

Que pensez-vous de l'organisation de l'Etat et des administrations en France ? De quelle manière cette organisation devrait-elle évoluer ?

La copropriété (loi du 10 juillet 1965) est aujourd'hui gérée sous le régime du droit individuel et la tutelle du Ministère de la Justice. C'est la cause profonde de la dégénérescence programmée de l'habitat collectif privé, bien mise en évidence dans le rapport Braye publié en 2012. Elle a comme incidence l'obligation pour la puissance publique d'intervenir financièrement dans cette sphère privée, de manière intensive et récurrente.

Pour enrayer cette hémorragie, il faudra réformer le statut atypique de la copropriété au-delà de ce qu'envisage la loi ELAN, privilégier le droit collectif sur le droit individuel, mettre en place une comptabilité adaptée avec mécanismes d'investissement / amortissement et transférer la tutelle de la copropriété sous l'égide du ministère du logement.

Pourquoi en est-on là et comment en sortir ?

Le droit de copropriété est un prolongement du droit individuel de propriété, issu du droit romain, et établi par le code civil promulgué en 1804 (code Napoléon). A cette époque les rédacteurs n'avaient pas imaginé l'existence d'immeubles en propriété éclatée. Ils avaient toutefois su démembrer le droit de propriété en nue-propriété et usufruit.

Lorsque le phénomène copropriété est apparu au 20ème siècle, les juristes, sans remise en cause du code civil, ont imaginé des montages juridiques pour gérer cette indivision. Ainsi, la loi du 28 juin 1938 a créé un "statut de la copropriété des immeubles divisés en appartements" et a institué un "règlement de copropriété". La loi du 10 juillet 1965, actuellement en vigueur, a précisé le fonctionnement de l'indivision des copropriétaires autour d'un "syndicat des copropriétaires" qui n'est pas propriétaire des biens communs (les parties communes) mais est chargé d'en assurer l'entretien.

Cette organisation ambiguë est à l'origine des difficultés à mettre en place une comptabilité propre à un ouvrage collectif et une réelle maîtrise d'ouvrage avec personnalité morale et fiscale complète (dont possibilité d'emprunt et de garantie par nantissement).

Cette carence est illustrée au 21ème siècle par l'incapacité de la majorité de ces structures à répondre massivement aux enjeux de la transition énergétique, sans injection massive d'argent public.

Les aménagements successifs de la loi (SRU, ALUR, ELAN) n'ont fait que corriger certains défauts, conséquences du statut, sans oser le réformer pour en soigner les causes. De nombreux immeubles collectifs privés sont ainsi condamnés à "perpète" à vivre sous perfusion publique et des immeubles récents évolueront inéluctablement en ensembles en difficulté, en particulier nombre de ceux bénéficiant des programmes successifs de défiscalisation, pour lesquels l'entretien n'est pas la motivation prioritaire des acquéreurs.

La recherche d'une solution durable ne paraît pas réaliste sans oser modifier le code civil, avec un deuxième axe de démembrement, "pour les biens en copropriété", en séparant la partie privative (le logement), de la partie collective (les parties communes) dont la gestion serait confiée à une organisation adaptée. Cette entité, de type SCI, disposant de l'entière personnalité morale et fiscale, agirait en véritable maître d'ouvrage. Elle pourrait alors inscrire à son actif les composants de son patrimoine et les entretenir à travers des mécanismes classiques d'immobilisation et d'amortissement.

La personnalité fiscale permettrait aux pouvoirs publics d'avoir un regard sur la gestion de l'entité (dont ses revenus) et de mieux exercer l'application des politiques régionales ou locales à travers des mesures incitatives ou coercitives.

A l'occasion de la mise en œuvre de la transition, il faudra tirer les enseignements des difficultés rencontrées et revoir :

