière de la copropriété. Dans ce contexte, certains se replient sur leur logement, désinvestissant progressivement toute vie collective, quand d'autres choisissent au contraire de fuir leur logement quand cela est possible.

### Des charges financières pénalisantes pour les occupants des copropriétés en difficulté

---

**Un désagrément prégnant et commun à l'ensemble des copropriétés en difficulté rencontrées concerne la charge financière que représente le logement**, pour les locataires comme pour les propriétaires. Les uns supportent des loyers bien souvent élevés qui ont connu une forte progression au cours des dix dernières années sans que cela corresponde à une amélioration de la qualité des logements. Les autres (du moins les propriétaires accédants) doivent faire face à des remboursements de prêts d'autant plus conséquents que leur apport personnel a été faible. Les uns et les autres doivent également acquitter des charges de copropriété qui sont élevées, et surtout bien souvent déconnectées des prestations qu'elles recouvrent.

En l'absence d'enquêtes nationales sur l'occupation des copropriétés en difficulté, seules des éclairages locaux et ponctuels permettent de faire état des conséquences financières de la vie en immeuble collectif. **L'enquête réalisée par la Fondation Abbé Pierre a permis d'établir ainsi que le coût lié**

**au logement<sup>30</sup> représente en moyenne 44 % des ressources des ménages enquêtés**, ce taux apparaissant élevé quel que soit le statut d'occupation, y compris pour les propriétaires ayant fini de rembourser leurs prêts<sup>31</sup>. Certains occupants disposant de faibles ressources y consacrent même plus de 60 % de leurs revenus.

Parmi les personnes enquêtées, **les propriétaires accédants sont ceux qui supportent les taux d'effort les plus importants** puisqu'ils remboursent des prêts dont les mensualités sont déjà relativement élevées. S'échelonnant entre 500 et 1 000 €, ces mensualités correspondent au maximum supportable par ces ménages qui ont presque tous bénéficié d'un apport personnel correspondant au minimum exigé par les banques (à savoir peu ou prou un montant couvrant « les frais de notaire »). Ils ont ainsi bien souvent contracté un prêt couvrant la totalité du prix d'acquisition du logement, et son remboursement laisse peu de marge de manœuvre.

Les locataires, quant à eux, s'acquittent d'**un loyer dont le montant peut aller jusqu'à représenter près de la moitié de leurs ressources** lorsqu'ils ne bénéficient pas de l'allocation logement. Le montant relativement élevé des loyers ne se justifie pas par la qualité du logement et témoigne d'un choix souvent par défaut de ménages qui ont trouvé à se loger dans ces copropriétés parce que les propriétaires y étaient moins attachés à demander des garanties.

Le montant des charges de copropriété est un des facteurs de fragilisation et finalement d'inconfort que subissent les occupants des copropriétés. Ces charges sont spécifiques à chaque copropriété et couvrent des services et prestations très diverses : l'accès à l'eau froide, l'électricité, l'entretien (parfois très minimal) des parties communes. Dans certains ensembles immobiliers, ces charges mensuelles dépassent fréquemment la centaine d'euros. Si l'on doit y ajouter l'entretien ou la surveillance des parkings et des espaces verts attenants à la copropriété, voire la maintenance des ascenseurs, cela peut aller jusqu'à 200 € mensuels. La fourniture de l'eau chaude et le chauffage collectif auquel peut s'ajouter l'emploi de personnels dédiés à la copropriété (gardien) peut amener ces charges à franchir la barre des 300 € mensuels. Sachant que ces montants constituent des moyennes pour les charges fixes et n'intègrent pas les dépenses exceptionnelles ; elles peuvent donc s'avérer beaucoup plus élevées, comme nous le verrons plus loin.

Par ailleurs, le niveau élevé des charges de copropriété semble largement aggravé par d'autres facteurs, tels que les retards pris dans la réalisation de travaux d'urgence ou les impayés de fluides. Le comportement de certains propriétaires bailleurs amplifie également les difficultés lorsque, par absence

<sup>30</sup> Le coût lié au logement intègre le montant du loyer / du remboursement d'emprunt, les charges de copropriété, mais aussi les charges d'énergie et les impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation).

<sup>31</sup> Pour ces derniers, cet effort correspond au fait de devoir acquitter des charges de copropriété ainsi que des impôts fonciers et de lourdes factures liées à leurs consommations énergétiques.

de scrupule ou par recherche d'une rentabilité maximum (voire pour certains par désintérêt ou incapacité à gérer un bien immobilier), ils ne votent en assemblée générale que très peu de travaux collectifs et effectuent peu de réparations et d'entretien dans les logements qu'ils mettent en location. Ce comportement de gestion à courte vue (qui n'oppose pas seulement les propriétaires occupants et les bailleurs, mais aussi les propriétaires occupants entre eux) peut engendrer un processus de dégradation qu'il sera difficile de contrecarrer par la suite.

Les divergences d'intérêt entre copropriétaires se projetant à plus ou moins long terme dans la copropriété risquent de se trouver exacerbées à la moindre difficulté et dès lors que des décisions importantes sont à prendre. Les propos animés de cette jeune propriétaire illustrent bien les difficultés à faire dialoguer ensemble ces différents types de copropriétaires.

### « JE COMPRENDS COMMENT UNE COPROPRIÉTÉ DEVIENT DÉLABRÉE »

*« J'ai découvert ça en devenant propriétaire. Les joies de la copropriété ! Je comprends comment une copropriété devient délabrée ! Parce qu'il faut mettre tout le monde d'accord et c'est pas simple. Entre les jeunes, dynamiques, et les anciens, qui n'en ont rien à faire... Ceux-là, ils ne se seraient pas posé la question s'il s'agissait de refaire le toit de leur maison ! Mais, eux, ils sont toujours dans leur jus. Ils n'ont même pas refait leur appart depuis qu'ils y sont alors l'intérêt des travaux dans les parties communes ! Pour eux, un sou est un sou. Il y a aussi les bailleurs qui n'en n'ont rien à faire et qui ne paient pas leurs charges. Certains sont plus impliqués car ils ont compris qu'ils n'avaient pas d'intérêt à laisser leur bien se dévaloriser ».*

Jeune copropriétaire, 32 ans, Guingamp

Différer des travaux peut s'avérer en fait très coûteux et occasionner des dépenses importantes par la suite. Il en est ainsi des fuites d'eau dans les parties communes ou dans les logements, qui dégradent le bâti et peuvent générer des dettes collectives importantes. Alors que la solidarité financière entre copropriétaires (ou entre les différents immeubles de la copropriété) est une dimension fondatrice de la vie en copropriété, celle-ci n'est pas forcément perçue à l'achat du bien, et les dépenses afférentes à des prestations dont certains copropriétaires ne bénéficient pas (comme des places de parking) sont ressenties comme non justifiées. « On a eu 200 € de charges supplémentaires pour des travaux de structure dans le parking. Moi je n'ai pas de parking, mais j'ai dû payer quand même, ce n'est pas normal ». Ces charges considérées comme injustes ou trop élevées peuvent aussi engendrer un certain laxisme ou des retards dans leur paiement, qui viennent nourrir à leur tour le processus de dégradation de l'immeuble.

La facture énergétique est aussi une source de difficultés majeures pour les ménages modestes. Ceux qui ont été interrogés lors de l'enquête, ont déclaré une moyenne de 92 € de frais de gaz et/ou d'électricité mensuels avec des

montants déclarés s'échelonnant entre 30 et 200 € par mois. Cette situation peut être plus facilement régulée quand le chauffage est individuel, mais c'est alors au prix d'une privation de confort. « *Chez moi, quand il fait froid on s'habille et on ne met pas le chauffage, mais j'ai rajouté des rideaux pour isoler. Le chauffage, je le mets l'hiver quand je mets du linge à sécher et que je veux qu'il sèche. Sinon en hiver, il fait 16-17°* ».

