

Question N° : <b>57835 (CP/L/5005056)</b>	de <b>BOCQUET Alain</b> ( CR Nord )
Ministère interrogé Ministère attributaire	<b>Logement</b>
	Question publiée au J.O. le : <b>JO AN du 15/02/2005 page 1552</b>
	Réponse publiée au J.O. le : <b>JO AN n° 36 du 06/09/2005 pages 8390/91</b>
Rubrique :	Logement
<b>Texte de la QUESTION :</b>	<p>M. Alain BOCQUET attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur la question des copropriétés en difficultés. Diverses propositions sont formulées, en particulier par les intervenants du secteur du portage solidaire, afin d'améliorer la prise en compte insuffisante à l'heure actuelle, des problèmes auxquels sont confrontés leurs membres notamment du fait de la crise économique : problèmes d'emploi et de pouvoir d'achat. Quatre séries d'attentes sont mises en avant, qui portent respectivement sur la différenciation de l'activité de portage immobilier provisoire d'avec celle de marchand de biens ; sur l'élargissement de la procédure d'abandon de créance ; sur l'octroi de subventions spécifiques, en particulier pour la remise à niveau des parc d'ascenseurs ; sur les conditions d'accès aux prêts de renouvellement urbain. Il lui demande les dispositions que le Gouvernement entend prendre pour contribuer à la résolution des difficultés actuelles et lutter contre l'aggravation de la situation de ces copropriétés et de leurs occupants.</p>
<b>Texte de la REPONSE :</b>	<p>Le Gouvernement est conscient de l'aggravation de la situation des copropriétés en difficulté et de leurs occupants. C'est pourquoi des mesures législatives, réglementaires et financières sont venues depuis trois ans compléter celles prises précédemment en faveur des copropriétés dégradées. Ainsi, dans la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, quatre nouvelles dispositions ont été introduites, dont deux primordiales : la première, codifiée aux articles L. 129-1 à L. 129-7 du code de la construction et de l'habitation, étend les pouvoirs de police du maire en l'autorisant à prescrire la remise en état de fonctionnement ou le remplacement des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, lorsque leurs conditions de fonctionnement et d'entretien sont de nature à menacer la sécurité ou à compromettre gravement les conditions d'habitation des occupants ; la deuxième, codifiée aux articles L. 615-6 et L. 615-7 du code de la construction et de l'habitation, constitue une réponse aux situations les plus graves : le président du tribunal de grande instance, sur saisine des collectivités ou avec leur accord, peut déclarer la carence du syndicat des copropriétaires ou de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction, lorsqu'ils se trouvent dans l'incapacité financière irréversible de réaliser les travaux de conservation des immeubles et de préserver la sécurité des occupants. Lorsque l'état de carence a été prononcé, l'expropriation des immeubles est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un de leurs établissements publics, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et pour des finalités précises : mise en oeuvre d'actions ou d'opérations concourant à la réalisation d'objectifs de rénovation urbaine et de politique de l'habitat. S'agissant des territoires d'intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), la circulaire du 25 octobre 2004 relative aux aides au logement permet d'intervenir dans le traitement des copropriétés dégradées en finançant la démolition de copropriétés et le portage provisoire de lots d'immeubles en copropriété dans le cadre d'un plan de sauvegarde.</p> <p>De plus, le règlement général de l'Agence paru au Journal officiel du 25 mars 2005 prévoit le financement des opérations de résidentialisation des copropriétés en plan de sauvegarde. En ce qui concerne la première des quatre propositions des intervenants du secteur du portage solidaire, la différenciation de l'activité de portage immobilier provisoire d'avec celle de marchands de biens, il convient en effet de rappeler que les organismes, à l'exception des bailleurs sociaux, qui effectuent des opérations de portage immobilier provisoire sont considérés fiscalement comme des marchands de biens et de ce fait assujettis à la TVA sur la marge selon le régime propre à cette activité. L'application de ce régime fiscal pénalise les opérations de portage immobilier social en les rendant aléatoires sur le plan financier, alors qu'elles sont indispensables pour la réussite du plan de sauvegarde des copropriétés. Aussi, le projet de loi « Habitat pour tous » qui sera examiné par le Parlement dans les mois qui viennent propose d'exonérer de TVA les opérations de portage immobilier pour le cas des copropriétés en plan de sauvegarde. A propos de la deuxième proposition, l'élargissement de la procédure d'abandon de créances, il peut être en effet observé que la procédure de rétablissement personnel comme celle de la liquidation des entreprises prévoit l'annulation des dettes sous l'autorité d'un juge, mais que rien n'est prévu pour les syndicats de copropriétaires fortement endettés. Alors qu'il n'existe pas de solidarité juridique entre les copropriétaires, en cas de défaillances de certains d'entre eux, les autres copropriétaires se voient dans l'obligation de payer des appels de charges complémentaires, afin de ne pas suspendre la fourniture de chauffage, d'eau, etc., le Gouvernement est préoccupé par ce problème récurrent et y réfléchit avec les nombreux professionnels concernés. Quant à la troisième proposition, l'octroi de subventions spécifiques pour la remise à niveau du parc des ascenseurs, l'ANAH peut d'ores et déjà financer les travaux de sécurité pour les ascenseurs prévus par l'article 79 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat. Pour la quatrième proposition, l'accès des associations effectuant des opérations de portage immobilier social aux prêts renouvellement urbain (PRU) de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), le Gouvernement en examine avec la CDC l'opportunité juridique et financière.</p>