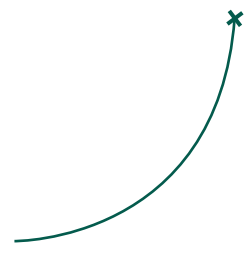


LES CACHORS SÉRIÉS N°4 S

Rénover en
copropriété:
un défi collectif



de l'Anah

Septembre 2023 — anah.fr

sommaire



8 Observer & connaître

- 10 — Un concentré d'enjeux
- 11 — Panorama chiffré
- 12 — La copropriété, c'est le logement ordinaire
- 14 — Parc privé et social, enjeux communs et complémentarité
- 15 — De la Rome antique à la France de l'après-guerre, histoire(s) de la copropriété
- 17 — La copropriété, terrain privilégié d'expérimentation

18 Sur le vif avec nos partenaires

24 Les copropriétés sur tous les fronts

26 — 1. Vers des copropriétés plus résilientes ?

- 27 — Annecy, rénover massivement et à grande vitesse
- 28 — Saint-Martin d'Hères, intervenir sur un patrimoine remarquable
- 29 — Occitanie, cartographier les copropriétés pour agir
- 30 — La résilience au cœur du renouvellement urbain

31 — 2. Vers des copropriétés plus décentes et habitables ?

- 32 — Sète, une stratégie affirmée pour rénover le centre-ville
- 33 — Guingamp, venir à bout de l'indignité dans les Petites Villes de Demain
- 34 — Saint-Denis-de-La-Réunion, La Chaumière, premier plan de sauvegarde ultra-marin

36 — 3. Vers des copropriétés plus inclusives ?

- 37 — Adapter les copropriétés, l'affaire de tous
- 38 — Saint-Denis, 60 ans de syndic bénévole!
- 40 — Île de Nantes, des usages partagés et une appropriation à construire
- 41 — Grands ensembles et petites victoires
- 42 — La Copro des Possibles: l'humain au service du collectif



Découvrez d'autres contenus et formats ici



vu.fr/pbkvD



© Louise Garnier

Aux côtés de toutes les copropriétés

THIERRY REPENTIN

Président du Conseil
d'administration
de l'Anah

édito

Plus d'un logement sur quatre en France se situe en copropriété. C'est dire l'importance des copropriétés pour réussir les transitions écologique et démographique de notre pays. De la rénovation énergétique à l'adaptation au grand âge, du mal-logement à la fragilité et la dégradation, l'Anah s'engage, depuis longtemps, aux côtés des collectivités locales, pour surmonter ces difficultés multiples.

Les copropriétés s'inscrivent de plus en plus, et de mieux en mieux, à l'agenda politique de l'État et des territoires, alors même qu'elles ont été reléguées trop longtemps au second plan des politiques urbaines. Lancé en 2018, le Plan Initiative Copropriétés (PIC) est ainsi le premier plan national fédérant des opérateurs publics pour le traitement des copropriétés en difficulté. Il peut s'adosser au Registre national des copropriétés qui les répertorie et facilite une connaissance accrue de leur état et besoins.

Car là réside toute la particularité de l'intervention en faveur des copropriétés. C'est parce qu'aucune n'est identique, parce qu'elles ont vécu des histoires particulières, avec des habitants et des environnements différents que le ciblage précis prend tout son sens.

Qu'elle soit verticale ou horizontale, en centre-ville ou en péri-urbain, récente ou historique, petite ou grande, la copropriété mérite toutes les aides et l'accompagnement à notre disposition.

Avec ses partenaires, partout en France, l'Anah contribue donc à rénover, redresser et soutenir les copropriétés. Elle contribue à proposer des logements dignes, avec des loyers et des charges abordables, dans des quartiers apaisés.

Soyons à la hauteur des ambitions, pour un parc de logements rénovés, des économies d'énergie et une participation essentielle à la transition écologique.

La copropriété, cet objet entre intérêt particulier et bien collectif, est une clé capitale pour la qualité de vie des habitants.

INTERVIEW CROISÉE

En centres anciens ou dans les grands ensembles, les copropriétés font l'objet d'enjeux bien spécifiques pour l'Anah et l'Anru. Entretien croisé avec les directrices générales des deux Agences.



© Gilles Tardy

**VALÉRIE
MANCRET-TAYLOR**

Directrice générale
de l'Anah

Quel bilan tirez-vous de vos interventions dans les quartiers, depuis la première Opah-CD¹ en 1994 et les 20 années des programmes de l'Anru ?

