

N° 262
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

Enregistré à la Présidence du Sénat le 17 janvier 2024

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

*tendant à la **création d'une commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés immobilières,***

PRÉSENTÉE

Par Mmes Cécile CUKIERMAN, Marianne MARGATÉ, Cathy APOURCEAU-POLY, MM. Jérémy BACCHI, Pierre BARROS, Éric BOCQUET, Ian BROSSAT, Mmes Céline BRULIN, Evelyne CORBIÈRE NAMINZO, MM. Jean-Pierre CORBISEZ, Fabien GAY, Mme Michelle GRÉAUME, M. Gérard LAHELLEC, Mme Silvana SILVANI, MM. Pierre OUZOULIAS, Pascal SAVOLDELLI, Mme Marie-Claude VARAILLAS et M. Robert Wienie XOWIE,

Sénatrices et Sénateurs

(Envoyée à la commission des affaires économiques.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La présente proposition de résolution a pour objet de donner au Sénat les moyens d'enquêter sur un phénomène préoccupant dans un contexte de crise du logement, et qui semble s'aggraver ces dernières années : la paupérisation des copropriétés immobilières.

12 millions de personnes sont aujourd'hui concernées par la crise du logement. Parmi elles, 330 000 personnes sont sans domicile, 2,4 millions de ménages demandeurs de logement social sont en attente, et plus de 4 millions de personnes sont non ou mal logées.

Parmi ces mal-logés, les copropriétaires représentent une part importante. En 2018, plus de 100 000 copropriétés étaient considérées comme en situation de fragilité.

Avec la hausse des coûts de l'énergie, incluse dans une augmentation globale du coût des charges de copropriété, les copropriétaires sont de plus en plus nombreux à basculer dans la précarité. Rien qu'en 2021, les charges qui pèsent sur les copropriétés ont augmenté de 3,9 %. Tous les copropriétaires n'ont pas les moyens d'assumer les coûts de la copropriété, ce qui mène à une dégradation de l'habitat, lorsque les copropriétaires font face à de grandes difficultés sociales.

Si 3 % des propriétaires louant des logements sont des multipropriétaires qui possèdent la moitié du parc locatif privé, un nombre important de copropriétaires est cependant en difficulté pour réaliser des travaux qui seront bientôt indispensables pour améliorer les performances énergétiques et éviter l'interdiction de la location. 5 millions de logements seraient concernés par ce risque.

L'exemple des copropriétaires de Grigny 2, plus grande copropriété de France, témoigne de la nécessité d'une intervention publique, qui demeure à ce jour exceptionnelle. Pourtant, il est très probable que d'autres copropriétés puissent être concernées sans qu'un nombre précis ne soit établi à ce jour, ni les modalités d'une intervention nationale efficace.

Le manque de moyens de ces copropriétaires a une incidence sanitaire et sociale pour les copropriétaires qui y vivent, pour les éventuels locataires qui y habiteraient, mais également des conséquences économiques pour d'autres acteurs du secteur du logement, qu'il s'agisse des syndicats de copropriétés, des entreprises d'entretien et de travaux.

En réponse à cet aspect de la crise du logement encore trop peu traité par les politiques publiques existantes, il convient de s'interroger sur la lutte contre la paupérisation des copropriétés immobilières.

**Proposition de résolution tendant à la création d'une commission d'enquête
sur la paupérisation des copropriétés immobilières**

Article unique

En application de l'article 51-2 de la Constitution, de l'article 6 de l'ordonnance n° 58-1100 du 17 novembre 1958 relative au fonctionnement des assemblées parlementaires et des articles 6 *bis* et 8 *ter* du Règlement du Sénat, est créée une commission d'enquête composée de dix-neuf membres sur la paupérisation des copropriétés immobilières.