- la simplification de la répartition parties privatives et parties communes (intégralité clos et couvert dont ouvrants),
- la simplification de l'état de division (parties communes spéciales) "qui décide et qui paie quoi ?",
- la rationalisation des structures complexes en considérant des GIE de moyens (ASL, unions) comme fournisseurs,
- les règles de vote et de contestation des décisions (les absents ne peuvent avoir raison),
- l'assouplissement des règles de répartition de charges obsolète (unanimité !) pour dynamiser la gestion,
- les possibilités de provisions notamment en vue d'une gestion prévisionnelle de l'entretien (solidarité temporelle),
- le calibrage de ces provisions en fonction des besoins à moyen terme de l'immeuble (base diagnostic quinquennal),
- le statut du régime dérogatoire des gardiens logés (lien de subordination et organisation provisions retraite).
- la création d'un référentiel de données commun à tous les syndicats, pour la lisibilité des comptes (Liasse Cerfa ?),
- la responsabilisation des syndicats sur l'entretien de l'immeuble (devoir d'alerte en cas de refus AG).
- la publication des comptes annuels (extension des fiches synthétiques autour du registre des copropriétés),
- l'adaptation de la gouvernance en fonction de la taille et de la destination des copropriétés.
- l'organisation d'un contrôle externe type "centre de gestion agréé" ou expert-comptable, selon niveau de budget.

La transition juridique prendra de nombreuses années et modifiera les conditions d'exercice du métier de nombreux acteurs. Le succès de l'opération passe notamment par le renforcement du rôle du syndic et sa responsabilisation dans la gestion prévisionnelle de l'entretien, autour de systèmes de gestion référencés, allant bien au-delà de l'actuelle "répartition des dépenses".

On peut imaginer de procéder en mettant la priorité sur les nouvelles copropriétés (construction ou mise en copropriété par des bailleurs) et sur les copropriétés bénéficiant d'aides de l'état ou des collectivités, de manière à enrayer l'hémorragie endémique.

Pour le grand nombre de copropriétés, notamment dans les milieux favorisés, qui fonctionnent "malgré" les carences de la loi, il n'y a pas urgence et la transition sera laissée à l'initiative de la majorité des copropriétaires.

Enfin, dans l'attente d'un nouveau statut, des mesures transitoires, tirées de la liste définie ci-dessus, pourraient être organisées dans le cadre des ordonnances ELAN à venir. Citons en particulier l'expérimentation d'un contrôle externe peu coûteux (via centre de gestion agréé, sur le principe de ceux en vigueur pour les TPE), la copropriété étant le seul secteur où le contrôle du travail de professionnels (syndics) est confié, par la loi, à des non professionnels (conseil syndical) et ce malgré la complexité de l'exercice.

En conclusion, la transition juridique ne remet pas en cause l'effort indispensable de l'état et des collectivités, dans les dix prochaines années, pour guérir les désordres actuels, mais vise à donner un cadre légal pour la prévention des difficultés futures de l'habitat collectif privé. Pour chaque copropriété il s'agit de passer de l'ancien modèle adapté à la gestion des dépenses courantes au nouveau modèle prenant en compte, durablement, la dimension "entretien lourd" de l'ouvrage collectif sans lequel la propriété individuelle est périssable.

L'intérêt privé de chaque copropriétaire passe par l'organisation d'une gestion collective adéquate.

Comment l'Etat et les collectivités territoriales peuvent-ils s'améliorer pour mieux répondre aux défis de nos territoires les plus en difficulté ?

Les efforts de l'état et des collectivités en faveur du parc collectif privé dans les banlieues sont indispensables mais énormes tant sur le plan financier que sur l'accompagnement humain. Malheureusement, force est de constater que l'on soigne les conséquences des désordres et non leurs causes profondes, c'est à dire le cadre juridique et l'organisation qui en découle. Le besoin est alors récurrent et cela obère l'équilibre des budgets publics pour les générations futures.

Par ailleurs une meilleure coordination des services de police et des collectivités serait nécessaire pour tenter d'éradiquer les trafics en tous genres qui grèvent les possibilités de réhabilitation du cadre de vie des citoyens dans le parc collectif privé (zones de non droit).

En particulier la lutte contre les marchands de sommeil, affichée comme objectif au niveau national est aujourd'hui mal coordonnée parce que l'on ne peut, à ce jour, rapprocher les informations de gestion de la copropriété (ex consommation d'eau par lot) de celles détenues dans les fichiers des allocataires CAF (qui connaît les propriétaires et les locataires bénéficiaires d'allocations). La CAF connaît l'adresse du logement mais ne fait pas la relation avec le n° de lot de copropriété. Le rapprochement permettrait de détecter la sur occupation, vecteur d'identification des marchands de sommeil.

Notons par ailleurs que les collectivités territoriales sont peu incitées à participer à cette lutte d'intérêt national car elles doivent alors prendre en charge le relogement massif des "bénéficiaires".