

# LES ÉCHOS DE LABO CITÉS



Rénovation urbaine et  
copropriétés dégradées :  
enjeux et modes d'intervention

SYNTHÈSE DU CYCLE D'ÉCHANGES 2022-2023  
ORGANISÉ PAR LABO CITÉS

## SOMMAIRE

# 04

La place des copropriétés dégradées dans les projets de rénovation urbaine

# 10

L'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées : un enjeu transversal de la politique de l'habitat

# 16

La transition environnementale dans les projets de rénovation des copropriétés dégradées

# 22

La sélection de la doc

## Édito

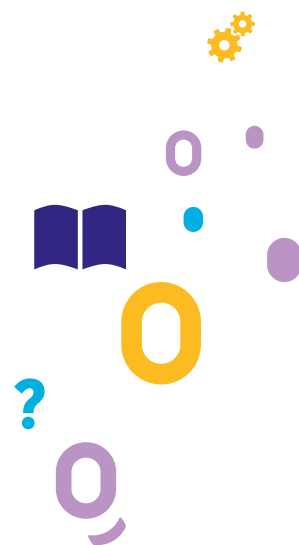
En France, les copropriétés sont soumises au régime de la loi du 10 juillet 1965, fixant leur statut, leur fonctionnement et leur organisation. Au regard de cette loi, est considérée comme copropriété « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables* ». Depuis 2014 et la loi ALUR, les syndicats ont l'obligation d'inscrire les copropriétés au registre national d'immatriculation ; ce qui permet de disposer d'une vue globale du parc existant. Ainsi, elles représentent plus d'un quart du parc de logements en France et sont concentrées principalement dans trois régions dont Auvergne-Rhône-Alpes.

Certaines copropriétés font face à des difficultés de diverses natures (techniques, financières ...) qui peuvent entraîner des dysfonctionnements et des dégradations, voire conduire à des interventions de l'État. En 2022, sur les 76 676 copropriétés immatriculées en Auvergne-Rhône-Alpes, 210 faisaient l'objet d'au moins une procédure (arrêté, mandataire *ad hoc*, sous administration provisoire, etc.). Si des lois (notamment ALUR de 2014, ELAN de 2018) ont permis de mettre en place des outils pour prévenir et lutter contre la dégradation des copropriétés, les premiers bilans sont mitigés. En outre, la loi climat et résilience (2021) portant sur la lutte contre le dérèglement climatique contient, dans son volet habitat, une série de mesures visant à lutter contre les « passoires » thermiques (audit énergie,

interdiction de location de logements indécents, etc.) et à accélérer la rénovation énergétique des bâtiments.

Quelles sont les causes et comment s'explique le processus de dégradation d'une copropriété ? Quel est le fonctionnement du système d'acteurs en matière de copropriété ? Comment les copropriétaires sont-ils accompagnés dans les projets de rénovation ? Quelle implication des habitants dans ces projets ? Quelle place pour les enjeux de transition écologique dans la rénovation des copropriétés dégradées ? Afin de tenter de répondre à ces questionnements, Labo Cités a organisé en 2022 et 2023 un cycle d'échanges de 3 journées basé sur le partage d'expériences et la transmission des connaissances à partir d'entrées thématiques.

Au total, 93 participants aux horizons professionnels divers (agents des collectivités locales et de l'État, bailleurs sociaux, acteurs du logement, de l'habitat et de l'aménagement, et représentants d'associations) ont pu bénéficier des apports d'expertises, des expériences, des ateliers et des visites de site. Ce numéro des *Échos de Labo Cités* propose une synthèse, écrite et illustrée, des différentes séquences de ce cycle d'échanges dont le thème résonne avec l'actualité locale – l'incendie meurtrier de la copropriété des Sauveteurs-Cervelières à Vaulx-en-Velin du 16 décembre 2022 – et qui rappelle que la question des copropriétés dégradées ne doit pas constituer un impensé des politiques publiques d'aménagement urbain.





## Accélérer la rénovation des copropriétés dégradées dans les quartiers populaires

“

En matière d'habitat, la Métropole de Lyon poursuit son engagement : encadrement des loyers, augmentation du fonds solidarité logement (FSL), permis de louer, lutte contre la précarité énergétique, etc. Malgré notre action, l'année 2023 sera marquée par la crise de l'énergie qui suscite des inquiétudes pour bien des ménages : notre devoir est de protéger les plus précaires.

En France et dans la métropole, les logements sociaux permettent de loger nombre de nos concitoyens, mais, face à la demande, il faut continuer à agir. À ce titre, la priorité de la Métropole pour l'année 2023 sera de construire davantage afin d'être au rendez-vous du logement social. Dans ce contexte, les bailleurs sociaux ne doivent pas être affaiblis et il est primordial d'augmenter leurs fonds propres.

Dans les quartiers populaires, les copropriétés sont confrontées à des réelles difficultés. De plus en plus de ménages ne parviennent plus à faire face à leurs charges ni aux travaux nécessaires d'amélioration de leur logement : ils ont par conséquent besoin d'aides publiques. Avec l'État, nous intervenons en faveur des copropriétés dégradées. En effet, la Métropole de Lyon est actuellement

engagée dans quatre plans de sauvegarde des copropriétés qui comportent trois volets d'action : le repérage et la veille ; la prévention et l'accompagnement ; la rénovation. Avec le soutien de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et de la Banque des Territoires, des actions de veille et d'accompagnement ont été mises en place depuis 2016 dans le cadre du POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés). Aussi, en matière de copropriétés dégradées, il y a un enjeu de sensibilisation et de connaissance ; c'est pourquoi la Métropole et ses communes forment les copropriétaires sur des sujets tels que la réduction des impayés, la structure et l'animation d'un conseil syndical. Entre 2016 et 2021, ce sont 21 copropriétés qui ont pu bénéficier de cet accompagnement. Enfin, avec l'appui de l'ANAH, de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et des bailleurs sociaux, la Métropole mène des opérations de requalification des copropriétés fragiles et des rénovations de copropriétés dégradées.

Bien qu'étant une collectivité engagée dans la rénovation de l'habitat privé dégradé, nous continuons à nous heurter à deux principaux obstacles : l'ampleur du

phénomène et le temps d'intervention. À titre d'exemple, en 2022, le territoire comptait environ 22 000 personnes mal-logées. En outre, d'après le recensement préfectoral de 2018, la métropole concentrait plus de 500 logements en copropriétés en difficulté. Par ailleurs, bien que nous agissions, la rénovation des copropriétés s'effectue sur un temps long. Le tragique incendie survenu à Vaulx-en-Velin en décembre 2022 nous le rappelle cruellement. La politique en faveur des copropriétés dégradées ne pourra plus être la même après ce drame.

Face à une politique du logement qui ne fonctionne plus actuellement, et face aux enjeux de transition écologique et sociale, il est urgent d'agir plus vite en matière de réhabilitation des immeubles, de mal-logement et de lutte contre la spéculation immobilière.

**Renaud Payre**

Vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'habitat, du logement social et de la politique de la ville

”



# La place des copropriétés dégradées dans les projets de rénovation urbaine

La première journée du cycle d'échanges fut consacrée à la place des copropriétés fragiles et dégradées dans les quartiers en renouvellement urbain. La table ronde et la visite de la copropriété Saint-André (Villeurbanne) ont permis de s'intéresser aux moyens mis en place par les pouvoirs publics pour prévenir, repérer et lutter contre la dégradation des copropriétés. Ce fut aussi l'occasion de s'interroger sur le système d'acteurs dans les projets de rénovation des copropriétés : qui sont les acteurs de la rénovation ? Quels sont les effets des dispositifs et mesures en place ? Quelle est la place accordée aux initiatives des habitants ?

## L'ESSENTIEL DE LA TABLE RONDE

### LES INTERVENANTS

#### Sébastien Catté-Wagner,

directeur de projets,  
Agence nationale de l'habitat (ANAH – Paris)  
<https://www.anah.fr>

#### Héloïse Imbert,

chargée de projets habitat-copropriétés,  
Grand projet de ville de Vaulx-en-Velin  
<http://www.gpvvaulxvelin.org>

#### Florence Tardieu,

cheffe du service qualité du parc existant,  
Métropole de Lyon  
<https://www.grandlyon.com/metropole/habitat-et-logement>

#### Laurent Véré,

chef du service habitat et renouvellement urbain,  
Direction Départementale des Territoires (DDT 69)  
<https://www.rhone.gouv.fr/Services-de-l-Etat/Presentation-des-services/Les-directions-departementales-interministerielles/Direction-departementale-des-Territoires-DDT>

Les intervenants de la table ronde sont revenus sur les enjeux liés au repérage des copropriétés en difficulté ainsi que sur les compétences des pouvoirs publics (collectivités, services de l'État, agence nationale, etc.) en la matière. La table ronde a aussi été l'occasion de questionner la place des habitants dans ces projets et d'interroger la nécessité de penser la rénovation non plus à l'échelle de la copropriété, mais à l'échelle du projet urbain dans son ensemble.



Longtemps, la rénovation des copropriétés dégradées a été déconnectée des problématiques liées à l'habitat dans les quartiers populaires. Si on retrouve en moyenne 82 logements sociaux pour 100 ménages dans ces territoires, cela ne doit pas occulter la place des copropriétés dégradées.

## De 1965 à 2022 : comment les copropriétés dégradées se sont-elles imposées dans le débat public ?

Si la première loi régissant le statut des copropriétés est votée en 1965, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) intervient à partir de 1994 avec la première OPAH-CD (opération programmée d'amélioration de l'habitat - copropriétés dégradées). Avant cette date, l'agence intervenait uniquement sur des dossiers individuels. L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) s'engage quant à elle pour les copropriétés dégradées depuis les années 2010 suite à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite Loi Boutin).

Comme l'a souligné Sébastien Catté-Wagner, le rapport Braye (2012) intitulé « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés » a permis de changer de vision en matière de traitement des copropriétés : si jusqu'alors, la priorité des pouvoirs publics était d'intervenir sur le bâti dégradé, l'action de l'ANAH est désormais concentrée sur trois volets : la prévention, le redressement et la transformation des copropriétés dégradées. Depuis ce rapport, l'action des pouvoirs publics s'est accélérée notamment avec la loi pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui a permis d'instaurer le registre d'immatriculation des copropriétés (RNC)<sup>1</sup> et qui oblige l'ANAH et l'ANRU à avoir une vision « copropriétés » à l'échelle des projets urbains.



<sup>1</sup> Registre national des copropriétés : il permet le recensement des copropriétés à usage d'habitat.