L'auto-restriction du chauffage et la diminution du confort qui s'ensuit sont des comportements très répandus, que l'on retrouve dans la plupart des copropriétés en difficulté ne disposant pas de chauffage collectif. La consommation d'énergie liée au chauffage est en effet bien souvent la seule possibilité d'arbitrage du prix de revient de leur logement que peuvent maîtriser les occupants. À cet égard, leur démarche est simple mais parfois très coûteuse à l'arrivée. « *Il fait tellement froid que je suis obligé d'allumer le chauffage à fond. Mais lorsque les factures arrivent, je ne peux pas payer, c'est trop cher* », dira ce locataire tandis que cet autre concèdera : « *J'ai eu 700 € de gaz cette année (...). Pas de double vitrage, une chaudière pas changée... Tout cela fonctionne mal et puis c'est mal isolé. Quand j'ai reçu la facture en février, j'ai arrêté le chauffage. On avait des couvertures pour se réchauffer. L'hiver prochain, je vais acheter des radiateurs électriques d'appoint pour mettre dans les chambres.* »

Ces bâtiments énergivores pèsent sur les budgets des ménages, d'autant plus que les immeubles peuvent connaître une dégradation de leur façade engendrant des problèmes d'isolation, d'humidité etc., qui impactent directement la consommation énergétique. Ces coûts, non-anticipés par les ménages dont l'équilibre budgétaire est parfois très fragile, contribuent à leur endettement. **Pour les ménages aux ressources déjà modestes, le montant de l'ensemble des charges liées au logement** (loyer, remboursement d'emprunt, charges de copropriétés, fluides, etc.) **impose des restrictions budgétaires et ils ont la plus grande peine à faire face à des frais exceptionnels tels que des travaux.** En outre, le fonctionnement de la copropriété avec le système de vote des travaux à la majorité ne permet pas à certains propriétaires d'adapter leurs dépenses à leur budget.

Ces dépenses peuvent ainsi engendrer des choix douloureux, voire préjudiciables quand elles pèsent sur les frais médicaux : « *Pour le ravalement, j'ai dû emprunter 10 000 €. Donc je rembourse 400 € par mois en plus des charges de 380 €. Cette année, je ne pourrai pas partir en vacances. Et pour l'instant, je repousse mes frais médicaux. Il faudrait que je change de lunettes et que je retourne chez le dentiste, mais là ce n'est pas possible.* » Ou lorsque ces travaux nécessitent, faute d'économies suffisantes, de recourir à des emprunts sous la forme d'un crédit à la consommation auprès d'institutions bancaires : « *On est tellement serré dans notre budget que lorsqu'il y a des travaux plus importants et que les charges de la copropriété s'alourdissent, nous sommes obligés de faire un crédit à la consommation.* »

### Des situations résidentielles bloquées

---

Mauvaise qualité des logements et des parties communes, coûts élevés du logement à supporter pour pouvoir être logé — parfois dans de mauvaises conditions — pouvant conduire à une dégradation des conditions de vie et à de fortes tensions sur le budget des ménages..., au-delà des formes de mal-logement présentes dans les copropriétés en difficulté, le mal-logement se manifeste aussi par un blocage des situations résidentielles. Les occupants les plus modestes, propriétaires comme locataires, n'ont bien souvent pas d'autre solution que de rester dans ces copropriétés dégradées, sans même pouvoir imaginer des lendemains meilleurs.

L'absence de solution alternative s'impose en effet aux locataires quand ils ne remplissent pas les conditions d'accès au logement social (pour des raisons davantage liées à leur situation administrative que financière), se découragent devant les démarches administratives à entreprendre, ou parce qu'ils ne souhaitent pas y prétendre. Pour eux, les termes du choix sont souvent limités : continuer à vivre dans des conditions difficiles ou déménager pour un autre logement dont les conditions peuvent être aussi précaires. Cette absence de solution s'impose aussi aux propriétaires, y compris quand ils souhaitent déménager, car la perte de valeur relative du logement dans une copropriété en difficulté rend parfois impossible la vente à un prix permettant l'achat d'un nouveau bien. Sans compter que leur endettement, parfois conséquent vis-à-vis de la copropriété, ne leur permet pas toujours de solder leurs obligations financières pour se projeter ailleurs.

Bref, **la copropriété qui était apparue comme une opportunité pour des ménages modestes (que ce soit en accession à la propriété ou en location), se referme parfois sur eux comme un piège** quand sa qualité est trop dépréciée. Un piège qui est sans doute plus fort pour les propriétaires que pour les locataires. Sachant que l'assignation à résidence accentue encore le sentiment de dévalorisation personnelle que nous évoquions précédemment.

### Des difficultés au sein de la copropriété, sources d'antagonismes entre voisins

---

Les relations de voisinage, la cohabitation avec des ménages aux modes de vie différents sont apparues comme un sujet récurrent dans les propos des ménages interrogés. De ce point de vue, la vie en copropriété peut devenir une épreuve à laquelle beaucoup n'étaient pas préparés. Car lorsque la copropriété rencontre des difficultés, les occupants qui le peuvent partent, et d'autres plus modestes arrivent, ce qui peut rendre le peuplement moins homogène (avec davantage de locataires) et générer une plus grande diversité dans les modes d'occupation des logements.

Pour les plus anciens qui ont connu l'évolution de la copropriété, est évoquée de manière nostalgique une époque révolue où « *on était entre propriétaires* », entre voisins qui se connaissaient. Pour des propriétaires parfois plus récents, cette évolution du peuplement au « profit » de locataires parfois fragiles est appréhendée comme un facteur de dévalorisation de l'immeuble dans lequel ils ont investi. Certains propriétaires vont ainsi jusqu'à s'autoriser une forme de contrôle social vis-à-vis des autres occupants et tout particulièrement des locataires.

Dans ce contexte, les locataires semblent être les premiers à subir une forme de stigmatisation, qu'ils ressentent parfois fortement. Alors que certaines copropriétés ne disposent pas (ou plus) de prestations d'entretien, la nécessité d'intervenir à titre individuel génère aussi des tensions et des pressions : untel ne nettoie pas, ne sort pas ses poubelles, tel occupant entretient mal son logement (fuites d'eau dans la salle de bain, bouchage des aérations, cuisine avec forte condensation dans un studio) générant une dégradation accélérée des parties communes, etc. Là encore, les locataires — souvent logés dans les conditions les plus dégradées — sont fréquemment jugés responsables des dégradations. Leur incapacité supposée à s'approprier correctement leur logement apparaît en creux dans le discours des autres occupants.

Pour ces catégories de ménages, souvent les plus pauvres et parfois en situation de sur-occupation, « *l'installation dans un logement nouveau fournit une sorte d'épreuve de l'aptitude ou de l'incapacité à accéder à un autre mode de vie (...). Les catégories les moins favorisées peuvent se trouver dans une situation encore plus précaire où le rapprochement et la confrontation avec des groupes plus favorisés nourrissent le sentiment de relégation et l'impression de n'être pas à la hauteur des exigences du logement nouveau* », analysaient déjà Chamboredon et Lemaire<sup>32</sup> au début des années 1970.

