Cycle de qualification et d'échanges

Présentation

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

3 journées
de octobre 2022
à mi-2023

dans divers
lieux de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

JOURNÉE 1 : 13 octobre 2022
à Lyon 3ème (69)
La place des copropriétés dégradées dans les projets de rénovation urbaine

JOURNÉE 2 : 15 novembre 2022
à Saint-Étienne (42)
L'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées : un enjeu transversal de la politique de l'habitat

JOURNÉE 3 : début 2023
Transition environnementale des copropriétés dégradées

Contexte

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 syndics ont l'obligation d'inscrire les copropriétés au registre national d'immatriculation ; ce qui permet de disposer d'une vue globale du parc existant.

Des années 1950 aux années 1980, parallèlement à la construction des grands ensembles, 145 000 copropriétés ont été bâties (soit 3,5 millions de logements). Elles représentent plus d'un quart du parc de logements français 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 entrainer des dysfonctionnements et des dégradations, voire conduire à des interventions de l'Etat. 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 et 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.

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 propose en 2022 et 2023 un cycle d'échanges basé sur le partage d'expériences et la transmission des connaissances à partir d'entrées thématiques.

Objectifs du cycle

- Donner des repères et des informations sur les copropriétés dégradées en quartier politique de la ville
- Valoriser les dynamiques de collaboration
- Donner à voir des expériences locales et des ressources mobilisables

Public

Ce cycle s'adresse aux équipes politique de la ville et renouvellement urbain, aux représentants de l'État local, aux bailleurs sociaux et acteurs du logement, de l'habitat et de l'aménagement, aux associations et habitants.

LABO CITÉS

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

Rencontre

Cycle de qualification et d'échanges
Journée 1

La place des copropriétés dégradées dans les projets de rénovation urbaine

Le jeudi 13 octobre 2022
à Lyon

Infos

Lieu : Métropole de Lyon
Salon Louis Pradel
20 rue du Lac
69003 Lyon
Accès : Métro ligne B, arrêt Part-Dieu

Visite de site : Copropriété Saint-André
17 allée des cèdres
69100 Villeurbanne

Accès : Arrêt de tramway Bel Air - Les brosses (tram T3)

Inscription obligatoire
avant le 7 octobre 2022
sur www.labo-cites.org

Journée gratuite mais inscription obligatoire
Nombre de place limité

Renseignements

Damien Dely,
Chargé de mission Labo Cités
04 78 94 83 09
ddely@labo-cites.org

Contexte

Selon les données ministérielles, le nombre de copropriétés fragiles est estimé en France à 110 000, soit 18% du nombre total de copropriétés. En 2017, en Auvergne-Rhône-Alpes, 28% des copropriétés étaient considérées comme fragiles dont 42% comprenaient moins de 20 logements.

Les raisons économiques expliquent en partie le processus de dégradation, les copropriétaires rencontrant des difficultés pour assurer l'entretien des parties communes et/ou privatives. Cette situation peut rendre les habitations insalubres voire menacer la sécurité des occupants. C'est la raison pour laquelle les pouvoirs publics ont depuis plusieurs années mis en place des mesures et des outils pour faire face au vieillissement et aux risques de dégradation des copropriétés : le plan initiative copropriétés, les plans de sauvegarde ou encore les OPAH-RU sont autant de dispositifs qui permettent de prévenir et lutter contre la dégradation des copropriétés.

Lors de cette première journée du cycle d'échanges, il s'agira de revenir sur la réalité des copropriétés fragiles ou dégradées en France : comment prévenir, repérer et lutter contre leur dégradation ? Qui sont les acteurs de la rénovation ? Quels sont les outils à disposition ? Quels sont les effets des dispositifs et mesures ? Quelle est la place laissée aux initiatives des habitants ?

Autant de questions qui seront proposées au cours d'une journée qui alternera les formes d'intervention en plénière, les échanges d'expériences et une visite de site.

Objectifs de la journée

- S'interroger sur l'impact de la rénovation des copropriétés dégradées
- Questionner la spécificité des projets de rénovation
- Donner à voir des expériences locales

Rencontre

Cycle de qualification
et d'échanges

9h00 Accueil café

9h30 > 9h45

Ouverture du cycle

- Renaud Payre, vice-président de la Métropole de Lyon délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville

9h45 > 10h00

Introduction et présentation du cycle

- Labo Cités

10h00 > 12h30

Table ronde – Enjeux et pratiques de la rénovation des copropriétés fragiles ou dégradées

- Sébastien Catté-Wagner, directeur du programme « Plan national de traitement des copropriétés fragiles et en difficultés » à l'Agence Nationale de l'Habitat
- Héloïse Imbert, chargée de projets habitat / copropriétés au Grand Projet de Ville, Vaulx-en-Velin
- Florence Tardieu, responsable du service qualité du parc existant à la Métropole de Lyon
- Laurent Véré, chef du service habitat et renouvellement urbain (SHRU) à la Direction Départementale des Territoires *(sous réserve)*

12h30 > 14h30

Pause déjeuner + déplacements

Déjeuner libre

14h30 > 16h30

Visite de site : copropriété Saint-André à Villeurbanne – La place des habitants dans les projets de rénovation des copropriétés dégradées

Visite animée par :

- Ségolène Chausse, responsable de développement (Urbanis)
- Alice Vincent, chargé de mission (Urbanis)

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

LABO CITÉS