

## Lettre aux copropriétaires

### Rejet de la convention signée par la Ville avec HLM plaine de France.

Située dans les quartiers nord d'Aulnay, notre copropriété «Résidence le gros saule» dotée d'un parc de 10 mille m<sup>2</sup> possède un réel attrait pour les banlieusards en mal d'espaces, de tranquillité et de logements de toutes tailles à des prix accessibles.

Le potentiel résidentiel est indéniable, mais des difficultés récurrentes de paiement de charges de quelques copropriétaires ces dernières années (une quarantaine sur 558 logements et 11 commerces) ont entraîné l'ensemble du syndicat dans une situation qui a justifié l'entrée dans un plan de sauvegarde promulgué par arrêté préfectoral le 8 mars 2010. Ce plan quinquennal signé entre l'État, la ville d'Aulnay, l'ANAH, le conseil général, le syndic, et le conseil syndical, avait pour objectif de relever durablement l'équilibre financier du syndicat, tout en réalisant des travaux de rénovations immobilières indispensables au maintien du bâti. Jusque-là tout semblait aller pour le mieux.

#### **Le pilotage dirigé par la Ville a très rapidement déçu les copropriétaires sur un certain nombre de points importants :**

Des travaux d'isolation thermique, financièrement insupportables pour le commun des habitants, et surtout économiquement non rentables (retour sur investissement après 63 ans) ont été proposés à maintes reprises dans l'agenda des commissions travaux organisées par la Ville. **Les représentants des copropriétaires se sont battus pour rejeter avec force et détermination, ce projet inutile et financièrement déstabilisant que la mairie voulait absolument faire voter en assemblée générale.**

La rétrocession de l'espace vert central de la copropriété à la Ville a été présentée comme un devoir de contribution du syndicat, une sorte de « donnant-donnant » pour compenser la participation de la mairie au plan de sauvegarde, et comme une opportunité d'allègement de charges. **Les copropriétaires concernés se sont défaits de cet argumentaire, car ils n'ont jamais eu l'intention de donner leur « joyau » à la Ville. Celle-ci a officiellement renoncé à cet espace vert devant le sous-préfet lors de la commission du plan de sauvegarde du 20/11/2013.**

La Ville avait décidé la création d'une voie de circulation routière coupant la copropriété au niveau des bâtiments 44 et 46 av de Savigny, permettant la jonction entre l'avenue Suzanne Lenglen et l'avenue de Savigny. Ce projet pour un désenclavement de la résidence présentait aussi un danger évident pour les nombreux enfants qui peuplent le quartier. **Les copropriétaires se sont fermement opposés à la création de cette voie. La Ville a finalement accepté un autre tracé.**

#### **Nous avons obtenu gain de cause sur tous ces points stratégiques, mais que de temps et d'énergie perdues, pour avoir enfin été entendus.**

Par ailleurs, le portage qui consiste à secourir les copropriétaires en procédure de redressement, en rachetant leur logement tout en leur offrant la possibilité de devenir locataire de leur logement, était « la Solution » avancée dans le plan de sauvegarde, et faisait l'unanimité chez les acteurs publics et privés. **Il suffisait de cibler parfaitement le rachat d'une vingtaine de copropriétaires les plus endettés, pour régler près des 2/3 du noyau dur de l'endettement voué à la saisie immobilière.**

Cette option qui ne semblait insurmontable pour personne est apparue peu à peu impossible à réaliser aux dires de la Ville, affirmant ne pas pouvoir intéresser un bailleur capable d'investir de manière diffuse sur notre résidence.

C'est alors que la Ville a choisi d'agir, **sans la moindre concertation avec les acteurs du plan de sauvegarde** pour signer une convention en 2013 avec la SA HLM plaine de France, et la SEM Deltaville. Cette convention lourde de conséquences pour notre copropriété a pour finalité **l'acquisition par la HLM**

plaine de France, de bâtiments entiers situés au 50-48-46 av de Savigny et 1-3 allée des Genêts, par tous moyens amiables et légaux y compris en utilisant le droit de préemption.