En copropriété, cette diversité sociale se double d'une diversité des statuts et des droits qui leur sont attachés. Certains locataires expriment ainsi le sentiment d'être dénigrés par le voisin de palier, auquel il est reconnu une autorité supérieure du fait de son statut de propriétaire. **L'idée de sous-statut des locataires parmi les occupants en copropriété apparaît en demi-teinte lors des entretiens, avec le sentiment d'un droit d'expression limité et d'un droit de cité amoindri.** Un locataire d'une copropriété dira ainsi : « *Il ne peut y avoir aucun dialogue avec les propriétaires. Parce que l'on ne peut pas voter aux assemblées générales, ils ne veulent même pas nous écouter. Ils ne nous transmettent jamais aucune information et quand on leur demande, ils nous répondent : demandez à votre propriétaire. Aucun dialogue, aucune considération. Pour eux, nous ne valons rien.* »

<sup>32</sup> J.C. Chamboredon et M. Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », in *Revue française de sociologie*, 1970, pp. 3-33.

*A contrario*, des propriétaires anciennement installés finissent par se replier sur eux-mêmes lorsqu'ils pensent être « *mis en minorité* » face à des occupants (accédants récents ou locataires) dont les modes de vie s'écartent des leurs.

### Fragilités individuelles et fragilité collective

---

Les copropriétés en difficulté constituent un support de l'accès à un logement en accession à la propriété ou en location, pour des ménages modestes ou en situation de fragilité. Mais elles sont aussi des ensembles immobiliers dont le fonctionnement est régi par le régime spécifique de la « co-propriété » et à ce titre peuvent renvoyer à des difficultés inhérentes à leur fonctionnement. De fait, **c'est dans les fondements même de la copropriété que se trouvent en germes les difficultés qui peuvent surgir dans son fonctionnement et sa gestion**. Car la copropriété renvoie à la fois à une propriété *privée* (celle du logement) et à une propriété *collective* (celle des parties communes), cette seconde dimension étant plus rarement intégrée dans les projets d'accession et plus difficile à faire vivre dans la durée lorsque le peuplement des copropriétés se renouvelle. Et à plus forte raison lorsque ce sont des ménages aux ressources plus modestes qui contribuent à ce renouvellement.

L'apparition dans les copropriétés de situations aigües de mal-logement ne saurait toutefois s'expliquer par cette seule dimension collective, puisque la majorité des copropriétés ne connaissent pas de difficultés majeures et ne sont pas appelées à entrer dans une spirale dépréciative. Si la situation financière des occupants les plus fragiles ne peut pas davantage expliquer à elle seule ce phénomène (d'autres fractions du parc immobilier comme le parc Hlm accueillent des ménages tout aussi modestes, sans présenter les mêmes dysfonctionnements et dégradations), il apparaît finalement que **c'est dans la confrontation entre des fragilités individuelles des ménages** (sur le plan socio-économique) **et des fragilités collectives de la copropriété** (du point de vue du bâti, de son entretien, de sa gestion...) **qu'apparaît véritablement la problématique de la « copropriété en difficulté »**.



## LES POLITIQUES PUBLIQUES FACE À LA SPIRALE DE DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS<sup>33</sup>

En dehors des opérations d'amélioration de l'habitat des quartiers anciens lancées dès la fin des années 1960, qui ont concerné de fait de très nombreuses copropriétés, les premières opérations engagées sur des copropriétés construites depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale datent de la fin des années 1980. Conduites à l'origine par des collectivités locales, elles ont trouvé un relais au niveau national avec le développement de procédures spécifiques. Créées en 1994, les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat spécifiques<sup>34</sup> (OPAH copropriété) visaient à traiter les copropriétés récentes (celles construites après 1948) en très grande difficulté. En fait, elles ont surtout concerné des copropriétés dont la situation était fragile, ou qui étaient au début d'un processus de dévalorisation. Le traitement des copropriétés en très grande difficulté s'opère depuis 1996 dans le cadre des Plans de sauvegarde<sup>35</sup> qui constituent le cadre privilégié de l'action publique pour restaurer le cadre de vie dans les copropriétés en très grande difficulté, engagées dans une spirale de déqualification et de paupérisation. Si la mise en œuvre de ces deux procédures se poursuit aujourd'hui, d'autres mesures législatives et réglementaires ont été adoptées depuis : elles ont eu pour effet de renforcer la capacité d'intervention de l'État et des collectivités locales sur les copropriétés dégradées, de faciliter le redressement de la gestion et de faire de cette question une dimension importante des politiques du logement (lutte contre l'habitat insalubre ou rénovation thermique des bâtiments).

S'il existe aujourd'hui une panoplie assez large d'interventions en faveur des copropriétés dégradées, que la loi ALUR devrait encore renforcer (notamment pour prévenir l'apparition de situations difficiles<sup>36</sup>), des limites importantes restent évidentes : notamment en matière de connaissance encore insuffisante du processus de dégradation des copropriétés (sur lesquelles on cherche pourtant à agir), ou sur la prise en compte encore insuffisante de la fonction sociale de ce parc immobilier et du rôle que jouent les copropriétés en difficulté pour les ménages les plus modestes.

<sup>33</sup> La rédaction de cette partie s'inspire notamment du rapport réalisé par Ville et Habitat pour la Fondation de France et la Fondation Abbé Pierre : « Les copropriétés en difficulté : État des lieux de la réflexion », juin 2011.

<sup>34</sup> Les OPAH copropriété ont été mises en place par la circulaire du 7 juillet 1994.

<sup>35</sup> Les plans de sauvegarde ont été instaurés par la loi du 14 novembre 1996 dite « Pacte de relance pour la ville » et renforcés par la loi « Solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000.

<sup>36</sup> Avec par exemple l'établissement d'un diagnostic technique global fixant la liste des travaux nécessaires ou la création d'un fond de prévoyance obligatoire.

### La complexité du processus d'obsolescence des copropriétés

Si les difficultés des copropriétés relèvent de facteurs endogènes qui tiennent à leur histoire (dégradation du bâti, défaut d'entretien, difficultés de gestion...), elles s'expliquent aussi par la transformation progressive de leur rôle au sein des marchés locaux de l'habitat et par l'affaiblissement de leur position dans la structure de l'offre immobilière. Mais ni le processus de dégradation des copropriétés, ni celui de leur obsolescence technique et urbaine ne sont suffisamment connus aujourd'hui et pris en compte dans les modes d'intervention.

#### *Dynamiques de dévalorisation*

Les travaux d'étude et de recherche concernant la copropriété, comme les diagnostics réalisés lors d'interventions opérationnelles, conduisent à repérer un large faisceau de facteurs de dégradation des conditions de vie dans les copropriétés en difficulté.

1 - La plupart des observateurs partagent les éléments de diagnostic sur les signes de la dégradation des copropriétés et surtout le fait qu'ils peuvent se manifester isolément, simultanément ou successivement. Un certain nombre de fragilités endogènes à l'immeuble concerné sont ainsi répertoriées : dégradation du bâti, des espaces extérieurs et équipements communs, difficultés de gestion ou d'administration de la copropriété, liées parfois à des impayés, paupérisation et spécialisation de l'occupation, dépréciation des logements sur le marché immobilier. **Autant de fragilités qui apparaissent comme des symptômes de déqualification** dans certains immeubles en copropriété et qui mettent en lumière ce qui fait problème pour les occupants des copropriétés en difficulté, comme d'ailleurs pour les acteurs de l'habitat et les collectivités publiques confrontés à leur déqualification.

#### Les signes de déqualification

→ **Dégradation de l'état du bâti**, des espaces extérieurs et des équipements communs : absence ou déficit d'entretien et de maintenance, défaillances des équipements collectifs tels que le chauffage ou les ascenseurs, déficience d'entretien et dégradation du gros œuvre ou des équipements collectifs, situation de péril ou d'insalubrité, malfaçons d'origine...

→ **Difficultés de gestion ou d'administration de la copropriété** :

- affaiblissement ou carence du système de décision et de gestion (faible participation aux assemblées générales, gestion laxiste ou déficiente, syndic judiciaire, administrateur provisoire...),

- existence d'impayés de copropriétaires ou d'un endettement du syndicat obérant le fonctionnement courant de la copropriété,

- inadaptation et complexité de l'organisation juridique génératrice de conflits, de blocages

ou de surcoûts...

