

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 3^{ème} (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 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.

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 entraîner 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 politiques 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.

Rencontre

Cycle de qualification et d'échanges

Journée 2

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

**Le mardi 15 novembre 2022
à Saint-Étienne**



Lieu : Saint-Étienne Métropole

2 avenue Grüner

Allée F

Grande salle du rez-de-chaussée située

à proximité du standard

42000 Saint-Etienne

Accès bâtiment Saint-Etienne Métropole :
interphone situé devant la porte d'entrée/
ouverture des portes par la standardiste

Contexte

Si les projets de rénovation des copropriétés ont pour objectif principal l'intervention sur le bâti, l'intervention sociale constitue un enjeu particulier. De plus en plus présent dans les dispositifs déployés par les pouvoirs publics, l'accompagnement intervient tout au long de la rénovation. D'une part, il est un enjeu avant que les travaux de rénovation débutent : à titre d'exemple, sur certaines copropriétés, des équipes sociales sont déployées afin d'évaluer l'impact financier des travaux pour l'ensemble des ménages (copropriétaires et locataires). Il s'agit aussi de proposer des parcours résidentiels pour les occupants qui ne pourront pas se maintenir dans les lieux. Cette démarche permet notamment d'identifier les profils de chaque ménage, de prévenir les situations difficiles et de « *générer le moins de déclassement social possible.* »

D'autre part, l'accompagnement constitue un enjeu durant les travaux de rénovation : on peut par exemple citer l'accompagnement social en lien avec le relogement des locataires ou encore l'accompagnement aux projets d'auto-réhabilitation. Une étude réalisée en 2015 en Rhône-Alpes montre que 38% des ménages réalisent tout ou partie de leur projet en auto-réhabilitation. Selon le type de travaux et le public, les copropriétaires peuvent s'inscrire dans une démarche d'auto-réhabilitation accompagnée qui permet de bénéficier des conseils d'un professionnel confirmé.

Cette deuxième journée permettra de questionner les dispositifs d'accompagnement social (ou leur absence) dans les copropriétés fragiles ou dégradées : 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 des copropriétés ?

Objectifs de la journée

- ▶ Valoriser les actions et expériences mises en œuvre localement
- ▶ Permettre la compréhension et l'appropriation des ressources mobilisables
- ▶ Favoriser l'échange entre professionnel.le.s sur les manières d'accompagner les copropriétés fragiles et dégradées



Rencontre

Cycle de qualification
et d'échanges

9h00 **Accueil café**

9h30 > 9h50

Introduction de la journée

► Patrice Raineri, responsable du service habitat et cohésion sociale (Saint-Étienne Métropole) et Véronique Polizzi, responsable du service requalification du parc privé (Saint-Étienne Métropole)

9h50 > 10h00

Présentation du cycle et de la journée

► Labo Cités

10h00 > 12h30

Table ronde – Comment articuler intervention sur le bâti et intervention sociale dans les projets de rénovation des copropriétés dégradées ?

- 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
- ADAC – Nathalie Bouvier, directrice adjointe
- Cécile Durando – ÉPURES (Agence d'urbanisme de la région stéphanoise)
sous réserve

12h00 > 12h20

Clôture de la matinée

► Siham Labich, vice-présidente en charge de la cohésion sociale, politique de la ville et lutte contre les discriminations, à Saint Étienne Métropole et adjointe à la politique de la ville, à l'éducation populaire, à la laïcité, relations avec les cultes, à la ville de Saint-Étienne

12h30 > 14h00

Pause déjeuner sur place

Traiteur : la fabuleuse cantine

14h00 > 16h00

Ateliers expériences

Deux ateliers thématiques en parallèle :

- Lutte contre l'habitat indigne animé par Pierre Anquetil – chargé d'opération pour Néma Lové
- Auto-réhabilitation accompagnée animé par Julie Solenne, directrice des Compagnons Bâisseurs Rhône-Alpes