Valérie Mancret-Taylor — Ce sont avant tout 40 ans d'intervention sur le parc privé qui montrent que ce partenariat Anah/Anru² se révèle indispensable. Le parc privé, et notamment les copropriétés, est un sujet toujours complexe, et nous avons véritablement besoin de pouvoir intervenir, aussi bien sur le renouvellement urbain que sur l'immobilier. Que ce soit d'ailleurs dans les quartiers de grands ensembles ou dans les centres anciens. Nous avons désormais des opérations portées par les deux Agences auprès des collectivités territoriales. Cela offre une dynamique de projet à l'ensemble des quartiers concernés.

Anne-Claire Mialot — Depuis 20 ans, l'Anru intervient dans les quartiers en renouvellement urbain dans une logique ensemblière, avec la volonté d'agir sur le logement, mais aussi sur l'aménagement et les équipements publics, pour des transformations profondes. À ce titre, l'habitat privé occupe un rôle central. Si les logements sociaux sont souvent majoritaires dans les quartiers en renouvellement urbain, le parc privé est également présent. Dans les grands ensembles ou en centres anciens, ce sont des copropriétés parfois dégradées. Le bénéfice de ce partenariat renforcé entre nos deux Agences consiste précisément à apporter une réponse globale. En finançant le redressement du parc

privé, l'Anah participe à cette approche globale, pour répondre aux problématiques territoriales portée par les collectivités locales.

5 ans après son lancement, le Plan Initiative Copropriétés (PIC) semble permettre une véritable accélération. Comment l'expliquez-vous ?

V. M.-T. ————— Tout simplement parce qu'il existe ! Si nos deux Agences sont très complémentaires, il n'existait pas de plan ordonnancé sur les copropriétés. Désormais, le Plan Initiative Copropriétés permet d'intervenir de trois manières différentes, selon l'état du bâti et les besoins. Trois manières qui vont de la prévention à la transformation complète. Ce plan précise clairement les stratégies à mettre en œuvre, ainsi que les outils et financements disponibles. Il définit également la coordination entre nos deux Agences. L'Anru intervient lorsque s'engagent des transformations profondes pour certaines copropriétés, qui vont possiblement basculer alors dans du logement social, après une démolition. C'est bien là le rôle du renouvellement urbain. La plus grande qualité du PIC, c'est de permettre aux collectivités de choisir leur stratégie et les dispositifs à mobiliser dans leur action sur les copropriétés.

"Depuis 50 ans, la vocation de l'Anah consiste à améliorer l'habitat privé en intégrant les enjeux contemporains"

— Valérie Mancret-Taylor

Comment se partagent et s'articulent les interventions des deux Agences dans ce cadre ? Au-delà, comment s'orchestre l'intervention sur le parc privé dans le cadre des projets urbains des collectivités locales ?

A.-C. M. ————— Je partage parfaitement cette analyse sur le Plan Initiative Copropriétés. Il a participé à mettre les copropriétés à l'agenda de la politique nationale et territoriale, notamment celles dont on constate la dégradation dans les grands ensembles. Des initiatives renforcées existaient déjà dans les centres anciens, avec les PNRQAD³ et Action Cœur de Ville, avec un partenariat entre nos Agences et la Banque des Territoires. L'enjeu



© Gilles Tardy

**ANNE-CLAIRE
MIALOT**

Directrice générale de l'Anru

consistait donc à renforcer la conscience nationale et territoriale sur cette nécessaire action conjointe.

L'intervention de l'Anru sur les copropriétés est très cohérente avec les principes du renouvellement urbain, puisque nous agissons principalement dans deux cas de figure. Lorsqu'il existe un enjeu d'intégration dans un projet urbain global, sur des sujets de résidentialisation, d'aménagement complémentaire ou de financement d'équipement public. C'est le cas avec les Orcod⁴, autour de gros ensembles, souvent complexes. Nous intervenons aussi lorsque la dégradation d'une copropriété est trop importante pour être redressée et rester dans le parc privé. Nous avons dès lors besoin d'opérateurs, pour engager ces recyclages foncier et immobilier. Ce sont souvent des interventions lourdes de démolition/ reconstruction, avec des bailleurs sociaux qui prennent le relais. Le PIC nous permet de mettre en musique l'ensemble de ces interventions, dans une action coordonnée avec l'Anah.

1. Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées

2. Agence nationale pour la rénovation urbaine

3. Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

4. Opération de requalification de copropriétés dégradées

"L'Anru intervient dans les quartiers en renouvellement urbain dans une logique ensemblière"

— Anne-Claire Mialot

La copropriété est-elle devenue un objet privilégié d'expérimentation ?