<sup>2</sup> Cour des Comptes, « Copropriétés dégradées : mieux répondre à l'urgence », 2022 – <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/coproprietes-degradees-mieux-repondre-lurgence>

## Repenser la place des habitants dans les projets de rénovation

En matière de rénovation des copropriétés dégradées, parler « d'habitants » c'est à la fois parler des propriétaires bailleurs, des propriétaires occupants et des locataires. Si la loi de 1965 prévoit que « *les personnes demeurant à titre principal dans la résidence constituent le conseil des résidents* », dans les faits, la concertation avec les locataires n'est pas un enjeu majeur, alors qu'ils sont les premiers concernés par les travaux. Il paraît donc primordial de les impliquer dans de tels projets. La participation des habitants est un volet de l'activité d'Héloïse Imbert au GPV de Vaulx-en-Verin : elle plaide pour un changement de regard concernant l'implication des habitants dans les projets de rénovation. Elle propose de se concentrer sur les conditions pour aider les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs à devenir davantage les acteurs de leur copropriété et/ou de leur cadre de vie. Concernant les locataires, s'ils ne peuvent pas avoir de pouvoir de décision sur les travaux, Héloïse Imbert considère qu'ils doivent avoir un rôle primordial en tant qu'experts d'usage de leur habitat et de son environnement. Laurent Véré défend quant à lui une prise en considération effective des locataires et des propriétaires occupants : « *une manière de les mobiliser efficacement serait d'effectuer avec eux des diagnostics en marchant pour prendre en compte leur parole dans le diagnostic initial* ».

Les intervenants ont par ailleurs insisté

sur la nécessité de communiquer davantage en pied d'immeubles, lors de temps d'informations, afin que les locataires puissent être informés autant que possible des avancées du projet. Florence Tardieu alerte toutefois sur le fait que les professionnels peuvent se heurter à plusieurs obstacles dans les moments de concertation avec les habitants : personnes réfractaires aux travaux ou dans l'impossibilité de participer par exemple. En accord avec ces propos, Héloïse Imbert a alors précisé que la mobilisation des habitants ne repose pas uniquement sur de grands projets mais peut se résumer à la création d'un groupe WhatsApp : il faut s'adapter aux possibilités de mobilisation des habitants.

## Renouvellement urbain : ne pas oublier les habitants du parc privé

Les copropriétés dégradées apparaissent à bien des égards comme un parc social de fait. Représentant un fort coût social pour les habitants, l'intervention en copropriété est une concentration de moyens humains pour repérer des difficultés et engager un plan d'action. Pour l'ANAH, le principal enjeu à relever dans les années à venir est celui d'une articulation plus forte entre projet de rénovation des copropriétés et projet urbain. Comme le souligne la Cour des Comptes dans un rapport de 2022<sup>2</sup>, bien que beaucoup d'outils existent, l'action en matière de rénovation des copropriétés reste donc à améliorer.

### Verbatim

« Les habitants sont des experts d'usage »

« Ne pas écouter ce que les habitants ont à dire, c'est aller droit vers l'échec »

« Les locataires sont primordiaux dans les temps de concertation bien que les propriétaires soient les seuls décisionnaires à la fin »

« Les locataires sont exclus des décisions car ils ne sont pas représentés dans le conseil syndical »

« Il faut gupser »

« Pour l'ANAH, l'objectif est de maintenir les populations en place dans la copropriété, pas de gentrifier »



# LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU DÉGRADÉES

## L'ANAH

(L'Agence Nationale de l'Habitat)



- \* Transforme
- \* Prévient
- \* Redresse

## La DDT

(Direction Départementale des Territoires)

- \* Accompagne et appuie



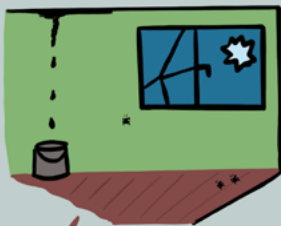
- \* Éclaire les démarches à entreprendre

Pour les collectivités territoriales

Des projets qui s'inscrivent dans la durée



## La Métropole de LYON



- \* Lutte contre
  - ↳ l'habitat indigne
  - ↳ la précarité énergétique



- \* Est cheffe d'orchestre

- \* Gère les Fonds « les outils de l'ANAH



## GPV de Vaux-en-Velin

(Grand projet de ville)

ÉLABORE un PROJET URBAIN POUR STOPPER La SPIRALE de la DÉVALORISATION



2018

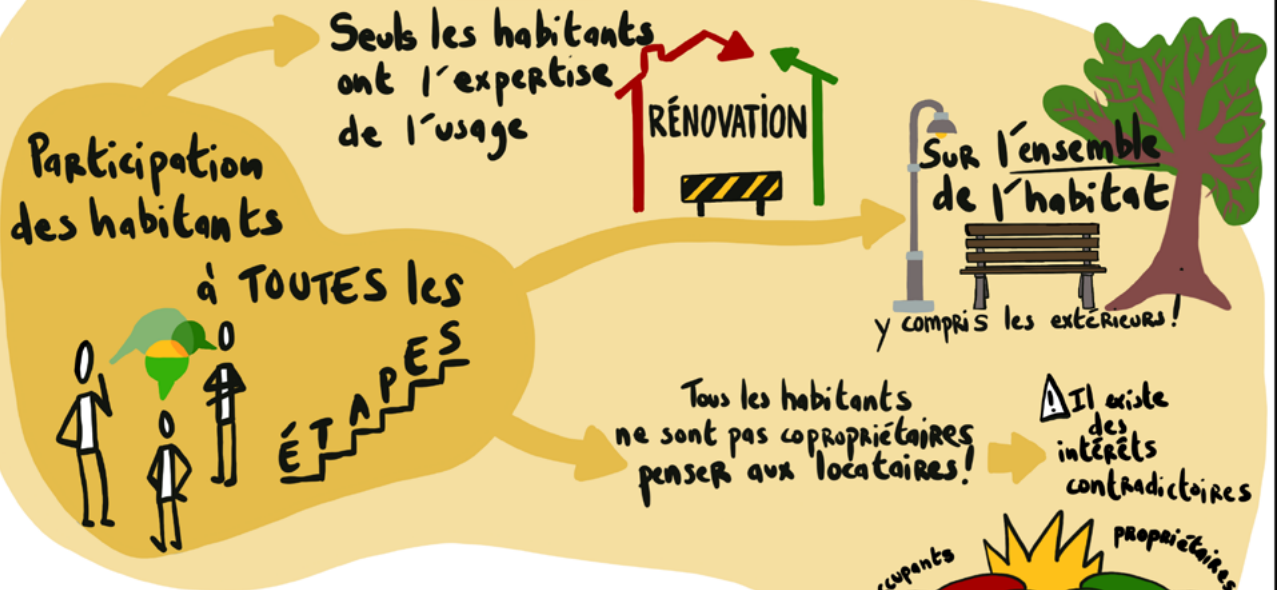
1996

PLAN DE SAUVEGARDE

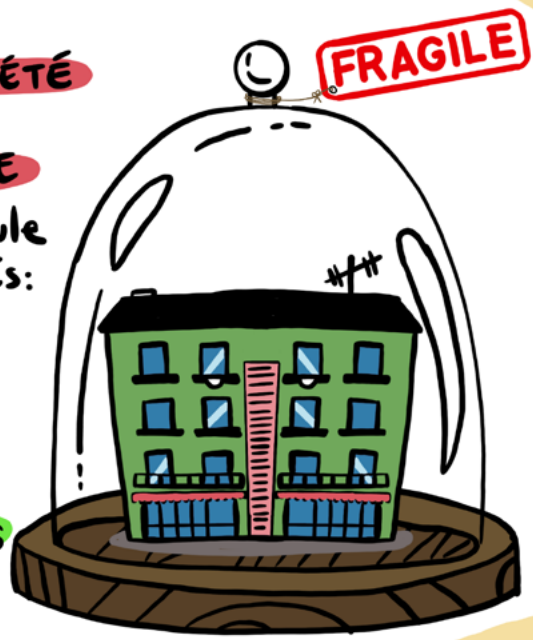
2014

LOI ALUR

PLAN initiative copropriété

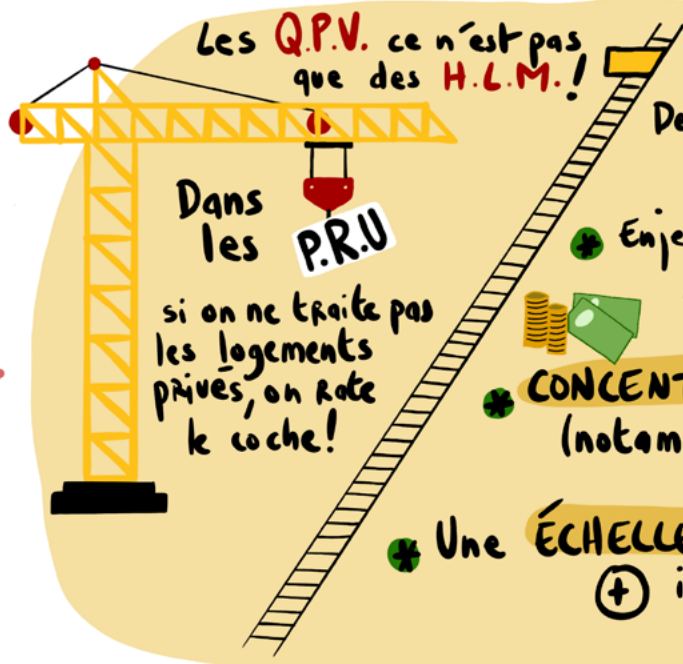


- Une **COPROPRIÉTÉ** devient **DEGRADÉE** quand elle cumule des difficultés:
- ↳ **TECHNIQUES**
  - ↳ **JURIDIQUES**
  - ↳ **FINANCIÈRES**
  - ↳ **ADMINISTRATIVES**



"Intervenir en centre ancien c'est encore ⊕ compliqué!"

A small map of an old town center with a red location pin. The text above it says "Intervenir en centre ancien c'est encore ⊕ compliqué!" (Intervening in the old center is still ⊕ complicated!).



Des **spécificités d'interventions** dans les sites en P.R.U.

- Enjeux de **COMPLÉMENTARITÉ** & **d'ARTICULATION**
- **CONCENTRATION INÉDITE** de moyens (notamment pour l'accompagnement)
- Une **ÉCHELLE D'INTERVENTION** ⊕ importante

## LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS : LE REGARD DE LA RECHERCHE

En France, les copropriétés représentent un tiers du parc de logements. Les recherches en sciences sociales sur cette thématique existent mais de nombreux travaux restent encore à mener<sup>1</sup>. Éva Simon, chargée de programmes au Plan urbanisme construction architecture (PUCA) revient dans cet article sur les principaux constats dressés par la recherche sur le processus de dégradation des copropriétés.

Le phénomène de dégradation des copropriétés a fait l'objet d'une trentaine de travaux de recherche en sciences sociales, dont une partie est antérieure aux premières lois sur les « copropriétés dégradées » (1994).

### LA GESTION, CLÉ DU PROCESSUS

Selon les recherches, plutôt qu'un état, la dégradation des copropriétés se définit comme une dynamique : les copropriétaires et le syndic ne parviennent pas à organiser la gestion de l'immeuble (ou des immeubles), qui se dégrade. Caractéristique de la copropriété, ce phénomène est décrit dans plusieurs pays.

Pour inverser cette dynamique, l'enjeu est que les copropriétaires réussissent à établir une « structure de confiance » : que la copropriété apparaisse comme une structure capable de prendre des décisions pour l'intérêt de tous et apte à les mettre en œuvre. Les copropriétaires intègrent alors ces décisions (et notamment, paient leurs charges), ce qui permet d'organiser l'entretien, la conservation et la rénovation de l'immeuble.