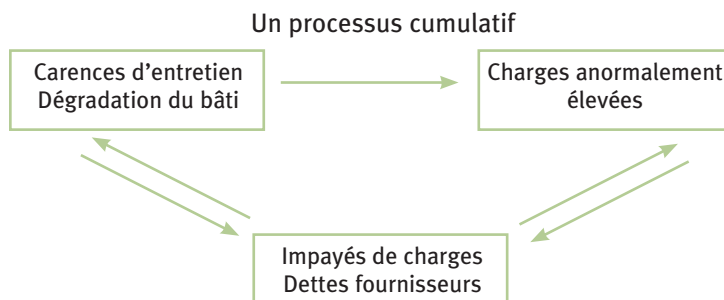
→ **Paupérisation et spécialisation de l'occupation** : départ des copropriétaires occupants solvables relayés soit par des copropriétaires bailleurs indécents ou spéculatifs, soit par des accédants endettés et captifs, filières d'accès par défaut ou exclusion des autres parcs notamment le locatif public, situations de sur-occupation ou de vacance des logements...

→ **Dépréciation des logements et de la copropriété sur le marché du logement** : baisse des valeurs immobilières, activité atypique des transactions (atonie des transactions ou au contraire accélération des mutations), rentabilité de l'investissement locatif importante au regard des valeurs d'acquisition, obsolescence et inadaptation du produit logement à la demande, vacance...

Source : « Les copropriétés en difficulté : État des lieux de la réflexion », Ville et Habitat pour la Fondation de France et la Fondation Abbé Pierre, juin 2011.

2 - Au-delà de l'identification des signes de déqualification, les travaux sur les copropriétés en difficulté cherchent à mieux comprendre **les processus qui mènent à la dégradation**. Ils soulignent le cercle vicieux qui se met en place et les diverses dynamiques qui s'alimentent alors pour provoquer des situations graves au travers d'une série de facteurs qui diffèrent selon les cas et interviennent de façon non linéaire. Au point qu'il est parfois difficile de distinguer les causes des conséquences de la dégradation.

Il en est ainsi de la dégradation du bâti qui peut être un effet ou un symptôme du processus de déqualification, mais qui peut aussi en être la cause ou un facteur aggravant rendant ce processus irréversible (en cas d'insalubrité irrémédiable, par exemple). Il en est ainsi également des impayés qui peuvent être des révélateurs de problèmes de gestion ou d'insolvabilité des copropriétaires, mais qui peuvent aussi entraîner la copropriété dans une situation d'endettement difficile à redresser. Le processus cumulatif de dégradation qui en résulte est bien mis en évidence dans le schéma suivant.



- Dévalorisation immobilière
- Désengagement des copropriétaires des instances de gestion
- Paupérisation (Copropriétaires / Locataires)

Source : Sylviane Le Garrec - ARC  
Colloque sur les copropriétés dégradées du 19 juin 2013 organisé par la Fondation Abbé Pierre

Il suffit qu'un ou plusieurs signes de fragilité se manifestent sans que le syndicat des copropriétaires ne réagisse, pour que s'amorce un processus de déqualification. Mais les évolutions des immeubles en copropriété ne sont pas linéaires, et certains événements peuvent intervenir brutalement, occasionner une rupture de l'équilibre antérieur et générer une spirale dépréciative qui devient difficile à enrayer.

3 - La connaissance de ces processus est essentielle dans une perspective opérationnelle, car elle doit permettre d'agir le plus en amont possible, dans une logique de prévention. Pour cela, **les éléments déclencheurs de la déqualification doivent être identifiés**. Certains sont internes à la copropriété : il en est ainsi par exemple quand les difficultés financières de quelques propriétaires génèrent un endettement du syndicat de copropriétaires, qui provoque une absence d'entretien des équipements, un surcoût de charges et au final des coupures des prestations telles que l'eau ou le chauffage.

Dans certains cas, les difficultés surgissent dès la conception et la commercialisation des immeubles et s'amplifient par la suite générant une spirale de déqualification. Le poids des dysfonctionnements d'origine peut être important : qualité médiocre de construction et conception sommaire des logements, modification du programme d'origine et de la commercialisation, inachèvement du programme initial d'infrastructures ou d'équipements, faillite ou incompétence des organismes de construction, de gestion ou de commercialisation...

### *L'obsolescence technique et urbaine des copropriétés*

L'évaluation qui a été faite des Plans de sauvegarde concernant les copropriétés<sup>37</sup> a comme intérêt majeur de qualifier le processus de dépréciation qui affecte aujourd'hui un nombre conséquent de copropriétés et d'en souligner la spécificité. Ce phénomène, qui prend de l'ampleur et mobilise aujourd'hui les responsables de la politique du logement, se situe à la convergence de plusieurs dynamiques qui se manifestent avec force dans la période actuelle : **la fin d'un cycle technique** qui entraîne un besoin de renouvellement des composants du bâti, d'autant plus important qu'ils ont manqué d'entretien ou sont dépassés par les nouvelles normes techniques applicables aux logements plus récents, mais aussi **la fin d'un premier cycle démographique** avec le départ des occupants d'origine et leur remplacement par des ménages plus modestes. À ces deux dynamiques structurelles s'ajoute **la hausse des charges**, liée principalement à celle des coûts de l'énergie qui représente une évolution durable. Quand ces dynamiques convergent, comme c'est aujourd'hui le cas, elles contribuent à faire du problème des copropriétés dégradées un enjeu politique majeur. Un enjeu d'autant plus important qu'il n'est pas seulement immobilier et social mais qu'il concerne aussi l'évolution de la ville.

---

<sup>37</sup> Évaluation nationale des plans de sauvegarde des copropriétés, *Urbanis*, DGUHC, 2008.

L'évocation de **la fin d'un cycle technique** renvoie d'abord à la génération des copropriétés construites entre la fin de la Seconde Guerre mondiale et le milieu des années 1970 qui souffrent d'une mauvaise qualité de construction, en termes de distribution de superficie, de qualité phonique et thermique, de prestations, ainsi que parfois d'une mauvaise insertion urbaine. Dans ce profil de copropriété en difficulté, on peut notamment identifier le parc de la reconstruction ainsi que celui qui a été financé par des primes et prêt du CFF et plus particulièrement les Logécocos (logements économiques) représentant environ un million de logements.

Cette fin de cycle technique affecte aussi les copropriétés construites dans le dernier quart du vingtième siècle, moins du fait des caractéristiques de leur bâti (qui sont meilleures que celles des logements construits avant 1975) que **de leur conception urbanistique et de leur localisation**. Situées en périphérie des villes — dans des grands ensembles connaissant une dévalorisation urbaine et sociale —, elles sont confrontées à des problématiques très proches de celles que rencontre le parc Hlm avoisinant qui a pu, lui, bénéficier de politiques anciennes de réhabilitation et de développement social. Certaines de ces copropriétés sont de taille importante, ont des organisations juridiques et urbaines complexes (urbanisme sur dalle par exemple) et une fonction d'accueil de locataires très modestes.

**La fin d'un cycle démographique** est également très présente dans les copropriétés construites dans la seconde partie du vingtième siècle qui ont servi de support au développement de l'accession sociale à la propriété. Nous avons montré dans la première partie de ce chapitre le poids important des propriétaires occupants dans ces copropriétés, et notamment de ceux qui sont dégagés de charges de remboursement de prêt du fait de l'ancienneté de leur achat. Dans cette génération de copropriétés (1949-1974), les personnes de plus de 50 ans représentent 55 % des occupants, et celles de plus de 65 ans, 31 %. Cette frange du parc risque donc d'être touchée par un important renouvellement de sa population. Sachant que par la suite, un même processus affectera, à n'en pas douter, les logements des copropriétés des années 1980 et 1990.