V. M.-T. — L'expérimentation n'est évidemment pas la même selon l'état de santé de la copropriété. Dans les copropriétés en bonne santé, nous pouvons effectivement imaginer de nouvelles interventions. Je pense par exemple aux végétalisations de cœur d'îlot, ou à des surélévations pour gagner en densité et ne pas consommer d'espace supplémentaire. Dans les quartiers en renouvellement urbain, c'est une autre forme d'expérimentation qui se met en place, plus sociale et moins immobilière. Nous avons mis en place une gestion urbaine de proximité, par exemple, pour accompagner les habitants sur toute la durée des travaux, dont on sait qu'elle peut être longue. Des bâtiments en difficulté, avec des habitants eux aussi en difficulté, ont besoin de voir leur quotidien changer dès le début des travaux. C'est la raison pour laquelle nous impulsions des activités en pied d'immeubles. Cela peut être des jardins partagés ou bien d'autres initiatives. C'est ce mouvement qui redonne confiance.

Les politiques publiques ont longtemps eu des difficultés pour intervenir dans les petites copropriétés en centres anciens. Assistons-nous à un virage et une prise en compte accrue dans l'intervention publique ?

V. M.-T. — Nous avons aujourd'hui plus d'opérations programmées en centre ancien qu'il y a cinq ans, ce qui est révélateur de la prise en considération par les élus locaux de la nécessaire intervention sur l'habitat existant et les copropriétés. Ils sont tout à fait conscients du temps long exigé, et de l'importance de l'investissement de ceux qui assument le portage massif ou ciblé, en acquérant certains lots pour apporter une nouvelle dynamique au syndicat de copropriétaires.

A.-C. M. — Un certain nombre de drames sont malheureusement venus rappeler l'importance d'intervenir sur les centres anciens. Tout le monde pense à la rue d'Aubagne à Marseille, mais aussi à Lille ou d'autres

territoires. La question des centres anciens dégradés constitue une priorité dans l'agenda politique. Certains d'entre eux concentrent des populations très modestes ou fragiles, et interrogent la mise en place de politiques publiques adaptées pour remédier à cette indignité. Sachant que nous devons également répondre à l'enjeu du réchauffement climatique. Comme le dit souvent Valérie, 80 % des logements de 2050 existent déjà, donc il nous faut trouver les meilleurs moyens de les rénover et adapter. Si nous portons une attention extrême aux quartiers en politique de la ville dans le NPNRU⁵, nous tenons à accompagner le traitement de l'habitat ancien dégradé dans certaines villes. Le centre-ville de Saint-Denis (93) ou Marseille, par exemple, ont besoin d'une intervention à la fois globale et massive pour traiter toutes les poches d'indignité. Cela nécessite la mobilisation de tous. Et je me félicite que l'Anru intervienne aux côtés de l'Anah sur ces sujets absolument stratégiques.

"C'est bien dans ce collectif des Agences de l'État que nous sommes en capacité d'apporter les meilleures réponses aux collectivités locales"

— Anne-Claire Mialot

Quelle réponse apporter pour adapter les grands ensembles et les quartiers aux grands enjeux du 21^e siècle ?

V. M.-T. — Depuis 50 ans, la vocation de l'Anah consiste à améliorer l'habitat privé en intégrant les enjeux contemporains. Aujourd'hui, nous devons répondre aux transitions écologique, démographique, et énergétique. Les programmes contractualisés avec les collectivités pour traiter l'habitat indigne et dégradé ou les copropriétés prennent donc nécessairement en compte l'ensemble de ces sujets. Avec un niveau d'acuité variable, selon le besoin du territoire et ce que souhaite la collectivité. N'oublions pas la grande différence entre le traitement du logement social et celui du parc privé. Si

nous sommes face à des professionnels pour le parc public, nos interlocuteurs, pour l'habitat privé, concentrent une grande diversité de propriétaires, par définition de différentes générations et avec des aspirations et niveaux de ressources très hétérogènes. C'est là que notre accompagnement se révèle essentiel, car ce ne sont pas des maîtres d'ouvrage comme peuvent l'être un ingénieur de collectivité ou un bailleur. Ce constat est primordial pour notre intervention.

"Les opérations portées par nos deux Agences auprès des collectivités offrent une dynamique de projet aux quartiers"

— Valérie Mancret-Taylor

A.-C. M. — Avec notre démarche « Quartiers résilients », nous souhaitons précisément prendre en compte l'ensemble de ces enjeux. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'Anru a souhaité un partenariat structurant avec des partenaires tels que l'Anah bien sûr, mais également l'Ademe, l'ANCT (Agence nationale de la Cohésion des territoires), l'Agence de l'eau ou le Cerema. Il s'agit de réfléchir ensemble, de se poser les bonnes questions et d'adapter nos politiques publiques pour répondre à ces grands enjeux du 21^e siècle. C'est bien dans ce collectif des Agences de l'État que nous sommes en capacité d'apporter les meilleures réponses aux collectivités locales, et de trouver des solutions face aux grandes difficultés, notamment climatiques. Avec « Quartiers résilients », nous construisons petit à petit, dans le partenariat. N'oublions pas que les quartiers du NPNRU concentrent souvent les populations les plus pauvres, donc les plus vulnérables face à ces grandes crises. Nous devons à ces habitants de mettre en œuvre des dispositifs et des politiques les plus adaptées, pour améliorer leur quotidien. •