### LES COPROPRIÉTÉS QUI « BASCULENT »

Le processus de dégradation, lorsqu'il s'installe dans le temps, entraîne des conséquences visibles : les copropriétaires qui le peuvent s'en vont, les habitants deviennent plus pauvres, le bâti s'abîme ; les charges, paradoxalement, augmentent. Cette augmentation et la baisse de la qualité de l'immeuble alimentent alors insatisfaction, impayés et perte de confiance dans la copropriété : le processus s'alimente lui-même. Les acteurs publics parlent de copropriétés qui « basculent ».

Si la gestion est absolument centrale dans le processus – de dégradation comme de sortie des difficultés – d'autres facteurs, bien évidemment, jouent. Attention, les recherches montrent que les conséquences sont plus visibles que les causes. Ainsi, une commercialisation initiale difficile, une structure juridique caduque, un mauvais payeur « longue durée » (un commerce, par exemple, qui n'a jamais payé ses charges), des malfaçons des parties collectives, des conflits interpersonnels, peuvent être invisibles mais peser lourdement dans l'entrée, ou l'aggravation, d'une dynamique de dégradation.

Les recherches montrent qu'en bout de chaîne, dans les copropriétés où les difficultés se sont installées, certains profitent du processus de dégradation et l'alimentent. Les habitants – copropriétaires comme locataires – et certains des copropriétaires bailleurs se retrouvent alors pris au piège.

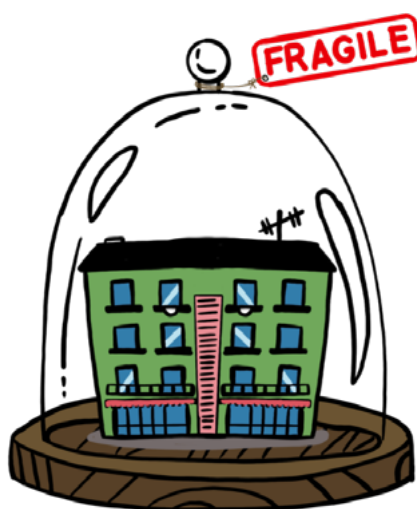
### DES POLITIQUES PUBLIQUES QUI PEUVENT PROGRESSER

Difficile, pour les politiques publiques, de « redresser » les copropriétés. Et pour cause : les recherches montrent que l'enjeu est de rétablir la confiance des copropriétaires dans la structure de gestion – assemblée générale, syndic, conseil syndical.

Autrement dit, il faut donner les moyens aux copropriétaires de prendre en main leur immeuble. Et donc accepter que les grands travaux de rénovation ne soient pas forcément la priorité collective.

Les acteurs publics n'ont pas la même perspective que les copropriétaires ni que les occupants, et c'est normal. Imposer les priorités des premiers aux seconds revient cependant à un choix (quasi) sans retour : la structure de confiance dans la copropriété s'étirole, préparant un nouveau cycle de dégradation.

Éva Simon,  
Plan urbanisme construction architecture  
(PUCA)



<sup>3</sup> Cf. « Panorama des recherches en sciences sociales », *Cahier Copropriétés*, n°1, mars 2022 - <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-panorama-des-recherches-en-sciences-a2502.html>



À écouter : interview de Sylvaine le Garrec, sociologue, spécialiste de l'habitat et des copropriétés



## VISITE DE LA COPROPRIÉTÉ SAINT-ANDRÉ (QUARTIER LES BROSSES, VILLEURBANNE)

### Saint-André en chiffres

La copropriété est composée de 10 bâtiments représentant 640 logements. Les bâtiments datent des années 1960 et se sont dégradés au fil des années. Ainsi, avant que le Plan initiative copropriété (PIC) ne soit lancé, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et la Ville de Villeurbanne ont mis en œuvre un plan d'assainissement des impayés qui a permis d'imaginer un projet global de travaux. Sur cinq ans, l'ANAH a engagé 20 millions d'euros dans cette opération (environ 64% du coût des travaux).

### Les services de proximité

Le bâtiment au centre de la copropriété regroupe plusieurs commerces type tabac-presse, alimentation générale, bar, etc. Si la majorité ont fermé, l'épicerie ainsi que la boulangerie sont des commerces toujours en activité.

Par ailleurs, on retrouve au sein de la copropriété un lieu d'accueil enfants-parents ainsi qu'un accueil de jour pour personnes âgées dépendantes ou atteintes de la maladie d'Alzheimer. Enfin, la Ville de Villeurbanne a racheté les locaux de l'ancienne pharmacie afin d'ouvrir un lieu d'accueil pour le projet Territoire zéro chômeur de longue durée.



- Bâtiments d'habitation
- Bâtiments commerciaux
- Accueil de jour de la Poudrette/OPAR
- Lieu d'accueil enfants-parents Josephine Baker
- Maison de la Métropole de Villeurbanne-Bel Air
- Locaux du conseil syndical
- Parcours de la visite de site

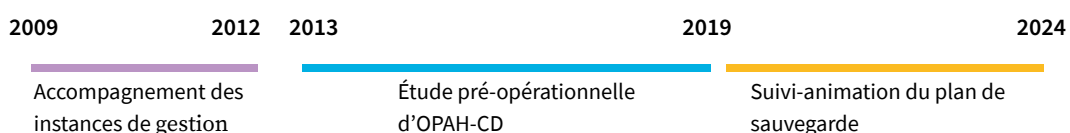
### La participation des habitants

2 000 habitants résident dans la copropriété : 60% sont copropriétaires et 40% sont locataires. Elle s'étend sur 6,5 hectares, une taille qui explique que « *les copropriétaires n'ont pas l'impression d'appartenir à la même résidence* » et qui rend difficile leur mobilisation (notamment sur des formats type réunion d'information). Afin de davantage mobiliser les habitants (copropriétaires et locataires), Kaleido'scop, coopérative rassemblant des urbanistes, des facilitateurs, des géographes, des sociologues, etc., a mené un travail avec eux afin de définir une stratégie de communication. Par ailleurs, la Métropole de Lyon et la Ville de Villeurbanne

vont à la rencontre des copropriétaires et des locataires pour présenter le projet et mener des concertations sur des sujets tels que les espaces publics, l'aménagement des rues de la copropriété, les espaces verts ou le stationnement.

Enfin, Urbanis, entreprise de conseil pour l'amélioration de l'habitat privé au service des collectivités territoriales, accompagne la copropriété depuis 2009 et est engagé depuis 2019 sur le suivi-animation du Plan de sauvegarde. À ce titre, l'entreprise organise la redéfinition des espaces privés et publics, et accompagne les copropriétaires dans les travaux de rénovation du bâti.

### Les étapes de l'accompagnement d'Urbanis depuis 2009



# L'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées : un enjeu transversal de la politique de l'habitat

La deuxième journée du cycle fut consacrée à l'accompagnement dans les projets de rénovation des copropriétés dégradées. Si l'intervention sur le bâti est une priorité, l'intervention sociale constitue un enjeu particulier : comment articuler rénovation et accompagnement social ? Comment les copropriétaires sont-ils accompagnés dans le cadre des projets de rénovation ? Quelle est la place de l'auto-réhabilitation dans les opérations de réhabilitation ? Telles sont les questions auxquelles nous avons tenté de répondre lors de la table ronde et des ateliers-expériences.

## LES INTERVENANTS

**Hervé Ménard**,  
responsable de projets,  
coordonnateur renouvellement urbain en quartiers  
anciens - SPL Cap Métropole (Saint-Étienne)

**Véronique Polizzi**,  
responsable du service requalification  
du parc privé - Saint-Étienne Métropole

**Nathalie Bouvier**,  
directrice adjointe - ADAC

**Cécile Durando**,  
chargée de mission Épures  
(Agence d'urbanisme de la région stéphanoise)

## L'ESSENTIEL DE LA TABLE RONDE

Comment articuler intervention sur le bâti et intervention sociale ? Telle était la question au centre des débats de la table ronde qui réunissait quatre intervenants. Les échanges de la matinée ont permis de mettre en lumière qu'en matière de rénovation des copropriétés dégradées, accompagnement technique et accompagnement social vont de pair. Ce fut aussi l'occasion pour les intervenants de rappeler l'importance du partenariat entre intervenants sociaux et professionnels de l'urbain.



Pour Hervé Ménard, dans un projet de rénovation, le plus important est d'aller sur le terrain. En effet, si l'accompagnement social et technique est indispensable, il défend l'idée selon laquelle faire du terrain permet de rencontrer et de commencer, en amont, des discussions avec les copropriétaires afin de les convaincre de la nécessité de réaliser des travaux.



## Un accompagnement technique indispensable au repérage des copropriétés dégradées

S'agissant de rénovation urbaine, accompagner les collectivités consiste notamment à établir un diagnostic, décrypter la situation, définir un programme d'action et aider au pilotage des études. C'est le cœur d'intervention de la société publique locale (SPL) Cap Métropole, l'un des outils de Saint-Étienne Métropole en ce qui concerne le traitement de l'habitat dégradé.

Par ailleurs, le traitement des copropriétés dégradées passe aussi par une phase de repérage comme nous avons pu le constater lors de la première journée de ce cycle. Ainsi, certains territoires, comme la Métropole de Saint-Étienne, mettent en place des observatoires des copropriétés. D'abord pensé comme un outil de veille afin de mieux connaître le parc, il sert également au suivi des opérations de copropriété en phase post-opérationnelle. Par ailleurs, Épures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, en charge de la gestion de cet outil, a développé en 2022 un webSIG avec la Métropole, à destination des propriétaires, qui permet de géolocaliser les copropriétés par quartier.

De plus, pour Cécile Durando, la coopération entre acteurs est primordiale dans le cadre de l'accompagnement technique : à titre d'exemple, Épures a pu faire évoluer l'observatoire des copropriétés grâce à des instruments fournis par l'ANAH tels que l'outil copropriété fragile qui consiste en la mise en place d'un système d'étiquetage des copropriétés allant de la classe A (copropriété sans difficulté) à la classe D (copropriété dégradée).

## Les impayés, une porte d'entrée pour l'accompagnement social en copropriétés dégradées

Pour Nathalie Bouvier, l'enjeu de l'accompagnement social dans des projets de rénovation est de permettre aux copropriétaires de s'engager dans les travaux sans que leur situation ne se dégrade davantage : pour elle, la porte d'entrée de l'intervention sociale sur ce type d'opérations est les impayés. Sur ce sujet, Hervé Ménard souligne le fait que le non-paiement des charges n'est pas forcément le fait de difficultés financières du propriétaire ; il souligne que dans la majorité des cas, les propriétaires considèrent que le paiement des charges est secondaire. Le travail social revient à un conseiller en économie sociale et familiale dont la première tâche est de repérer, en coopération avec le conseil syndical, le syndic et des opérateurs comme Urbanis, les copropriétaires en difficulté de paiement. Par la suite, le conseiller prend contact avec les ménages identifiés afin de convenir d'un rendez-vous pour essayer de comprendre la situation. Cette étape a un double effet : dans certains cas, les propriétaires régulent leur impayé dans les jours qui suivent la prise de contact ; dans d'autres cas, cela permet d'obtenir un rendez-vous avec les

propriétaires afin de leur faire connaître leurs droits et les orienter vers les services qui seront en mesure de les accompagner.

Toutefois, les travailleurs sociaux ne peuvent aucunement obliger les propriétaires à accepter un rendez-vous, ce qui rend l'accompagnement social particulièrement compliqué. En outre, en ayant pour porte d'entrée les impayés de charge, le travail social occulte une partie des habitants concernés par la rénovation : les locataires.