Confrontées à des fins de cycles technique et démographique, les copropriétés en difficulté sont également fragilisées par **l'affaiblissement de leur positionnement dans les marchés locaux de l'habitat**. Le vieillissement et l'obsolescence du produit logement, comme la déqualification de l'environnement urbain et un déficit d'image, contribuent à faire glisser vers le bas les copropriétés soumises à ces situations dans la hiérarchie des formes urbaines.

Ce qui est en jeu dans ce parc, c'est l'évolution de sa fonction sociale dans le cadre du développement urbain et du fonctionnement des marchés immobiliers. Certaines de ces copropriétés, qui ont été à l'origine des supports d'une amélioration des conditions d'habitat, sont ainsi devenues au fil du temps des ensembles dépréciés offrant de médiocres prestations mais facilitant un accès à la propriété et à la location souvent par défaut.

Bref, **l'obsolescence de certaines copropriétés apparaît ainsi au croisement d'une logique de dégradation du cadre de vie et de disqualification sociale.** Ces deux logiques sont constamment à l'œuvre au sein du parc immobilier et contribuent à fragiliser certains de ses segments : les quartiers anciens hier, les copropriétés dégradées des Trente Glorieuses aujourd'hui, et demain les copropriétés plus récentes et les lotissements de maisons individuelles de faible qualité situées dans la périphérie des villes.

La distinction entre facteurs de dévalorisation endogènes à la copropriété et éléments exogènes (disqualification sociale et urbaine par rapport à d'autres fractions du parc immobilier, spécialisation sociale dans l'accueil des populations très modestes) est importante car elle permet de positionner les collectivités publiques et de définir des niveaux de responsabilité. Ces derniers éléments de dépréciation des copropriétés relèvent en effet principalement de la responsabilité des pouvoirs publics et permettent sinon de légitimer leur intervention, du moins d'en souligner la nécessité.

### Les copropriétés dégradées : un défi pour l'action publique

---

Alors que la boîte à outils pour intervenir sur les copropriétés dégradées s'est considérablement enrichie, **des incertitudes demeurent concernant l'ampleur de l'intervention publique et l'identification des copropriétés justifiant une intervention.** Ces incertitudes concernent aussi la difficile articulation d'une intervention publique avec des copropriétés au caractère privé, gérées dans le cadre de règles spécifiques de la copropriété.

#### *Une cible d'intervention difficile à identifier*

1 - Jusqu'à une date récente, **l'ampleur du phénomène de dégradation des copropriétés était très largement méconnue.** D'aucuns parleraient plutôt d'un phénomène que la puissance publique n'a pas véritablement souhaité connaître pendant un certain temps, dans la mesure où ces situations renvoyaient à la sphère de la propriété et du droit privés. Le phénomène est d'abord apparu à partir d'alertes concernant des ensembles immobiliers spécifiques dans quelques villes en France. Puis sa diffusion a conduit à établir des estimations nationales autour de 250 000 à 300 000 logements concernés, d'après une extrapolation des données relatives aux impayés de charges dans l'enquête nationale Logement de 2002. A partir de l'ENL 2006<sup>38</sup>, les estimations oscillaient entre 300 000 et 800 000 logements selon les critères considérés (respectivement les données relatives aux impayés de charges ou au confort). Le rapport Braye de 2012 indique ainsi que 260 000 ménages occuperaient un logement « *dans une copropriété certainement en difficulté financière* » et 340 000 ménages pourraient être concernés par

---

<sup>38</sup> Date de la dernière Enquête Logement disponible.

un très mauvais fonctionnement de leur copropriété ; et que par ailleurs, 830 000 logements en copropriété seraient en « mauvais état » ou « sans confort », d'après une méthodologie proposée par l'Anah. En tout état de cause, ce récent rapport a remis en lumière le **problème de la méconnaissance statistique des copropriétés fragiles et en difficulté, et d'une appréhension lacunaire de l'état qualitatif du parc.**

Au-delà de ces estimations nationales, il n'existe à ce jour aucune source de données permettant de recenser et de localiser les copropriétés fragiles ou en difficulté. C'est ce qui a conduit l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) à travailler à la création d'un outil d'aide au repérage, à l'échelle infra-communale, des copropriétés présentant un potentiel de fragilité en France métropolitaine. Cet outil statistique mis à disposition des services déconcentrés depuis début 2013 permet de sensibiliser les élus locaux à la nécessité d'élaborer un outil plus fin d'observation puis de mettre en place des interventions adaptées, préventives ou curatives selon les besoins identifiés.

#### **Un outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles à l'échelle infra communale**

A partir du fichier des logements par communes (FILOCOM) de 2009, l'Anah et la DGALN ont mis en place un outil expérimental de repérage afin d'identifier les copropriétés et les classer selon leurs degrés de difficultés<sup>39</sup>. Les critères de repérage des copropriétés « fragiles » sont les suivants :

- les caractéristiques socio-économiques des occupants (revenus, pauvreté, sur-occupation...);
- l'état du bâti (logements de qualité médiocre, confort sanitaire...);
- le positionnement sur le marché (vacance de longue durée...);
- la difficulté des copropriétaires à faire face aux dépenses de travaux (propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté...);
- la présomption de présence de marchands de sommeil.

Ces « indicateurs de difficulté » permettent d'évaluer les copropriétés par un système de notation. En fonction de la note obtenue, chaque copropriété fait l'objet d'un classement dans quatre catégories (A, B, C, D) de la plus faible à la plus forte présomption de fragilité. Ce classement donne lieu à un repérage à l'échelle infra-communale qui permet aux collectivités de définir des périmètres d'intervention et de calibrer leur action, préventive comme curative.

<sup>39</sup> « Prévention en copropriété, les atouts d'une intervention amont », *Les Cahiers de l'Anah*, janvier 2013, pp12-16.

Cet outil a permis l'estimation au niveau national, de 1 067 845 logements situés dans 96 242 copropriétés fragiles (celles de catégorie D). Malgré des avancées réelles, cet outil comporte des zones d'ombre et ne renseigne notamment pas sur la bonne ou mauvaise gestion de l'immeuble qui constitue pourtant un élément central dans le processus de dégradation. Ainsi, seule une étude locale ou la mise en place d'un observatoire dédié peuvent permettre de confirmer la fragilité de la copropriété, de qualifier ses difficultés et de construire une stratégie d'intervention.

2 - S'il est difficile de définir la cible d'une intervention publique, c'est aussi parce qu'il **n'existe pas de définition partagée et stabilisée de ce qu'est une « copropriété en difficulté »**. La notion n'a pas de définition juridique, mais fait référence à un processus de déqualification qui affecte un ensemble immobilier placé sous le régime de la copropriété. Divers rapports ont cherché à en préciser les contours en identifiant différents degrés de dégradation. L'objectif étant évidemment d'orienter l'action publique sur les copropriétés les plus fragiles, mais aussi d'imaginer des actions préventives de façon à éviter une amplification du phénomène.

Un rapport réalisé pour le Conseil économique et social<sup>40</sup> en 2002 proposait de distinguer : **les copropriétés fragiles** pour lesquelles une surveillance et une aide en amont peuvent éviter le basculement dans la situation des copropriétés en difficulté ; **les copropriétés en difficulté** pour lesquelles des outils législatifs et réglementaires efficaces permettraient de retrouver un fonctionnement normal ; et enfin, **les copropriétés dégradées** qui présentent un état de gravité dans lequel la vie quotidienne est tout à fait affectée, confinant parfois au drame.

