

Cycle de qualification et d'échanges

Présentation

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

3 journées
de octobre 2022
à février 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 : 21 février 2023
en visioconférence

La transition environnementale dans les projets de rénovation 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 3

La transition environnementale dans les projets de rénovation des copropriétés dégradées

Contexte

En France, selon les données de l'Observatoire de la précarité énergétique, en 2020, 6 millions d'individus sont touchés par la précarité énergétique ; ce qui signifie que ces ménages consacrent plus de 8% des revenus aux dépenses énergétiques. Parler de transition environnementale en matière de copropriétés dégradées, c'est avant tout s'intéresser à la rénovation énergétique des bâtiments. Afin de lutter contre les passoires thermiques, l'État a mis en place plusieurs dispositifs, comme MaPrimeRenov'... De plus, comme l'indique le Centre de ressources pour les plateformes de la Rénovation Énergétique en Auvergne-Rhône-Alpes (CeDRE), des aides locales sont parfois disponibles sur les territoires. Elles interviennent en complémentarité des aides nationales et s'inscrivent dans un projet global de rénovation, particulièrement en ce qui concerne les copropriétés. Si les dispositifs sont créés pour répondre aux enjeux climatiques et énergétiques actuels, ils sont parfois mobilisés pour répondre à des objectifs sociaux. En effet, en copropriété, ils permettent aux ménages modestes ou très modestes de ne pas se retrouver en difficulté financière lors des travaux de rénovation.

Toutefois, ces aides et ces dispositifs sont critiqués à plusieurs égards. À l'échelle nationale, la Défenseure des Droits a par exemple alerté l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) sur les dysfonctionnements techniques de la plateforme internet MaPrimeRenov'. De plus, dans une note de cadrage publiée en novembre 2022, le CeDRE indique que « *les aides nationales encouragent les monogestes* » qui ne permettent pas d'effectuer des travaux de rénovation performants.

À l'heure où la rénovation énergétique devient un enjeu écologique mais aussi économique et social, Labo Cités a décidé de consacrer la dernière journée du cycle d'échanges sur les copropriétés dégradées aux enjeux de la transition environnementale dans les projets de rénovation des copropriétés dégradées : comment accélérer la transition environnementale au sein des copropriétés dégradées ? Quels moyens pour lutter contre les passoires thermiques et la précarité énergétique ? Comment inciter les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique ?

Objectifs de la journée

- ▶ Questionner les croisements entre transition écologique et rénovation des copropriétés dégradées
- ▶ Valoriser les actions et expériences mises en œuvre localement
- ▶ Identifier les freins et les leviers à l'implication des habitants dans les projets de rénovation énergétique

**Le mardi 21 février 2023
de 9h30 à 12h30
en visioconférence**

sur Zoom

**Inscription obligatoire
avant le 20 février 2023
sur www.labo-cites.org**

Il est impératif de s'inscrire pour participer à cet échange. Vous recevrez les codes d'accès à la réunion si et seulement si vous êtes inscrit.e. Vérifiez votre dossier «Spam» dans votre boîte mail.

Rencontre

Cycle de qualification
et d'échanges

9h20 **Accueil virtuel**

9h30 > 9h45

Introduction de la journée

- ▶ Odile Vignal, vice-présidente de Clermont Auvergne Métropole en charge de l'habitat, du logement, du renouvellement urbain et de l'accueil des gens du voyage

9h45 > 10h00

Présentation de la journée

- ▶ Labo Cités

10h00 > 11h00

Présentation du projet « Territoire zéro logement passoire thermique »

- ▶ Hélène Balazard, enseignante-chercheuse à l'Ecole Nationale des Travaux Publics d'Etat
- ▶ Quentin Dassibat, doctorant à l'Ecole des Mines de Saint-Étienne

11h00 > 12h15

Retours d'expériences

Pour une rénovation énergétique performante

- ▶ Elvan Arik, agent de développement habitat-GUSP et Marjorie Dumont, directrice de projet à la Maison du Terrailon, à Bron

De la rénovation thermique à la transition environnementale : présentation du PIG de Vénissieux et de « Mieux chez moi », à Villeurbanne

- ▶ Delphine Agier, directrice de Soliha Rhône et Grand Lyon

12h15 > 12h30

Clôture du cycle par Labo Cités

Rencontre

Cycle de qualification et d'échanges

La transition environnementale dans les projets de rénovation des copropriétés dégradées

Le mardi 21 février 2023

en visioconférence

L'inscription est obligatoire avant le 20 février 2023 sur labo-cites.org

Il est impératif de s'inscrire pour participer à cet échange.

Vous recevrez les codes d'accès à la réunion si et seulement si vous êtes inscrit.e. Vérifiez votre dossier «Spam» dans votre boîte mail.

Si vous vous étiez inscrit.e pour participer à la rencontre à Clermont-Ferrand, vous n'avez pas besoin de vous réinscrire.

Modalités d'inscription :

Pour vous inscrire, vous devez au préalable vous connecter à votre compte Labo Cités, ou «l'activer» si c'est la 1ère fois que vous vous inscrivez à une de nos journées.

Vous recevrez un e-mail de confirmation d'inscription dès que vous aurez fini le processus d'inscription (Attention à bien valider le panier même si la rencontre est gratuite).

Renseignements

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



© Labo Cités