## Professionnels de l'urbain et du social : une coopération primordiale

Les projets de rénovation des copropriétés dégradées mettent en jeu un système d'acteurs qui n'interviennent pas au même moment des travaux mais doivent coopérer. Si l'intervention sur le bâti reste la finalité des projets de rénovation, professionnels de l'urbain et professionnels du social se retrouvent régulièrement au sein de commissions. Chaque situation est singulière et doit être prise en compte avant de démarrer l'intervention urbaine : c'est pourquoi la coopération entre intervenants sociaux et professionnels de l'urbain est primordiale.

Pour Véronique Polizzi, « *vivre en ville, c'est vivre en commun* » : la finalité des projets de rénovation est de pouvoir imaginer un projet collectif, ce qui implique d'imaginer une coopération large entre professionnels de l'urbain, intervenants sociaux, habitants et élus. Pour elle, les élus sont un maillon indispensable de la chaîne d'acteurs car « *vouloir faire fonctionner une copropriété normalement, c'est un message politique* ».

### Verbatim

« Les outils publics d'incitation financière sont très pauvres »

« L'accompagnement social, c'est du temps humain non négligeable »

« Rénover une copropriété, c'est changer la vie des personnes »

« L'accompagnement social, c'est de l'éducation populaire »

« Intervenir en copropriétés dégradées, c'est intervenir sur un terrain de difficultés au diagnostic souvent grave »

« Ne pas intervenir sur le long terme, c'est créer de l'habitat indigne »

# SYNTHÈSE DES ATELIERS-EXPÉRIENCES



Les ateliers de l'après-midi ont permis aux participants d'échanger sur les thématiques de l'habitat indigne et de l'auto-réhabilitation accompagnée. Ils ont été construits en partenariat avec Néma Lové, coopérative à but non lucratif qui réhabilite des logements à destination des publics fragiles, et Les Compagnons Bâisseurs, association qui intervient auprès de particuliers pour les accompagner dans l'auto-réhabilitation de leur logement. Après une présentation de l'action menée par les deux structures, les participants ont travaillé individuellement puis en groupe pour faire émerger les problématiques que rencontrent les professionnels sur le sujet. Ils ont également réfléchi aux conditions qui permettraient d'avoir une action plus efficace en matière d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) et de lutte contre l'habitat indigne. En voici quelques extraits :

## Lutte contre l'habitat indigne

### Quelles sont les principales problématiques autour de ce sujet ?



### Quels sont les besoins pour dépasser ces problématiques ?





## Auto-réhabilitation accompagnée

Quelles sont les principales problématiques autour de ce sujet ?

- M**anque de connaissance de l'auto-réhabilitation accompagnée
- D**ifficulté de faire de l'auto-réhabilitation accompagnée à l'échelle d'une copropriété dégradée
- P**riorité donnée à l'amélioration du cadre bâti aux dépens des travaux d'embellissement
- D**ifficulté d'accompagnement des habitants : quel est le reste à charge pour les propriétaires ? Pour les locataires ?

Quels sont les besoins pour dépasser ces problématiques ?

- D**es aides supplémentaires pour permettre le développement de l'auto-réhabilitation accompagnée
- D**éveloppement des partenariats avec les commerces pour réutiliser les matériaux
- C**ommunication autour du dispositif des Compagnons Bâtisseurs
- U**n portage territorial fort
- U**ne adaptation de l'outil aux copropriétés dégradées

## UN PROGRAMME DE RECHERCHE POUR CONNAÎTRE ET COMPRENDRE LES COPROPRIÉTÉS



Face à une demande croissante des professionnels, des experts des copropriétés et des associations, le Plan urbanisme construction architecture (PUCA) a lancé un programme de recherche en juin 2021 dont l'objectif est de donner à voir les différentes configurations physiques, territoriales, sociales... des copropriétés. Dans cet article, le PUCA revient sur ces recherches et nous livre les premiers résultats.

En 2021, le PUCA a lancé *(Ré)généraliser les copropriétés : connaître et comprendre les copropriétés, les mobiliser pour la ville durable*. Ce programme de recherche vise, en cinq ans, à combler les principaux besoins de connaissance identifiés par les acteurs et chercheurs sur les copropriétés françaises.

Les copropriétés sont mal connues. Peu de chercheurs les ont étudiées. Qui dit peu de chercheurs, dit peu de recherches, mais aussi peu de cours spécialisés et donc, *in fine*, peu de professionnels formés. Cher lecteur, combien as-tu eu, lors de ta formation, de cours consacrés aux copropriétés ?

### LES COPROPRIÉTÉS : QUELLES SPÉCIFICITÉS ?

La copropriété est pourtant omniprésente en ville : un tiers des logements français dépendent aujourd'hui du régime de la copropriété (en ville, c'est plus) ; sans parler des commerces, bureaux, parkings, etc. Aujourd'hui, un immeuble de logements neufs est généralement une copropriété, voire un emboîtement de copropriétés et structures de co-propriété.

Tous les spécialistes constatent par ailleurs la complexité du sujet : une copropriété de deux logements et un commerce n'a rien à voir avec un gros immeuble d'habitation, ni en termes d'organisation, ni au niveau du bâti. Les décisions – depuis l'entretien quotidien jusqu'aux travaux les plus ambitieux – suivent un chemin sinueux, certes encadré par une loi <sup>4</sup> mais qui, même quand elle est suivie, ne saurait décrire ce qui fait, en pratique, qu'une décision est adoptée et une autre rejetée.

Les copropriétés « dégradées » sont, au fond, ordinaires : les recherches montrent que ce sont des copropriétés qui, à un moment de leur histoire, ont cumulé des difficultés que le collectif des copropriétaires n'est pas parvenu à gérer. Pour un même départ,

plusieurs arrivées sont possibles : tout dépend de la gestion.

Les copropriétés avec un bâti de mauvaise qualité, accueillant des ménages modestes – qui sont celles sur lesquelles les acteurs publics ont bâti le terme de « copropriétés dégradées » – sont par ailleurs très répandues : les recherches sur les copropriétés « ordinaires » croisent donc la trajectoire de copropriétés en difficulté.

Concrètement, le programme de recherche rassemble six partenaires financiers : l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), Matera, la Fondation de France et Leroy Merlin Source ; au total, dix-sept structures se sont associées représentant tant les professionnels et experts des copropriétés que les acteurs publics ; un conseil scientifique veille à la rigueur des travaux. L'ensemble a permis de financer six recherches et de lancer deux travaux complémentaires menés par des étudiants.

L'objectif est d'obtenir un « effet programme » : grâce à une rencontre tous les six mois environ autour des recherches en cours, se croisent des professions et expertises différentes, qui s'enrichissent mutuellement. Une fois terminées, les résultats des recherches seront mis à la disposition de tous.

### LES MUTATIONS DU MÉTIER DE SYNDIC

Les deux premières recherches portent sur les « chefs d'orchestre » en copropriété : les syndics, qu'ils soient professionnels ou non.

Une recherche, menée par l'Institut Paris Région et trois sociologues indépendants (Sylvaine le Garrec, Gaëtan Brisepierre, Claire Juillard), porte sur ce métier. L'ambition est d'explorer un champ d'activité dans sa complexité et dans sa diversité, sa

<sup>4</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>5</sup> Cf. « Les petites copropriétés sans syndic : une catégorisation pertinente ? », *Cahier Copropriétés*, n°2, avril 2022 - <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-petites-coproprietes-sans-syndic-une-a2541.html>



structuration historique et ses tendances récentes, son organisation collective et ses valeurs, pour mieux en saisir l'ensemble des pratiques et des enjeux actuels. Les premiers résultats montrent une profession confrontée à de nombreuses évolutions : du côté règlementaire (lois, décrets, arrêtés en nombre depuis la loi Alur de 2014), de l'organisation du métier (numérisation, concentration et nouveaux entrants, difficultés de recrutement), mais aussi de son rôle, qui n'est plus seulement de répondre au mandataire/client (la copropriété), mais aussi de s'articuler avec les politiques publiques nationales et locales (rénovation, lutte contre les marchands de sommeil).

La seconde recherche, coordonnée par Camille Devaux (université de Caen), s'intéresse aux syndicats non-professionnels, qu'il s'agisse de syndicats bénévoles ou de syndicats coopératifs. Ceux-ci gèrent une large part des copropriétés françaises, notamment des petites. Qui sont les syndicats bénévoles ? Quelles copropriétés gèrent-ils ? Comment ce caractère non-professionnel se répercute-t-il sur les capacités d'agir collectives de la copropriété ? Quels sont les impacts de la posture de syndic bénévole sur les relations sociales qui structurent le syndicat des copropriétaires et les rapports de voisinage ? Autant de questions sur lesquelles la recherche apporte des éclairages nationaux : on trouve des syndicats bénévoles partout où il y a des copropriétés, même si les premiers travaux laissent à penser qu'ils gèrent un peu plus souvent des petites copropriétés que les syndicats professionnels.

### OBSERVER LES COPROPRIÉTÉS NEUVES

Les difficultés des copropriétés peuvent apparaître dès leur création : structure juridique inadaptée, commercialisation difficile, copropriétaires peu conscients d'être en copropriété et peu mobilisés, malfaçons du bâti, etc.

Deux recherches permettent d'éclairer les enjeux des copropriétés qui se créent actuellement. La première, menée par Sonia Dinh (le Sens de la Ville) s'intéresse à la manière dont les copropriétés et leur gestion sont conçues dans les éco-quartiers nantais. Elle permet, à ce stade, de souligner l'écart entre l'imaginaire de la copropriété durable – plus d'espace commun, plus de participatif – et une production qui,

si elle répond sur la forme à ces injonctions, n'y répond pas sur le fond. Certains copropriétaires découvrent ainsi l'existence de salles communes après coup : elles n'ont pas été mentionnées lors de la vente, les copropriétaires ne savaient pas que leur immeuble était destiné à avoir une coloration « participative », ni qu'ils devraient gérer une salle commune...

La seconde est une recherche-action, coordonnée par Valérie Lebois (ENSA de Strasbourg), qui associe un praticien (Emmanuel Marx, éco-quartier Strasbourg). Elle se focalise sur des copropriétés récentes où une mission est financée pour accompagner copropriétaires et locataires dans le démarrage de la copropriété. L'objectif est de saisir les enjeux – et les contradictions – de cet accompagnement, et d'en tirer un espace d'innovation sociale. Les copropriétés étudiées ont ceci d'intéressant que plusieurs démarrent « mal » (malfaçons, conflits, impayés) : la recherche-action permet d'éclairer *in vivo* un moment stratégique de la dynamique de ces copropriétés.

### COMPRENDRE LES DYNAMIQUES DES COPROPRIÉTÉS ANCIENNES

Les deux dernières recherches portent sur des copropriétés d'après-guerre, pour tenter de mieux comprendre les dynamiques collectives.

La première, coordonnée par Elise Roy (ENSA Nantes), s'intéresse à la manière dont les politiques publiques à l'échelle du quartier influent – ou n'influencent pas – sur les dynamiques collectives des (petites) copropriétés. Les villes concernées sont dites « de la reconstruction » : bombardés, leurs centres-villes ont été reconstruits dans l'après-guerre. Plusieurs politiques publiques s'y déploient (Action Cœur de Ville, OPAH) : c'est l'occasion d'observer leurs complémentarités, et leurs manques.