Dix ans plus tard, le rapport réalisé par D. Braye, président de l'Anah reprend la même classification, même si les définitions diffèrent en s'ancrant dans le registre de l'intervention publique<sup>41</sup>. Il distingue ainsi les copropriétés « **fragiles** » des copropriétés en « **difficultés réversibles** », et de celles qui sont en « **difficultés irréversibles** » dont le redressement semble impossible sans le recours à la mise en œuvre de mesures exceptionnelles.

Finalement, les études et analyses visant au repérage et à l'observation des copropriétés en difficulté convergent pour distinguer quatre niveaux de gravité des difficultés<sup>42</sup> qui appellent, pour chacun d'eux, une forme spécifique d'intervention publique :

- les copropriétés dont **la dégradation est jugée irréversible** qui ne peuvent pas (ou alors partiellement), se maintenir en statut privé et nécessitent une transformation de la propriété, voire un transfert de propriété ou encore une démolition,

<sup>40</sup> Dominique Rastoll, " Les copropriétés en difficulté ", Conseil économique et social, 2002.

<sup>41</sup> Dominique Braye, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat », Anah, janvier 2012.

<sup>42</sup> Ville et Habitat, op. cité.



- les copropriétés qui cumulent **d'importantes difficultés sociales**, patrimoniales et urbaines qu'il s'agit de redresser *via* une intervention publique globale et incitative,
- les copropriétés ayant **des difficultés mais également des potentialités** qu'il faut soutenir, en particulier par une requalification du bâti, sans que se pose la question d'une évolution du statut,
- et enfin, les copropriétés présentant **des signes de fragilité** et relevant pour l'essentiel de politiques préventives.

Malgré cet effort de classification, **il n'est pas aisé de « ranger » les copropriétés dans ces catégories et très souvent on ne caractérise pas la copropriété en fonction de son état réel, mais en termes de logiques et d'outils d'intervention.** Ainsi, la gradation va se référer au dispositif opérationnel jugé le plus adapté : OPAH copropriété, plan de sauvegarde par exemple. Sachant que l'absence de grille d'évaluation (type grille « insalubrité », par exemple) ou d'indicateurs ne permet pas d'objectiver les situations.

En l'absence de critères nationaux, la gradation des situations repose donc sur une lecture comparative et relative qui dépend fortement des évaluations locales : les copropriétés plus ou moins en difficulté, avec ou sans intervention publique incitative ou coercitive. En filigrane, se dégage cependant ce que serait une copropriété ne nécessitant pas d'intervention publique, à savoir une copropriété pouvant assurer les compétences et responsabilités d'un maître d'ouvrage : financer, décider et gérer et qui par ailleurs respecterait l'ordre public.

### *L'intervention publique face au caractère privé de la copropriété*

L'intervention publique sur les copropriétés dégradées a ceci de particulier qu'elle concerne des immeubles dont le fonctionnement est régi par le régime de la copropriété encadré par la loi de 1965. On trouve donc, d'un côté, des propriétaires privés réunis dans l'assemblée générale des copropriétaires qui est souveraine pour toute décision concernant la copropriété, sa gestion, son entretien, comme pour décider d'éventuels travaux. D'un autre, des acteurs publics, services de l'État, collectivités locales et les opérateurs qu'ils peuvent éventuellement mobiliser. Bref, deux mondes dont les logiques et les capacités d'intervention sont très différentes. Dès lors, **au nom de quoi la puissance publique peut-elle s'autoriser à intervenir dans une copropriété ? Quelle est sa légitimité à le faire ?**

Certes, un certain nombre de raisons justifient l'intervention de la puissance publique, notamment dans les situations extrêmes d'insalubrité ou de danger. Mais il ne s'agit pas là de situations courantes dans les copropriétés, en dehors de celles qui ont été construites avant 1948. C'est plutôt à travers le déploiement de politiques spécifiques que les pouvoirs publics construisent leur légitimité à intervenir. Les événements de 2005

dans les quartiers populaires, qui ont commencé dans des copropriétés de Clichy-sous-Bois, ont pu avoir à cet égard un effet « catalyseur ». L'intervention des pouvoirs publics s'impose, par exemple, quand des copropriétés qui connaissent les mêmes difficultés que les immeubles appartenant à des organismes Hlm sont intégrées dans des quartiers d'habitat social faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine, mais n'en bénéficient pas. Les événements de 2005 dans les quartiers populaires, qui ont commencé dans des copropriétés de Clichy-sous-Bois, ont pu avoir à cet égard un effet « catalyseur ». L'intervention des pouvoirs publics est aussi évidente quand il s'agit de procéder à la rénovation thermique d'un parc énergivore qui n'a pas fait, jusqu'à maintenant, l'objet des mêmes travaux d'isolation que le parc Hlm et ne dispose pas des moyens de le faire sans un soutien public affirmé. D'une façon générale, l'ensemble des procédures et des dispositifs qui sont mobilisés — depuis le milieu des années 1990 — pour lutter contre la dégradation des copropriétés, leur ont progressivement donné des moyens pour agir et ont en même temps contribué à légitimer l'intervention de la puissance publique.

Pour autant, l'intervention publique sur les copropriétés en difficulté ne va pas de soi. Elle est contestée, par certains, parce qu'elle s'ingère dans le fonctionnement de la propriété privée et qu'elle perturbe le fonctionnement de la loi de 1965<sup>43</sup>. Elle pourrait ainsi fragiliser les systèmes de décision et provoquer, à l'inverse de ce qui est recherché, le repli et le désengagement de propriétaires. Or, si le cadre forgé par la loi de 1965 est adapté au fonctionnement et à une gestion immobilière « normale » de la copropriété, il ne permet pas de remettre à flot les immeubles « à la dérive » et encore moins des morceaux de ville composés de copropriétés constituant de véritables ensembles urbains. De nombreuses dispositions adoptées ces dernières années pour favoriser la requalification des copropriétés dégradées contribuent donc à **revoir l'équilibre instauré par la loi de 1965 entre le droit de propriété et les impératifs collectifs de bonne gestion et de conservation du patrimoine collectif**<sup>44</sup>. Cet équilibre instable évolue progressivement vers une **meilleure prise en compte des intérêts collectifs**. Diverses mesures adoptées ces dernières années — comme des dispositions de la loi ALUR — vont dans ce sens, qu'il s'agisse d'un assouplissement des règles de majorité pour favoriser les travaux, d'obligations nouvelles de gestion imposées aux copropriétaires (réalisation d'un diagnostic technique, plan pluriannuel de travaux, création d'un fonds de prévoyance...) ou même de mesures prévoyant le dessaisissement des instances de gestion de la copropriété dans les cas de dysfonctionnements graves (administration provisoire, mise sous tutelle...).

<sup>43</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. La copropriété est une forme d'organisation juridique de la propriété immobilière qui prévoit que la propriété d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles soit répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative (le logement et ses dépendances : cave, garage...) et une quote-part des parties communes.

<sup>44</sup> La préservation des droits des propriétaires individuels s'étant notamment traduite par des règles de majorité au sein des copropriétés protectrices des intérêts des propriétaires, mais qui ont pu se révéler des freins à la décision quand des travaux s'imposaient.

Quoi qu'il en soit, au-delà de la reconnaissance publique du phénomène, de la construction d'un cadre d'intervention et de l'évolution du cadre de gestion des immeubles collectifs, **la copropriété dégradée est surtout un « symptôme » révélateur d'autres problématiques et dysfonctionnements** : insuffisance ou inadaptation de l'offre de logements sociaux et de logements accessibles, problème d'intégration urbaine et sociale de certains quartiers, absence d'outils de lutte contre des pratiques illégales (marchands de sommeil), mais aussi plus globalement de régulation des marchés du logement. Il est donc également illusoire de vouloir traiter la question des copropriétés en difficulté de manière isolée sans agir sur ces autres phénomènes *via* des politiques plus globales et correctrices. Il est également illusoire d'imaginer que les copropriétés concernées par ces dynamiques ont la capacité d'engager de telles démarches en dehors de politiques publiques appropriées.