Cette transformation en logements HLM au sein de la résidence n'était pas du tout prévue dans le plan de sauvegarde. Il est impossible de cautionner cette convention qui détourne le plan de sauvegarde de son objet initial. Dans son dernier rapport, l'Association des Représentants des Copropriétaires partage cette analyse:

« L'A.R.C est également très inquiète, .... Elle ne peut approuver ou cautionner un projet d'une telle ampleur et aux orientations contradictoires avec le statut même de copropriété. »

Pour ces raisons les copropriétaires ont alerté le sous-préfet en réunion du 20/11/2013. Celui-ci a exhorté les parties prenantes à rencontrer le conseil syndical pour élaborer un avenant qui veille à l'intérêt général du syndicat de copropriété.

En conseil municipal du 16/01/2014, l'adjoint au maire M. Guy CHALLIER a déclaré que « le processus a été arrêté (provisoirement) sur les bâtiments 50-48-46 Savigny, mais pas sur le 1-3 Genêts », à la surprise d'un élu d'opposition, en la personne de M. Frank CANNAROZZO qui a affirmé ne pas avoir été informé.

La convention se heurte à « un vide juridique ». En effet, l'ANAH subventionne avec de l'argent public les travaux du plan de sauvegarde à hauteur de 50%, dans le but d'aider les copropriétaires, **il paraît normal que ces fonds ne servent pas en finalité une société anonyme de droit privé** (HLM plaine de France). Le Maire, M. Gérard SEGURA a déclaré avoir écrit à la ministre du Logement Cécile DUFLOT, pour obtenir son soutien qui s'inscrit selon lui dans une démarche de lutte contre les « marchands de sommeil ».

C'est là que le bât blesse, les prétendus « marchands de sommeil » n'existent pas dans notre copropriété, et M. SEGURA est très mal informé de la situation de fait, qui a été confirmé haut et fort par le représentant du SYNDIC lors de la dernière réunion avec les instances de la Ville le 16/12/2013. Le sous-préfet a été alerté le 02/12/2013 par NEXITY sur l'inefficacité de la démarche :

« Par ailleurs, le syndicat de copropriété confirme que cette convention ne sert en rien le principe du portage, consistant en un désendettement de la copropriété, puisqu'à ce jour sur les 29 questionnaires de notaire reçus, seuls 4 copropriétaires font l'objet d'une procédure en recouvrement. »

en ce qui concerne l'usage du droit de préemption :

« La préemption dont le fondement juridique doit répondre à l'intérêt public, pour ne pas être considérée comme étant abusive, ne présente en l'état aucun intérêt pour le syndicat de copropriété, bien au contraire, puisqu'elle lui soustrait un bon payeur à jour de ses charges, et vos préconisations s'avèrent non suivies d'effets puisque votre requête de voir les parties se réunir pour redéfinir la stratégie du portage, n'ont en rien arrêté cette démarche de préemption sans rapport avec le Plan de Sauvegarde. »

**Aujourd'hui, ce n'est pas l'intégrité morale de notre Maire qui est mise en cause. Il a certainement été très mal conseillé sur ce dossier. Au nom de la démocratie participative qu'il prône, nous lui offrons la possibilité de renoncer à cette convention inique et de travailler en complète concertation avec les copropriétaires pour conclure ensemble des solutions sauvegardant durablement la situation financière du syndicat. La résidence doit rester dans son ENTIERETE une copropriété digne de ce nom.**

En cas de refus obstiné du Maire, les copropriétaires qui sont aussi des électeurs sauront prendre leur responsabilité.

Le courrier est adressé aux élus de toutes tendances dont : Gérard SEGURA, Jacques CHAUSSAT, Alain AMEDRO, Bruno BESCHIZZA.