La seconde, une recherche-action portée par Audrey Courbebaïsse (Université de Louvain) et Manon Leroy (l'Echappée des Copropriétés), cherche à comprendre comment dépasser les conflits entre « anciens » et « nouveaux » copropriétaires, via une démarche d'éducation populaire. Dans les premiers effets du programme, l'équipe a noté que ces termes – et cette opposition – entre « ancien » et « nouveau » apparaissent parfois dans les propos de copropriétaires

ayant récemment acquis leur bien. Au-delà de leur âge, il s'agit donc bien d'une clé de lecture pour comprendre ce qui se joue dans les dynamiques collectives.

### LES TRÈS PETITES COPROPRIÉTÉS « SANS SYNDIC » : UN CAS D'ÉTUDE

Le point de départ de ce travail étudiant a été de sonner aux portes des copropriétés « sans syndic » - elles sont donc hors du cadre légal - dans une ville moyenne (Flers en Normandie) pour leur proposer un accompagnement juridique<sup>5</sup>.

Ce travail montre qu'elles ne sont pas toutes sans gestion. Certaines relèvent de la « quasi non-copropriété » (exemple : seul un escalier est partagé entre deux maisons accolées, chacun gère « sa maison ») ou d'une « quasi-monopropriété » (exemple : un bailleur possède 25 logements, est en copropriété avec un commerce mais il gère en monopropriétaire). D'autres sont gérées selon un principe de partage des charges, plus ou moins en conformité avec le cadre légal : certains appliquent une gestion simplifiée, d'autres fonctionnent de manière totalement informelle. D'autres, enfin, sont bloquées par un conflit ou par l'absence/la vacance de syndic et sont « sans gestion ».

Les copropriétés « sans syndic » cachent donc une pluralité de situations avec des enjeux différents pour l'action publique. Toutes partagent un point commun : être « sans syndic » est un « parcours sans embûche ». Les copropriétaires ne rencontrent, dans leur quotidien, aucun obstacle, ni à l'achat, ni à la vente, ni pour louer, ni lors de travaux, ni pour souscrire une assurance.

Le lancement de ce programme de recherche sur les copropriétés permet de mettre en lumière une thématique encore peu explorée en sciences sociales et invite chercheurs et experts à apporter un regard nouveau sur les copropriétés. Nous vous invitons à suivre les avancées de ce programme sur le site du PUCA et/ou dans la revue *Cahier Copropriétés*.

Éva Simon,  
Plan urbanisme construction architecture  
(PUCA)

# La transition environnementale dans les projets de rénovation des copropriétés dégradées

La troisième journée du cycle fut consacrée aux transitions sociales et environnementales dans les copropriétés dégradées et notamment aux enjeux de rénovation énergétique des bâtiments et aux projets de valorisation des espaces extérieurs. En France, selon les données de l'Observatoire de la précarité énergétique, en 2020, 6 millions d'individus sont touchés par la précarité énergétique : comment accélérer la transition environnementale au sein des copropriétés dégradées ? Quels moyens pour lutter contre les passoires thermiques ? Comment inciter les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique ?

## LES INTERVENANTS

### Quentin Dassibat,

doctorant en sciences de l'environnement,  
UMR 5600 Environnement, Ville, Société,  
GEO (École des Mines de Saint-Étienne) /  
RIVES (ENTPE Lyon) École Urbaine de Lyon

### Hélène Balazard,

chercheuse en science politique,  
Environnement, Ville, Société,  
École nationale des travaux publics d'État  
(ENTPE Lyon)

## VERS DES TERRITOIRES ZÉRO LOGEMENT PASSOIRE

Une coalition d'associations, d'universitaires et de collectivités locales cherche à accélérer les rénovations des logements dits passoires thermiques en créant à l'été 2022 le comité Territoire Zéro Logement Passoire Thermique (TeZeLoPa). Retour sur les motivations, la méthodologie et les premiers résultats de ce projet tel qu'il est en train d'être mené à Villeurbanne.

Les bâtiments représentent 43% des consommations d'énergie en France et le secteur résidentiel-tertiaire est le deuxième poste d'émissions de GES (gaz à effet de serre) de la France (20% du total national en 2017). Outre la pollution associée à cette sur-consommation énergétique, la non-rénovation des logements mal isolés implique un surcoût pour les habitant.es, problématique pour les personnes les plus précaires.

Pour rendre le bâtiment plus économe en énergie, il faut rénover massivement l'existant et développer des normes plus strictes en termes de consommation d'énergie pour les bâtiments neufs. La rénovation des logements passoires (étiquette de performance énergétique G et F à partir 2025, puis E en 2028) du logement social est bien entamée, et l'action publique déploie plusieurs aides à destination essentiellement des propriétaires

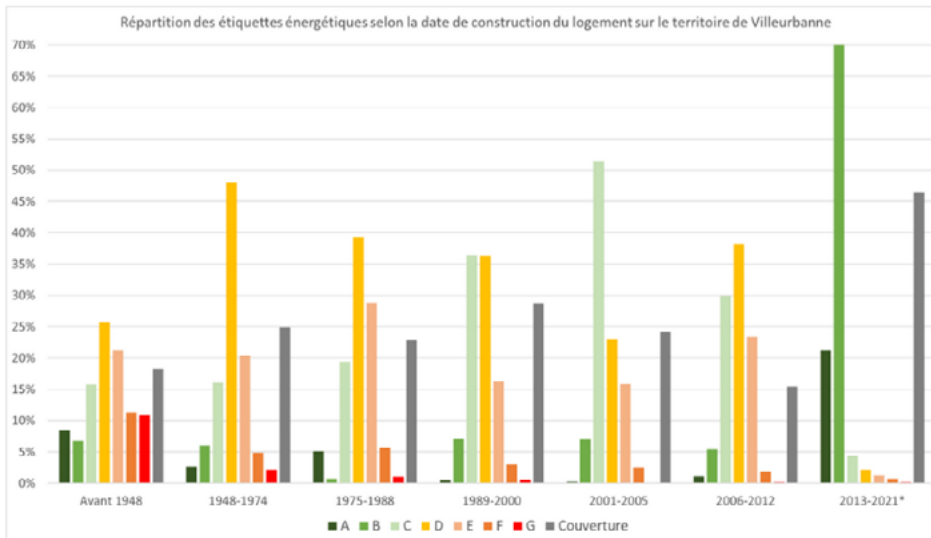
occupants. Le comité TeZeLoPa souhaite développer des stratégies alliant action publique et mobilisation citoyenne pour accélérer les rénovations dans le parc privé et prioritairement locatif.

## La constitution d'une coalition territoriale

La première étape a été de constituer une coalition territoriale afin d'établir un diagnostic des principaux freins aux rénovations thermiques. Pour ce faire, les chercheur.es et militant.es à l'initiative du comité TeZeLoPa ont rencontré des acteur.ices de la rénovation énergétique des logements, tant au niveau national (dont le CLER, réseau pour la transition énergétique) que local (plusieurs rencontres avec l'ALEC, Soliha, les services et élus de la Ville de Villeurbanne, la

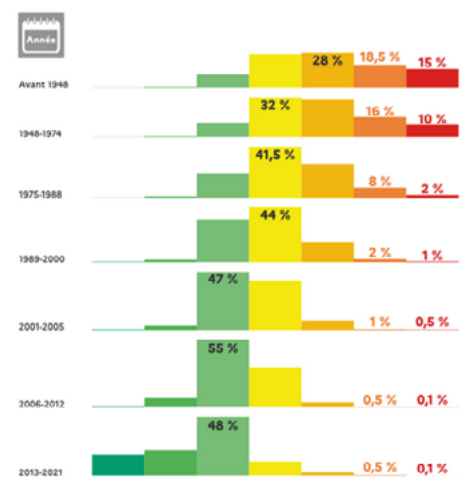


## Un premier comparatif de Villeurbanne...



Données issues de la BDNB du CSTB, 2020 (\* période ajustée à 2020)

## avec le National



Données de l'ONRE, 2021

Métropole de Lyon). Ensemble, ils ont identifié les freins suivants :

- connaissance imparfaite de l'état énergétique du parc par les institutions ;
- manque de motivation et d'intérêt des propriétaires bailleurs qui ne supportent pas le surcoût énergétique ;
- coût des travaux décourageant ;
- fonction de maîtrise d'ouvrage pour des travaux de rénovation qui nécessite des compétences techniques spécifiques que les propriétaires n'ont pas ;
- complexité sociale des décisions en copropriété qui retarde la décision ;
- tension sur la disponibilité des professionnels de l'architecture et de l'ingénierie et des professionnels de la réalisation des travaux.

## Un diagnostic exploratoire pour prioriser les actions

Le comité s'est orienté vers un diagnostic exploratoire mêlant cartographie et porte-à-porte pour mieux connaître le parc existant (où sont les passoires thermiques ? Où sont les ménages les plus précaires ? Où sont les logements locatifs privés ?) et mobiliser en priorité les habitants des logements correspondant à ces 3 questions. Cette méthodologie, qui croise données chiffrées et rencontres avec les occupants des logements, est nécessaire pour tenter de lever les freins identifiés. En effet, si des outils existent pour effectuer une cartographie de la situation thermique des bâtiments du territoire, ils

se montrent insatisfaisants pour passer à l'action. Ainsi, l'outil en ligne Go RénoVe, qui met à disposition la base de données nationale du bâtiment (BDNB), compilée par le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), se présente comme l'outil de référence en matière de diagnostic thermique territorial. À l'aide d'une visualisation cartographique à l'échelle du bâtiment, il permet de consulter les étiquettes diagnostic de performance énergétique (DPE), le niveau de consommation énergétique, l'année de construction, le nombre de logements, etc. Si de prime abord ces données semblent pertinentes pour définir des cibles prioritaires d'action (*i.e.* les bâtiments présentant des logements étiquetés F et G), elles se montrent peu efficaces sur le terrain pour cibler les habitants réceptifs à une démarche de mobilisation collective. Habiter dans une passoire thermique ne se traduit pas nécessairement par une préoccupation matérielle : un ménage en capacité financière de chauffer son logement peut ne pas souffrir du froid malgré une mauvaise étiquette énergétique ou ne pas vouloir le rénover par souci de préserver l'architecture de la façade. Les indicateurs Go RénoVe ne correspondent pas à des conditions matérielles d'existence.