## DES PRIORITÉS POUR UN NOUVEAU CYCLE D'ACTION

Le traitement des copropriétés dégradées constitue désormais une dimension importante de l'action publique et de nouveaux moyens ont été forgés pour renforcer son efficacité. Mais alors que de nouvelles interventions doivent être déployées pour toucher un nombre potentiellement très important de copropriétés fragiles, il convient plus que jamais de rappeler que c'est avant tout à partir des besoins des personnes que se bâtit une politique. **La volonté d'intervention qui anime les responsables et les acteurs de la politique du logement ne doit pas faire oublier que les copropriétés avant d'être un problème, sont une solution pour de très nombreux ménages modestes** à la recherche d'un logement. Que des hommes et des femmes y vivent dans des conditions parfois difficiles, mais avec des aspirations et des besoins légitimes que les interventions doivent prendre en compte. Il s'agit non seulement d'une question de respect des personnes, mais aussi d'efficacité pour l'action.

### Redonner aux habitants leur place dans le traitement des copropriétés

Les enquêtes réalisées auprès des habitants de copropriétés, comme les témoignages recueillis lors de récentes journées d'échange organisées par la Fondation Abbé Pierre sur ce thème, ont mis en exergue un décalage parfois important entre les préoccupations quotidiennes de ménages enlisés dans des difficultés financières — ou victimes de conditions de vie parfois indignes — et des interventions techniques axées sur le cadre bâti.

Les interventions focalisées sur le cadre bâti sont souvent perçues comme des travaux « d'excellence » déconnectés des capacités financières des habitants. L'obtention des aides est conditionnée à la réalisation de certains types de travaux qui ne correspondent pas toujours aux besoins immédiats des propriétaires. L'enjeu de développement durable par exemple et le retour sur investissement que l'on peut en attendre à long terme, paraissent parfois en décalage avec les préoccupations des propriétaires et leurs capacités financières.

Ainsi, tandis que l'intervention publique est considérée par certains copropriétaires comme une opportunité à saisir et la possibilité d'améliorer leur logement, elle va se traduire pour d'autres, aux ressources plus modestes, par des arbitrages budgétaires difficiles, jusqu'à aboutir, dans certains cas, à la vente de leur logement voire

à sa perte. Comme en témoigne cette femme seule avec un enfant, active, propriétaire depuis deux ans en région parisienne : « *Je suis actuellement en train de rembourser mon crédit pour l'appartement. Si les travaux sont votés, je devrais payer entre 10 et 15 000 €, on n'en sait rien. J'ai la corde au cou. Je ne peux pas demander un emprunt supplémentaire à la banque. Et il me reste actuellement 150 € par mois pour manger. La seule solution alors est de vendre* ».

**Ce sentiment général d'avoir finalement peu de prise tant sur le contenu des travaux que sur l'obtention d'aides, jusqu'à être « pris à la gorge », est alimenté par des incompréhensions récurrentes quant aux modalités de financement.** Sachant que ce flou est encore renforcé par la temporalité du projet qui s'échelonne souvent sur plusieurs années. Plusieurs copropriétaires ont fait part d'importantes différences et de « *mauvaises surprises* » entre ce qui avait été voté plusieurs années auparavant et ce qu'ils ont réellement à payer. Cela est particulièrement sensible lors de ventes ou de cessions, où certains propriétaires se voient confrontés à des dépenses imprévues alors que leurs capacités d'emprunt sont épuisées.

Finalement, les interventions de « redressement » des copropriétés dégradées soulignent la nécessité pour les copropriétaires de détenir un certain nombre d'informations et de clé de compréhension qui ne sont pas faciles à acquérir et/ou qui ne sont pas données à la signature de l'acte de propriété. Cette dimension est pourtant essentielle, notamment pour les primo-accédants afin qu'ils puissent trouver leur place de copropriétaire et faciliter la bonne gestion de la copropriété et la réalisation des travaux quand ils sont nécessaires.

Plus encore que les propriétaires, **les locataires sont souvent appréhendés du seul point de vue de leur situation sociale**, c'est-à-dire avant tout comme des « victimes », et sont à ce titre très rarement associés aux décisions, voire même peu informés du contenu des interventions. Face à des habitants parfois découragés — dans un contexte où l'acuité des difficultés peut conduire à une forme de repli sur soi et où les divergences d'intérêt s'expriment de manière parfois conflictuelle — il s'agit de pouvoir recréer un groupe, un collectif autour d'un projet commun de requalification. Pour certains intervenants dans des copropriétés en difficulté, « *le plus gros écueil, c'est d'abord d'arriver à mettre les gens autour de la table. La mobilisation des copropriétaires est au cœur du redressement des copropriétés. Ce qui est important, c'est de préserver les travaux qui vont être engagés. Et la garantie, ce sont les habitants !* »<sup>45</sup>.

<sup>45</sup> Représentant du Collectif Intercopro.

Afin de parvenir au redressement des copropriétés, les interventions doivent placer les habitants au cœur des instances de gouvernance en les associant aux décisions et aux actions. La mobilisation associative des habitants devrait pouvoir se prolonger par une implication au sein d'un conseil syndical, actuellement seule instance disposant d'un poids juridique légal.

### **L'expérience des syndicats de redressement : un syndicat adapté qui cogère avec les copropriétaires**

Soutenue par la Fondation de France et la Fondation Abbé Pierre, l'Association Relais Habitat<sup>46</sup> s'est engagée dans une expérimentation aux côtés de la ville de Saint-Denis visant à redresser 4 petites copropriétés dégradées. L'originalité de la démarche consiste en une intervention qui privilégie une approche sociale de proximité et une gestion adaptée aux situations des personnes plutôt qu'une approche technique. Pour cela, un diagnostic établi en amont des interventions permet une analyse approfondie du profil socio-économique des occupants afin de proposer une assistance aux démarches administratives, une aide à la solvabilité concernant les dettes de charges courantes et de travaux, un soutien aux personnes mal logées, une médiation avec les personnes vivant en squat et les marchands de sommeil... Au-delà, il s'agit bien de proposer un modèle innovant de gestion immobilière privilégiant l'implication des propriétaires pour une co-construction des outils de gestion.

En tout état de cause, l'intervention publique sur le parc des copropriétés dégradées doit se traduire par la mise en œuvre d'actions structurantes, comme l'amélioration et la consolidation des modalités de gestion au sein de la copropriété, mais aussi la recherche d'une meilleure adéquation entre les coûts de la copropriété et les ressources de leurs occupants... Sans oublier la mise en place d'aides plus directement adressées aux personnes. Ce dernier point renvoie à la question fondamentale de l'accès aux droits qui reste, en ce qui concerne de nombreux occupants de copropriétés (locataires comme propriétaires), très en deçà de ce dont bénéficient, à situations sociales équivalentes, les occupants du parc Hlm<sup>47</sup>.

<sup>46</sup> « L'ARH : syndicat de redressement et assistance aux syndicats bénévoles à Saint Denis », Fiche d'expérience, Profession Banlieue, février 2012.

<sup>47</sup> Cette position étant également celle pointée par l'Association des responsables de copropriétés (ARC).

