

<https://pierre-alain-millet.fr/accompagner-les-coproprietes>



conseil de la métropole du 26 juin 2023

accompagner les copropriétés fragiles

- Délibérations - Conseil métropolitain du Grand Lyon -



Date de mise en ligne : mercredi 28 juin 2023

Copyright © Blog Vénissian de Pierre-Alain Millet - Tous droits réservés

Intervention de mon collègue communiste Raphaël Debu, qui a dû s'absenter pour des réunions importantes à l'hôpital où il représente la métropole. C'est moi qui l'ai donc lu à sa place.

Monsieur le Président, M. Le Vice-président, Chers collègues,

L'adoption de cette convention de mise à disposition de l'outil de Veille et d'Observation en Copropriété (VOC) est une preuve supplémentaire de la volonté de Métropole de lutter contre l'habitat dégradé et de permettre à tous les habitants de notre Métropole de pouvoir loger dans des conditions dignes.

La VOC est un outil précieux en terme de connaissance et de cartographie des copropriétés fragiles, qui, je l'espère, contribuera avec d'autres dispositifs, à agir largement en amont, afin que nous ne revivions jamais le drame de Vaulx-en-Velin.

Et je crois que nous pouvons tous partager les constats que soulève cette délibération. Si les copropriétés ne sont pas toutes dans une situation inquiétante -loin s'en faut, et c'est heureux- nous assistons néanmoins à une augmentation du nombre de celles qui se fragilisent, sans parvenir encore à résoudre les problèmes de celles qui sont dégradées. En effet, le temps, et le manque de moyens investis, ne font qu'ajouter aux handicaps déjà identifiés.

Nous assistons en effet à un vieillissement des copropriétés –et bien souvent des copropriétaires- qui ne serait pas tant un problème si nous n'assistions pas en parallèle à une paupérisation de ces derniers, et donc à un manque de moyens pour engager les indispensables travaux de rénovations, de remise aux normes ou d'isolation thermiques.

Et non seulement ces copropriétés ne sont plus en capacité de mener des travaux, mais elles sont plombées de dettes, alors que l'augmentation dramatique des prix des matières premières, de l'énergie et de l'alimentation grève encore plus leurs maigres capacités financières, tout en renchérissant les coûts.

La grille de vulnérabilité synthétique met bien en lumière ces différents handicaps, et permettra une lecture objective et partagée des difficultés rencontrées, quel que soit le niveau de collectivités appelées à intervenir. Nous sommes d'ailleurs demandeur d'un point de situation régulier sur l'évolution de la cartographie de la vulnérabilité des copropriétés.

Nous voulons attirer l'attention de nos collègues sur la part de l'indice « de fragilité de gestion et de fonctionnement », qui « pèse » pour moitié dans les indicateurs, au côté des « indices de l'offre de logement », de « fragilité sociale » et « d'indice du marché immobilier ».

En effet, un défaut dans la gestion, répété année après année, ne peut venir que dégrader la situation. Les syndicats bénévoles manquent souvent de l'expertise et du temps nécessaire pour mener à bien leurs missions, et nous sommes régulièrement interpellés sur la difficulté à trouver un syndic professionnel qui puisse prendre en charge le fonctionnement des copropriétés les plus fragiles, amenant à des recours afin que le TGI leur en désigne un. Par ailleurs, certains syndicats semblent se spécialiser dans les copropriétés en difficultés, et pas forcément pour les bonnes raisons.

accompagner les copropriétés fragiles

C'est pourquoi, nous voulons proposer la création d'un syndic public, lié à la Métropole et aux communes, qui puisse accompagner les habitants des copropriétés dans les meilleures conditions, notamment grâce à une coopération et un partage d'information plus étroit avec nos collectivités.

En effet, tous les offices métropolitains ont une activité de syndic, ce qui pourrait servir de base à la création d'un syndic public, afin de pallier le déficit que nous connaissons.

Ce syndic, professionnel par définition, et donc doté des moyens humains et expertise nécessaire, aurait l'immense vertu de ne pas dépendre des nécessités capitalistiques du taux de profit, mais serait véritablement aux services des habitants. A terme, et même pour les plus ardents défenseurs de la réduction de la dépense publique, cela coûtera moins chère, pour un bien meilleur résultat, et une plus grande satisfaction des besoins des habitants de notre Métropole.

A tout le moins, en attendant cette création, la Métropole pourrait engager une action de labellisation des syndicats qui s'engage dans un travail partenarial avec la Métropole afin d'accompagner au mieux possible les copropriétés fragiles.

Je vous remercie de votre écoute.