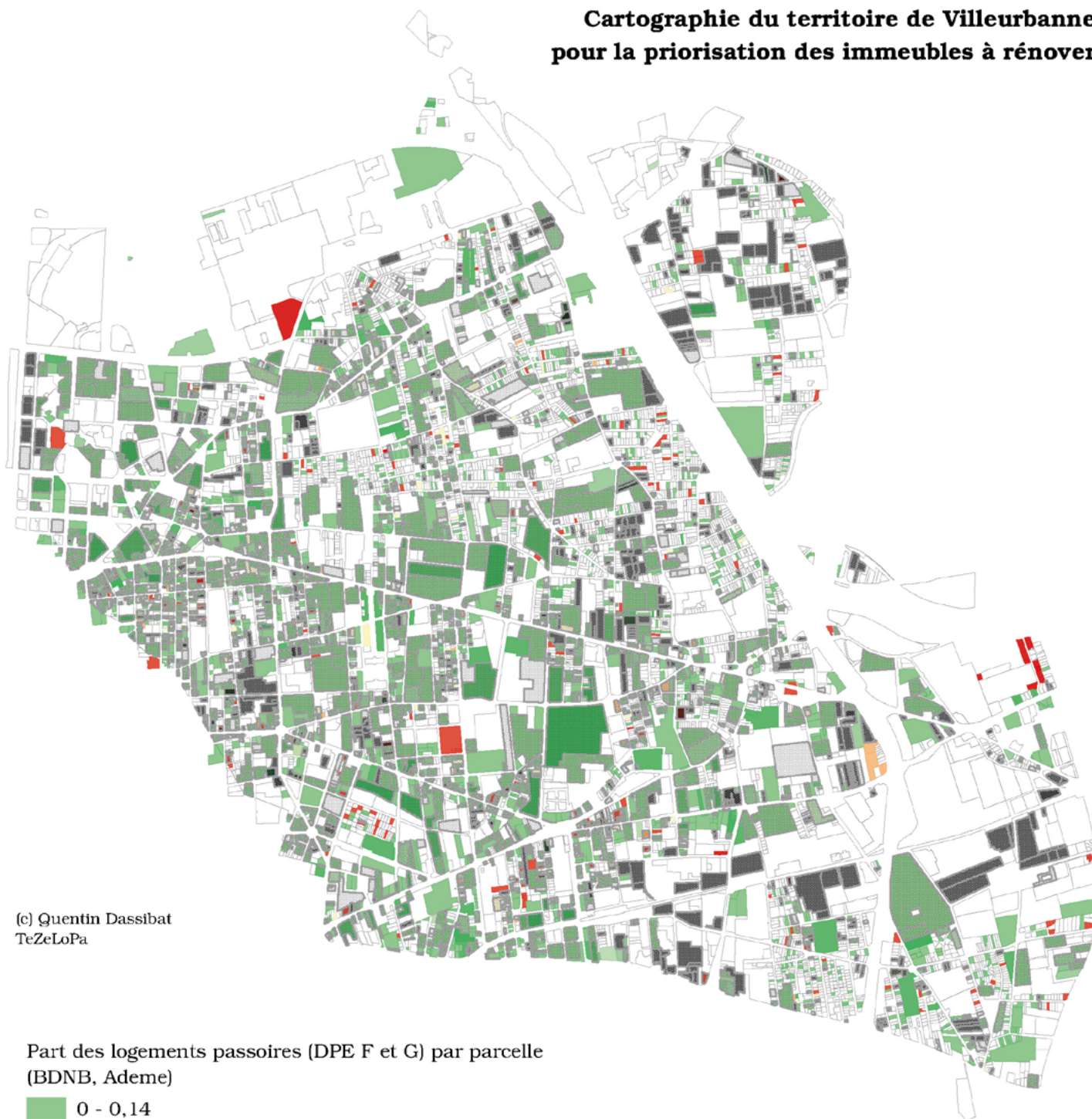
De plus, la BDNB sur laquelle repose l'outil Go RénoVe présente l'inconvénient d'être incomplète : beaucoup de données sont manquantes. Nous avons par exemple chiffré le taux de couverture des logements en étiquette DPE sur Villeurbanne. Celui-ci ne dépasse pas les 25% : ce sont

plus de 3 logements sur 4 dont la classe énergétique est inconnue. Notons au passage que parmi les logements étiquetés, il y a une surreprésentation du parc récent (années 2000 et supérieures), qui a bénéficié de réglementations thermiques plus strictes. Ainsi quand nous estimons le nombre de logements passoires à 6% sur le territoire de Villeurbanne (DPE F et G), ce chiffre est doublement sous-estimé : d'une part, il n'est exprimé que par rapport au nombre de logements ayant une étiquette, d'autre part les bâtiments anciens et donc moins bien isolés sont sous-représentés.

À cette sous-estimation du parc des passoires thermiques s'ajoute une critique sur la qualité des diagnostics DPE, effectués par des entreprises privées financées par les propriétaires des logements. Ainsi, un même logement peut présenter une forte disparité d'étiquettes selon l'organisme certificateur (bien qu'ils répondent à un même cahier des charges). Cette disparité s'observe en adoptant une lecture « en profondeur » de la carte Go RénoVe (qui n'est possible qu'en se référant aux données sources) : la couleur prise par un bâtiment ne correspond pas à l'étiquette énergétique globale de l'enveloppe du bâtiment, mais à l'étiquette dite « représentative » d'un logement dans le bâtiment (ou alors à une étiquette dite « estimée »). Un même bâtiment peut alors présenter des étiquettes très disparates, qui peuvent aller de A à G.

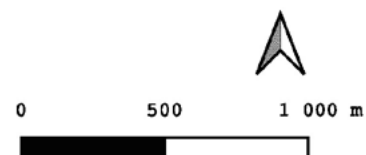
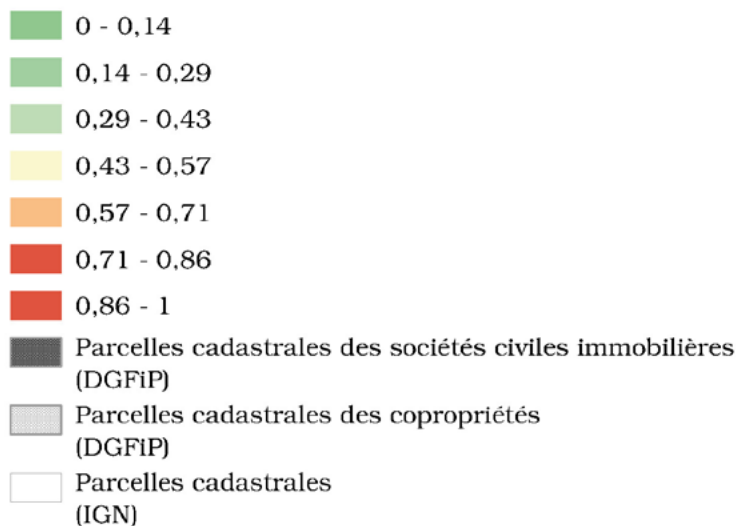
Sur la base de ces constats, il nous a semblé pertinent de développer nos propres indicateurs. Ainsi, pour mieux

## Cartographie du territoire de Villeurbanne pour la priorisation des immeubles à rénover



(c) Quentin Dassibat  
TeZeLoPa

Part des logements passoires (DPE F et G) par parcelle  
(BDNB, Ademe)



rendre compte du potentiel de mobilisation des habitants dans les logements, la démarche cartographique de TeZeLoPa croise les critères purement thermiques de la BDNB et de l'Ademe avec des critères représentatifs de conditions matérielles d'existence susceptibles d'être transformées en volonté de mobilisation :

- un critère de précarité énergétique : en croisant les données DiDo<sup>1</sup> des fournisseurs d'accès à l'énergie avec le revenu disponible brut des ménages carroyé aux 200 mètres de l'INSEE ;
- un critère de concentration de la propriété foncière : en croisant le fichier des locaux et des parcelles des personnes morales de la DGFIP (direction générale des finances publiques) avec le registre national des copropriétés de l'Anah. L'intérêt est ici de distinguer les bâtiments en

situation de monopropriété (repérés par la forme juridique "Société Civile Immobilière") et de copropriété (en particulier les situations où la parcelle est détenue par une SCI mais dont certains lots ont été revendus). Le travail de terrain en porte-à-porte a en effet montré une grande réceptivité des habitants-locataires par rapport aux habitants-copropriétaires.

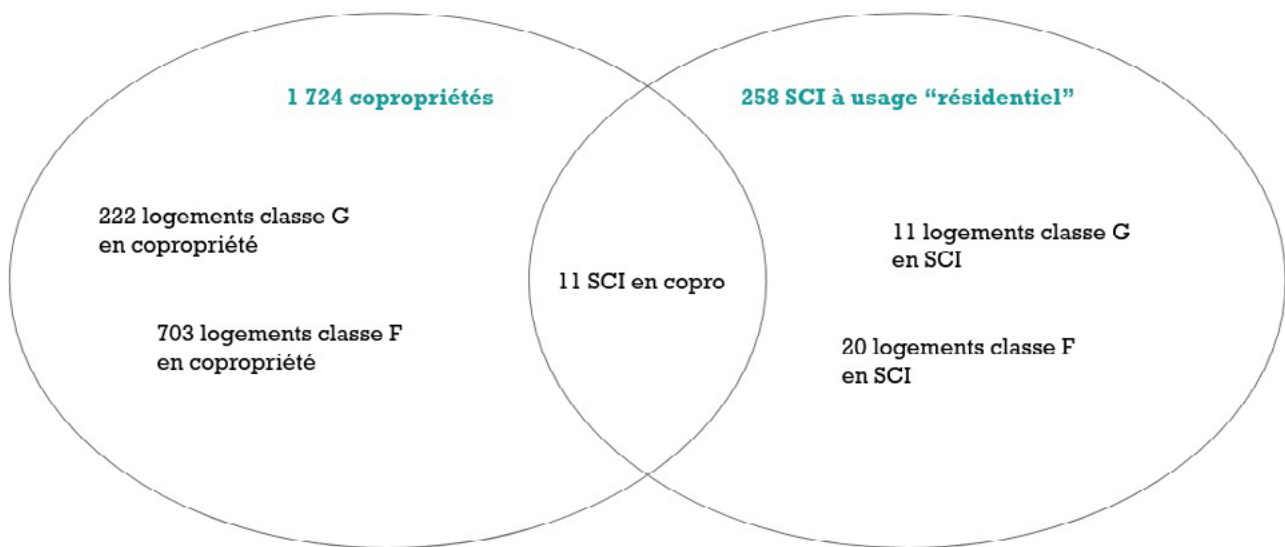
Le résultat de ce travail montre une diversité d'acteurs aux intérêts et difficultés spécifiques et divergents. Ainsi, on peut dégager 3 types de résidences dans le logement privé qui rencontrent des enjeux différents dans le processus de prise de décision des rénovations :

- les maisons individuelles qui sont confrontées à l'offre des rénovateurs énergétiques privés

- les immeubles en copropriété où les locataires n'ont pas voix au chapitre dans les processus de décision des copropriétaires habitants qui eux sont confrontés à l'absence régulière des copropriétaires bailleurs, ou encore à l'inertie des syndicats (régies immobilières) et l'offre des rénovateurs énergétiques privés.

- les immeubles en monopropriété où les locataires sont confrontés à l'absence de lien avec les propriétaires bailleurs, souvent anti-travaux, et là encore l'inertie des syndicats (régies immobilières) en situation de gestion indirecte du bien.

Cette typologie pose le gisement du parc à rénover sur lequel nous souhaitons agir en priorité (ce gisement ne représentant potentiellement que 25% du gisement réel !).



## Conclusion

Établir une connaissance stratégique du parc résidentiel privé a permis de cibler des premiers immeubles locatifs où les habitants ont pu se mobiliser pour demander collectivement à leur propriétaire une rénovation globale. Les régies de gestion locative ont alors été identifiées comme un acteur-clé dans le déclenchement des travaux et le comité envisage de mener des actions de sensibilisation au côté de ses partenaires auprès de ces entreprises.