### Mieux tenir compte de la fonction sociale des copropriétés dégradées

Nous avons montré dans la première partie de ce chapitre que les copropriétés en difficulté jouent un rôle d'accueil important, notamment pour les ménages les plus modestes. En ce sens, **on parle fréquemment d'un « parc social de fait »**. **Mais la formulation est trompeuse, car les conditions d'occupation et les niveaux de loyers et de charges ne justifient pas toujours le qualificatif de « social »**. Pour ceux qui accèdent à la propriété dans ces ensembles, comme pour ceux qui y trouvent un logement locatif, ces copropriétés apparaissent en effet bien souvent comme **le logement de ceux qui n'ont pas d'autre choix**. Des logements dans lesquels ils peuvent se trouver bloqués, soit parce que leurs propriétaires ne parviennent pas à revendre un bien qui s'est dévalorisé, à un prix qui permettrait une nouvelle acquisition ailleurs, soit parce que les conditions d'accès aux parcs locatifs, privés et publics, ne laissent pas d'autre solution aux ménages que de demeurer dans leur logement, ou d'en changer pour une solution encore plus précaire.

Ce sont évidemment les fractions les plus anciennes et vétustes du parc de logements en copropriété qui sont les plus mobilisées pour accueillir ces ménages modestes. Les copropriétés construites avant 1948<sup>48</sup> tout d'abord : si leur fonction sociale a été longtemps mise en avant, elle s'est dégradée au fil des opérations d'amélioration de l'habitat menées depuis plus de quarante ans (qui ont également contribué à en renchérir les prix) et s'est recentrée sur des fractions non traitées, c'est-à-dire celles qui sont les plus dégradées, parfois insalubres ou mêmes dangereuses. Le développement d'un parc important de copropriétés depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale a également permis de répondre aux besoins en logement des ménages modestes, mais sa fonction sociale a profondément évolué, et certaines de ses fractions sont devenues un véritable parc de relégation pour tous ceux qui n'ont pas d'autre choix. La génération des logements construits entre 1949 et 1974, qui a été la plus affectée par cette mutation est aussi celle qui est la plus marquée par l'obsolescence du cadre bâti. Quant aux immeubles construits au cours du dernier quart du vingtième siècle, ils sont certes moins affectés par cette évolution, mais présentent néanmoins des fragilités liées à leur conception architecturale (urbanisme sur dalle par exemple) ou leur implantation dans les grands ensembles qui sont aujourd'hui les quartiers de la politique

<sup>48</sup> Le terme « construites » est impropre car la copropriété de ces immeubles ne tient pas à leur construction, souvent fort ancienne, mais à la division en lots d'immeubles précédemment en propriété unique.

de la ville. On peut penser également aux copropriétés issues de dispositifs d'investissement locatif ou de la division pavillonnaire, qui suscitent aujourd'hui l'inquiétude de nombreux acteurs locaux.

L'évolution de ces différentes générations de copropriétés souligne que **leurs difficultés tiennent non seulement aux caractéristiques intrinsèques des immeubles, de leur peuplement et de leur mode de gestion, mais qu'elles résultent aussi de la place qu'occupent ces copropriétés dans les marchés locaux de l'habitat et de la fonction sociale qui est la leur** dans un contexte de crise du logement qui limite considérablement les réponses apportées aux plus modestes.

L'intervention publique sur ce type de parc doit donc prendre en compte le rôle que jouent aujourd'hui ces copropriétés fragiles ou dégradées, et intégrer un objectif de maintien et de consolidation de leur fonction sociale. Sans quoi, l'intervention butera sur des difficultés majeures qui pourront la bloquer, ou ne fera au mieux que déplacer les problèmes des personnes vers d'autres fractions du parc. Une perspective qui n'est évidemment pas satisfaisante, mais qui apparaît aussi improbable tant les conditions actuelles d'accès au marché du logement sont devenues difficiles pour un nombre croissant de ménages modestes.



## Annexe 1 - Caractéristiques de l'occupation des différentes générations de copropriétés

### Répartition suivant le statut d'occupation

	Propriétaires non accédants	Accédants	Locataires parc social	Locataires parc libre	Autres statuts	Total général
Avant 1948	25,4 %	17,0 %	2,4 %	44,1 %	11,1 %	100,0 %
1948-1974	37,3 %	17,5 %	6,5 %	32,8 %	5,9 %	100,0 %
1975-1998	33,7 %	22,7 %	6,3 %	31,0 %	6,3 %	100,0 %
1999 et après	12,5 %	34,0 %	4,1 %	45,5 %	4,0 %	100,0 %
Ensemble	31,0 %	20,4 %	5,2 %	36,2 %	7,2 %	100,0 %

### Répartition par âge

	Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-64 ans	65 ans et plus	Total général
Avant 1948	24,1 %	20,2 %	15,1 %	21,2 %	19,5 %	100,0 %
1948-1974	13,8 %	17,1 %	14,5 %	23,7 %	30,9 %	100,0 %
1975-1998	17,0 %	17,6 %	19,0 %	25,2 %	21,0 %	100,0 %
1999 et après	24,8 %	30,3 %	15,6 %	16,3 %	13,0 %	100,0 %
Ensemble	18,3 %	19,2 %	16,1 %	22,9 %	23,6 %	100,0 %

### Répartition par statut familial

	Personnes seules	Autres sans famille	Familles monoparentales	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Total général
Avant 1948	53,4 %	3,5 %	7,0 %	19,1 %	17,0 %	100,0 %
1948-1974	47,8 %	2,0 %	8,0 %	24,2 %	18,0 %	100,0 %
1975-1998	43,7 %	1,7 %	6,1 %	25,9 %	22,6 %	100,0 %
1999 et après	37,5 %	1,4 %	6,9 %	27,6 %	26,5 %	100,0 %
Ensemble	47,1 %	2,2 %	7,1 %	23,7 %	19,9 %	100,0 %

### Répartition suivant le niveau de revenu

	Quintile 1	Quintile 2	Quintile 3	Quintile 4	Quintile 5	Total général
Avant 1948	24,0 %	15,2 %	16,9 %	17,0 %	26,9 %	100,0 %
1948-1974	18,8 %	16,6 %	19,5 %	20,7 %	24,3 %	100,0 %
1975-1998	14,2 %	13,9 %	17,3 %	22,2 %	32,4 %	100,0 %
1999 et après	10,3 %	12,7 %	18,1 %	24,6 %	34,3 %	100,0 %
Ensemble	18,0 %	15,1 %	18,1 %	20,6 %	28,2 %	100,0 %

**Annexe 2 - Caractéristiques des occupants des logements en copropriété selon le statut d'occupation**

	Statut d'occupation	
	Propriétaires occupants	Locataires
<b>Caractéristiques moyennes</b>		
Age de la personne de référence	56	42
Nombre de personnes du ménage	2,0	1,8
Revenu mensuel	3 223 €	1 914 €
Revenu par unité de consommation	2 179 €	1 418 €
Nombre de pièces d'habitation	3,7	2,5
Ancienneté d'occupation	15,0	6,6
<b>Age de la personne de référence</b>		
Moins de 30 ans	4,9 %	32,3 %
De 30 à 39 ans	16,1 %	22,8 %
De 40 à 49 ans	17,8 %	14,3 %
De 50 à 64 ans	28,6 %	16,9 %
65 ans et plus	32,6 %	13,7 %
<b>Ancienneté d'occupation</b>		
Moins de 5 ans	27,3 %	60,3 %
5 à 9 ans	19,5 %	18,5 %
10 à 19 ans	22,0 %	12,1 %
20 ans ou plus	31,2 %	9,2 %
<b>Occupation principale de la personne de référence</b>		
Occupe actuellement un emploi	56,6 %	63,9 %
Apprenti, stagiaire	0,0 %	0,7 %
Etudiant	0,1 %	8,1 %
Chômeur (inscrit ou non à pôle Emploi)	2,7 %	6,9 %
Retraité ou en préretraite	37,9 %	16,2 %
Femme ou homme au foyer	1,7 %	1,4 %
Autre situation (personne handicapée...)	0,9 %	2,8 %

Source : ANIL 2010