Il s'agit également pour la suite d'identifier d'autres leviers d'action publique, notamment en commençant un travail de capitalisation et d'analyse des actions menées sur le territoire ces dernières années comme les Projets d'intérêts généraux (PIG) de Sainte-Blandine (Lyon 2<sup>ème</sup>) et Vénissieux ([voir le retour d'expérience page suivante](#)) et/ou les dispositifs tels que "Prime Renov" et "Mieux chez moi".

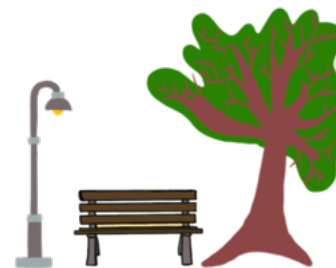
<sup>1</sup> DiDo est l'outil de diffusion de données du service des données et études statistiques du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les thématiques suivantes : énergie, transport, biodiversité, logement...

## RETOURS D'EXPÉRIENCES

### ⚙️ Le dispositif villeurbannais « Mieux chez moi »

La Ville de Villeurbanne s'est engagée dès 2012 dans la rénovation énergétique pour tous. Dans le cadre d'une convention tripartite avec les deux associations (Agence locale de l'énergie et du climat - ALEC et SOLIHA Solidaires pour l'habitat), des actions sont déployées pour apporter des aides financières communales en plus des aides nationales et de celles de la Métropole de Lyon, et pour accompagner les copropriétés et les propriétaires de logements dans un projet de rénovation énergétique.

Depuis 2021, « Mieux chez moi » expérimente un diagnostic multi-usage auprès des copropriétés qui souhaitent évaluer leur potentiel en matière de végétalisation, d'accessibilité et d'intégration des modes doux dans leurs espaces communs. Ce dispositif comprend aussi le volet adaptation des logements des propriétaires âgés qui souhaitent rester chez eux dans de bonnes conditions. 280 copropriétés ont déjà été informées du dispositif et 7 ont souhaité réaliser un diagnostic multi-usage en 2021 et 2022.



### ⚙️ Pour une rénovation énergétique performante : l'exemple des copropriétés dégradées de Bron Terraillon

Depuis 2005, les copropriétés du quartier Bron Terraillon font l'objet d'un Plan de sauvegarde (PDS) et d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat – copropriétés dégradées (OPAH-CD). Le PDS a été mené sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon et a été cofinancé par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et la Ville de Bron. L'animation du PDS a été confiée à l'association Soliha qui a réalisé de la cotraitance avec les bureaux d'études SENOVA et CLCV.

Le PDS a été clôturé en janvier 2023 et, au total, ce sont 7 copropriétés (975 logements) qui ont été concernées par des travaux essentiellement axés sur la rénovation énergétique des bâtiments (isolation thermique par l'extérieur, isolation des caves, raccordement de 5 copropriétés au chauffage urbain, etc.). La rénovation thermique a permis de réaliser des gains énergétiques allant de 40% à 67% selon les bâtiments, et deux copropriétés ont atteint le niveau BBC rénovation (bâtiment basse consommation). Le PDS et l'OPAH-CD, couplés à une opération de renouvellement urbain, ont participé à la revalorisation de l'image du quartier, notamment grâce à la modernisation de l'aspect des bâtiments et la reconfiguration des espaces publics.

De plus, les travaux ont permis de maintenir voire d'améliorer la dynamique immobilière sur le quartier et de réduire les taux d'impayés sur la quasi-totalité des copropriétés. Enfin, il a été constaté une amélioration de la gestion des copropriétés qui a entraîné une remobilisation des copropriétaires au sein des conseils syndicaux et l'atteinte du quorum pour les votes en assemblée générale.

Néanmoins, des surcoûts importants liés au chauffage urbain ont été observés (travaux sur le réseau secondaire et consommations) qui génèrent des incompréhensions et des difficultés financières pour les copropriétés raccordées. Ces surcoûts suscitent un mécontentement de la part des copropriétaires qui pointent un écart important entre les prévisions de consommation et la consommation réelle, d'autant qu'ils doivent faire face, comme l'ensemble des Français, à l'augmentation du coût de l'énergie. Afin de poursuivre l'accompagnement des copropriétés les plus en difficulté, des mesures d'accompagnement à la résorption des impayés et à l'amélioration de leur gestion seront proposées dans le cadre du Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) métropolitain.

### ⚙️ Le Programme d'intérêt général (PIG) Énergie de Vénissieux

SOLIHA Rhône et Grand Lyon anime le PIG Énergie de Vénissieux depuis 2013. La Métropole de Lyon, la Ville de Vénissieux et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ont lancé un premier programme expérimental de 2013 à 2018 puis ont décidé de poursuivre avec un deuxième PIG. Le dispositif concerne à la fois des copropriétés (dont certaines en OPAH copropriété dégradée) et des propriétaires occupants en habitat individuel.

Le PIG 1 a permis la rénovation de 620 logements dont 95% en copropriétés qui ont pu atteindre le niveau BBC rénovation (étiquette B du DPE – diagnostic de performance énergétique). Le PIG 2 vise la rénovation de plus de 500 logements sur la commune de Vénissieux, entre 2021 et 2024. L'objectif est d'amener les maisons et les copropriétés vers une réelle baisse des charges énergétiques et un meilleur confort thermique d'hiver comme d'été. Grâce aux financements apportés par les partenaires publics et le réseau Procivis (réseau de 48 sociétés coopératives en faveur de l'accession sociale à la propriété), les rénovations sont qualitatives sans mettre en difficulté les propriétaires aux ressources modestes.



## GLOSSAIRE DE LA COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE

**Conseil syndical :** composé de membres élus de la copropriété, il a pour objectif de coordonner les relations entre le syndic et les copropriétaires. Son rôle est notamment de s'occuper du budget (élaboration du budget prévisionnel, contrôle des dépenses, etc.). Il possède une mission consultative ainsi qu'une mission d'assistance <sup>1</sup>.

**Copropriété dégradée :** il s'agit du stade ultime du processus où les dispositifs incitatifs ne sont plus suffisants, et où l'intervention publique s'avère nécessaire. Les dispositifs publics de traitement pour ces copropriétés sont : les Opah copropriétés dégradées (opération programmée d'amélioration de l'habitat), les plans de sauvegarde, et, pour les cas les plus graves, les Orcod (opération de requalification des copropriétés dégradées) et les Orcod-IN (Orcod d'intérêt national) <sup>2</sup>.

**Copropriété en difficulté :** copropriété qui connaît des problèmes fonctionnels et financiers, de gestion et d'administration, des problèmes techniques non traités et une population solvable qui fuit la copropriété. Les dispositifs publics de traitement pour ces copropriétés sont : les Opah copropriétés dégradées (opération programmée d'amélioration de l'habitat), les plans de sauvegarde et les POPAC (programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés) <sup>3</sup>.

**Passoire énergétique :** logement dont la consommation d'énergie est supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>. Généralement, les passoires énergétiques sont des logements classés F ou G au diagnostic de performance énergétique (DPE). Outre le coût financier, vivre dans une passoire thermique représente des risques pour la santé.

**Précarité énergétique :** selon la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». Selon l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), plusieurs facteurs conduisent les ménages à une situation de précarité énergétique : le prix de l'énergie, le niveau de ressources des ménages, la qualité de l'habitat et de l'équipement de chauffage, les pratiques des ménages.

**Registre national des copropriétés (RNC) :** créé en 2021, le registre a pour objectif de recenser les copropriétés à usage d'habitat. Il permet à la fois de connaître le parc privé de logements collectifs, de cibler les copropriétés qui pourraient bénéficier d'aides publiques, de repérer et de traiter les copropriétés en difficulté et de s'informer sur la situation d'une copropriété. Il est consultable en ligne par les conseils syndicaux, les copropriétaires, les futurs acheteurs, les syndicats et les pouvoirs publics.

**Réhabilitation :** rénovation d'un immeuble sans le détruire ou le raser <sup>4</sup>.

**Rénovation urbaine :** reconstruction de nouveaux bâtiments ou de quartiers entiers dans le cadre d'opérations d'urbanisme après destruction de l'existant <sup>5</sup>.

**Syndicat de copropriétaires :** composé de l'ensemble des copropriétaires, le syndicat a pour rôle de voter les décisions qui concernent la copropriété en assemblée générale des copropriétaires. Il est créé automatiquement dès lors que la propriété d'un immeuble est répartie entre au moins 2 personnes par lot <sup>6</sup>.

**Transition environnementale :** la transition environnementale ou écologique désigne l'évolution vers un nouveau modèle économique et social prenant en compte les grands enjeux environnementaux et les menaces qui pèsent sur notre planète. Cela suppose de repenser nos façons de consommer, de produire, de travailler et de vivre ensemble <sup>7</sup>.

<sup>1</sup> Service-Public.fr, *Conseil syndical de copropriété*, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610>, décembre 2020.

<sup>2</sup> Cour des Comptes, *Copropriétés dégradées : mieux répondre à l'urgence*, janvier 2022.

<sup>3</sup> Cour des Comptes, *Copropriétés dégradées : mieux répondre à l'urgence*, janvier 2022.

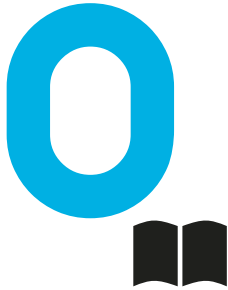
<sup>4</sup> GéoConfluences, *Réhabilitation urbaine, restauration urbaine*, <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/rehabilitation-restauration-renovation-urbaine>, janvier 2022.

<sup>5</sup> GéoConfluences, *Rénovation urbaine, renouvellement urbain*, <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/renovation-urbaine>, février 2022.

<sup>6</sup> Service-Public.fr, *Syndicat de copropriétaires*, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>, octobre 2021.

<sup>7</sup> OXFAM France, <https://www.oxfamfrance.org/climat-et-energie/transition-ecologique/>, avril 2022.

# La sélection de la doc



Ces références bibliographiques sont consultables, sur rendez-vous, au centre de documentation de Labo Cités. Contactez-nous !

## Les copropriétés fragiles et dégradées

### Copropriétés dégradées : mieux répondre à l'urgence

Cour des comptes, mars 2022, 64 p.

Dans ce rapport, la Cour des comptes se penche sur l'efficacité de la réponse publique aux dysfonctionnements des copropriétés et sur les conditions d'une détection précoce, seule de nature à éviter des traitements curatifs lourds, forts consommateurs de fonds publics.

+ <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2022-03/20220329-S2021-2176-rapport-coproprietes-degradees.pdf>

Éva Simon

### Copropriétés : panorama des recherches en sciences sociales

PUCA, *Cahier copropriétés*, mars 2022, 116 p.

En juin 2021, le PUCA a lancé un programme de recherche intitulé « (Ré)généraliser les copropriétés - Connaître et comprendre les copropriétés, les mobiliser pour la ville durable ». Ce programme, qui articule recherche et recherche-action, a été initié alors que les travaux sont loin d'offrir une vision complète des copropriétés et de ceux qui les font vivre et fonctionner.

Ce *cahier* fait un tour d'horizon des recherches existantes sur les copropriétés, sur les lacunes et les perspectives de recherches sur ce sujet afin de répondre aux demandes des professionnels et associations qui manifestent un réel besoin de connaissance des mécanismes en jeu.

+ [http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/copros\\_cahier\\_1\\_web.pdf](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/copros_cahier_1_web.pdf)

### Les difficultés en copropriétés. Pourquoi et comment les prévenir ?

Centre de ressources GSUP, septembre 2021, 12 p.

Outil commun à l'ensemble de la chaîne d'acteurs des copropriétés, ce document recense les constats et leviers d'actions issus d'échanges entre 150 acteurs du territoire métropolitain grenoblois (élus, agents de collectivités locales, bailleurs sociaux, syndics, promoteurs, notaires, copropriétaires, aménageurs).

+ [http://www.centreressources-gsup.org/sites/default/files/ressources/web-GUSP\\_SYNTHESE%2012P\\_BAT.pdf](http://www.centreressources-gsup.org/sites/default/files/ressources/web-GUSP_SYNTHESE%2012P_BAT.pdf)

Dominique Braye

### Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat

Anah - Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, 2012, 114 p.

Ce rapport recense des propositions portant sur l'amélioration des interventions vis-à-vis des copropriétés fragiles ou en difficulté, dans un contexte de vieillissement d'une partie du parc, notamment des grands ensembles, et de difficultés économiques de certains copropriétaires.

+ [http://cosoter-ressources.info/index.php?lvl=notice\\_display&id=10907](http://cosoter-ressources.info/index.php?lvl=notice_display&id=10907)



## L'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées

### L'implication des habitants : levier d'accélération pour la rénovation thermique des copropriétés ?

Centre de ressources GUSP, 2021

Cette page recense les podcasts et interventions de l'après-midi d'échanges organisée par le centre de ressources de la gestion urbaine et sociale de proximité et la direction de l'habitat de Grenoble-Alpes Métropole, le 14 décembre 2021 :

- Conférence de Gaëtan Briseperre « L'engagement des copropriétés dans la rénovation thermique : quelle conditions ? quels leviers et freins ? »

- Retour d'expérience de la directrice de l'association « L'Échappée des copropriétés » de Toulouse sur le thème « Créer une dynamique habitante au sein d'un immeuble de logement pour aller vers une rénovation énergétique. »

+ <http://www.centreresources-gusp.org/ateliers/l'implication-des-habitants-levier-d'acceleration-pour-la-renovation-energetique-des>

### Réussir le relogement des habitants en copropriété. Actes du Forum des politiques de l'habitat privé du 14 décembre 2018

Anah, 2019, 28 p.

Nombre de responsables habitat d'intercommunalités s'interrogent sur les modalités de relogement des habitants de petites ou grandes copropriétés, vouées partiellement ou totalement à la démolition à plus ou moins court-terme : comment s'organiser ? Quels sont les opérateurs ? Quelles sont les obligations à satisfaire ? Quid des coûts ? Quand et comment communiquer ?

Cet atelier a permis, à travers les témoignages, de donner plusieurs clés pour anticiper et ainsi optimiser le relogement.

+ [https://www.anah.fr/fileadmin/forumhabitat/documents/12-20190314-Reussir\\_le\\_relogement\\_en\\_copropriete\\_Actes\\_de\\_l\\_atelier\\_du\\_14\\_dec\\_2018-Rapport.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/forumhabitat/documents/12-20190314-Reussir_le_relogement_en_copropriete_Actes_de_l_atelier_du_14_dec_2018-Rapport.pdf)

### L'accompagnement social dans l'habitat privé dégradé

Les cahiers de Profession Banlieue, 2010, 147 p.

Quelle est la place de l'accompagnement social dans les projets de requalification et de redressement des copropriétés ? Quelles actions mettre en place pour éviter que les situations ne se dégradent pour les propriétaires occupants ? Telles sont les questions abordées dans ces cahiers.

+ <https://www.professionbanlieue.org/L-accompagnement-social-dans-l-habitat-prive-degrade>

## La transition environnementale dans les copropriétés dégradées

### Les bailleurs sociaux à l'heure de la sobriété

Aura Hlm, En direct des organismes, janvier 2023, 32 p.

Ce webmagazine présente des actions menées par les bailleurs sociaux en Auvergne-Rhône-Alpes pour contrer la précarité énergétique, sensibiliser les locataires aux écogestes ou encore entreprendre des travaux d'économie d'énergie.

+ [https://aura-hlm.org/system/download\\_files/205/files/original/EDO\\_-\\_N%C2%B0\\_janvier\\_2023.pdf?1674058855](https://aura-hlm.org/system/download_files/205/files/original/EDO_-_N%C2%B0_janvier_2023.pdf?1674058855)

### Ensemble contre la précarité énergétique et l'habitat indigne

Replay de la rencontre nationale Soliha, octobre 2022, 3h.

Comment faire face au développement de la précarité énergétique et à la persistance de l'habitat indigne ? Quelle ambition, dans les politiques territoriales, pour lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ? Comment les acteurs locaux se mobilisent ? Quelles innovations ? Autant de questions qui ont été débattues lors de cette rencontre. Des communes et intercommunalités du Rhône ont aussi présenté des actions menées sur leur parc de logements.

+ <https://youtu.be/IWDca6eoSn8>

### Territoire Zéro Logement Passoire : une approche locale d'accélération des rénovations énergétiques

Territoire Zéro Logement Passoire, 2022, 8 p.

L'approche Territoire Zéro Logement Passoire vise à générer une mobilisation générale pour accélérer les travaux de rénovation énergétique dans le parc privé, tout en impliquant les personnes directement concernées. Un objectif ambitieux est fixé : l'éradication totale des logements passoires d'un territoire en 2 ans, pour anticiper et rendre applicable la loi sur « l'interdiction de location ».

+ <https://www.precarite-energie.org/territoire-zero-logement-passoire-une-approche-locale-dacceleration-des-renovations-energetiques/>

### Copropriétés et précarité énergétique : décrypter les enjeux pour mieux intervenir

Compte-rendu de la 11<sup>ème</sup> rencontre d'experts du Réseau des acteurs contre la pauvreté et la précarité énergétique dans le logement, 18 mai 2020, 24 p.

Lors de cette rencontre, Estelle Baron, directrice de projets à Soliha 75.92.95 et Sylvaine Le Garrec, sociologue-consultante sur l'habitat et la copropriété ont décrypté le fonctionnement des copropriétés, les freins, mais également les leviers à la rénovation et les passerelles à créer avec des actions de lutte contre la précarité énergétique.

+ <https://www.precarite-energie.org/wp-content/uploads/2020/09/cr-rencontre-dexperts-18-mai-2020-vf.pdf>

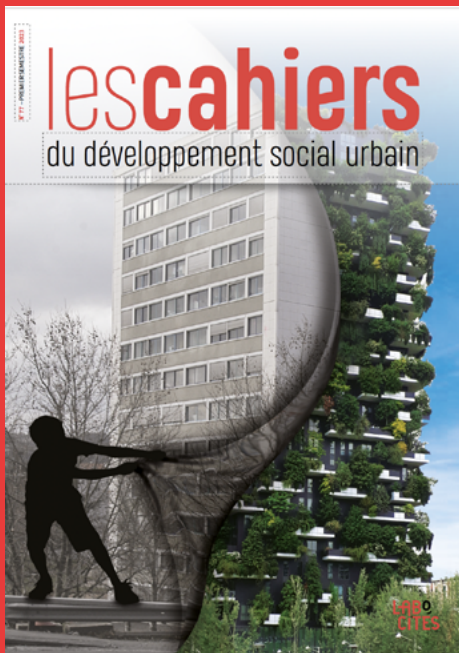
### Guide pratique. Comment mettre en œuvre des projets de lutte contre la précarité énergétique : bonnes pratiques et étapes clés

ONPE, 2019, 100 p.

Ce guide, accompagné de 12 fiches synthétiques, constitue un outil pratique au service des territoires. Il s'adresse à tous les acteurs souhaitant porter ou développer un projet de prévention de la précarité énergétique sur leurs territoires.

+ [https://onpe.org/le\\_guide\\_pratique\\_ressources/le\\_guide\\_pratique](https://onpe.org/le_guide_pratique_ressources/le_guide_pratique)

# Publication à venir



## Crise environnementale et sociale: les quartiers populaires relèvent le défi

*Les cahiers du développement social urbain* n°77, premier semestre 2023

- À PARAÎTRE EN JUILLET 2023

Ce numéro sera consacré à la question des transitions sociales et environnementales dans les quartiers politiques de la ville.

Ce choix constitue une étape dans une dynamique inter-associative qui a démarré en 2021 en Auvergne-Rhône-Alpes autour de cinq réseaux associatifs (l'AURACS - l'Union Auvergne-Rhône-Alpes des centres sociaux, Graine ARA - le réseau d'éducation à l'environnement Auvergne-Rhône-Alpes, l'IREPS ARA - l'Instance régionale d'éducation et promotion de la santé Auvergne-Rhône-Alpes, Labo Cités - le centre de ressources politique de la ville Auvergne-Rhône-Alpes et le Mouvement associatif Auvergne-Rhône-Alpes) qui ont décidé d'engager une

démarche collective pour partager les enjeux et mesurer leur volonté commune d'agir ensemble face aux urgences sociales et environnementales. Parmi les objets de travail communs, celui des transitions dans les quartiers populaires constituera donc le thème central de ce numéro.

Pour le commander : [www.labo-cites.org](http://www.labo-cites.org)



Ce numéro sera également sur <https://www.cairn.info/revue-cahiers-du-developpement-social-urbain.htm>

**Labo Cités, centre de ressources politique de la ville en Auvergne-Rhône-Alpes** est un espace d'informations, d'échanges et de qualification pour les acteurs de la politique de la ville intervenant en Auvergne-Rhône-Alpes : professionnels, élus, institutionnels, partenaires locaux, réseaux associatifs, chercheurs, formateurs, conseillers citoyens...

+ info [www.labo-cites.org](http://www.labo-cites.org)

**LABO  
CITÉS**

centre de ressources  
politique de la ville  
Auvergne-Rhône-Alpes

## Les partenaires du cycle

**GRAND LYON**  
la métropole

SÉM  
**SAINT-ÉTIENNE**  
la métropole

+  
**clermont**  
auvergne  
métropole



LES ÉCHOS DE LABO CITÉS N°21

« Rénovation urbaine et copropriétés dégradées : enjeux et modes d'intervention »

**Directrice de publication :** Laëtitia RABIH, Présidente de Labo Cités

**Directrice de la rédaction :** Frédérique BOURGEOIS, Labo Cités

**Rédaction :** Frédérique BOURGEOIS, Fabien BRESSAN, et Damien DELY, Labo Cités

**Bibliographie et mise en page :** Muriel SALORT, Labo Cités

**Conception graphique :** Emma LIDBURY, Collectif Tadaa

**Illustration de couverture :** Damien DELY, Labo Cités

**Facilitation graphique pp. 6-7 :** Adélaïde MILZA, uMIAut

**Crédits photos :** © Labo Cités : p. 4, 10, 13 et 22 -

Image by rawpixel.com on Freepik : p. 12 et 13

**Dépôt légal :** à parution

ISSN 2650-0876