X Texte: Stéphanie Guillot

5. Nouveau programme national de renouvellement urbain



Voir la vidéo

dai.ly/x8o5dyb



Observer & connaître



séquence 1

Parce que les copropriétés concentrent des enjeux multiples, les comprendre est essentiel pour proposer, pour chacune d'entre elles, un mode opératoire circonstancié. Pour imaginer, aussi, de futurs dispositifs. **Tour d'horizon de l'histoire et des enjeux contemporains des copropriétés.** •

UN CONCENTRÉ D'ENJEUX



Afin de gagner en confort dans les logements et de contribuer à construire la ville de demain, l'intervention sur les copropriétés constitue une priorité. Aux côtés des collectivités, l'Anah se mobilise pour appréhender les enjeux et agir sur mesure. Tour d'horizon avec Sébastien Catté-Wagner, responsable du service habitat digne et durable à l'Anah.

Depuis quelques années, le sujet des copropriétés émerge de manière plus prégnante. Comment expliquer cette mise en lumière récente ?

S. C.-W. — Avant tout parce que les copropriétés constituent l'habitat de plus d'un ménage sur quatre. On ne peut plus ignorer ce parc, qui loge une grande partie de la population. Ensuite, parce que les programmes nationaux comme Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et le Nouveau programme national de renouvellement urbain, ont montré qu'intervenir sur les copropriétés est une condition essentielle pour réussir un projet urbain.

La 3^e raison de cette mise en lumière récente, c'est que ce parc concentre tous les enjeux de l'habitat du 21^e siècle. Je pense bien entendu à la transition énergétique et à l'objectif de massification des rénovations, mais aussi à la transition démographique. Avec le vieillissement de la population, rendre accessibles les logements et les parties communes en copropriétés reste un défi pour les années à venir. Sans oublier la lutte contre l'habitat indigne, puisque c'est en copropriété que les immeubles sont les plus délabrés, que ce soit en centre ancien ou dans les quartiers de grands ensembles.

N'existe-t-il pas aussi un enjeu de lien social, dans ce parc au régime si spécifique ?

S. C.-W. — Intervenir sur les copropriétés c'est aussi travailler sur le vivre-ensemble. Une copropriété est une mini démocratie et chaque

occupant est unique. Pour convaincre un syndicat de se lancer dans des travaux, il faut lier l'individuel et le collectif. C'est ainsi que l'on parvient à partager des enjeux et à mener de beaux projets.

Il nous faut trouver la meilleure manière d'embarquer les copropriétaires, dans le cadre de la loi de 1965 qui fixe le statut de la copropriété (et qui reste un modèle à l'échelle internationale). Nous devons réfléchir à comment passer les barrières à l'entrée – réunir autour d'un enjeu commun et aller jusqu'au vote des travaux, puis les barrières à la sortie – lever les blocages et contraintes techniques de réalisation des travaux.

La copropriété est-elle, plus que dans le parc diffus, un sujet propice à inventer de nouvelles façons d'intervenir ?

S. C.-W. — Rénover une copropriété est un projet de long terme : entre la prise d'initiative et le vote des travaux, il se passe au minimum quatre ans. La stabilité des régimes d'aides est donc essentielle. Mais nous devons évaluer continuellement nos politiques pour les adapter à la diversité des copropriétés. Il faut notamment savoir proposer des innovations autour de la vie quotidienne. Cela peut être la création de locaux communs, de la gestion urbaine de proximité, des actions de sensibilisation... On travaille aussi sur la résilience climatique des copropriétés, en transformant des cours en îlots de fraîcheur. Ce qui est intéressant lorsque l'on raisonne à une échelle un peu plus large, c'est qu'on mène une politique qui va au-delà du bâti et qui accompagne tout un projet urbain.

Ajoutons aussi que les immeubles collectifs n'existent pas tous sous le régime de la copropriété. D'autres formes émergent telles que l'habitat participatif et l'OFS¹/BRS² en centre ancien, qu'il faudra accompagner dans les ambitions de résilience urbaine de notre siècle. •

“Ce parc concentre tous les enjeux de l'habitat du 21^e siècle (...). Nous devons évaluer continuellement nos politiques pour les adapter à la diversité des copropriétés”

1. Office Foncier Solidaire
2. Bail Réel Solidaire

X Texte: Lucie Brieuil

PANORAMA CHIFFRÉ



563 063

COPROPRIÉTÉS IMMATRICULÉES

au registre national
des copropriétés¹

1. Chiffres août 2023

→ x

63 %

de ces copropriétés
comptent **moins**
de **15 logements**

→ x

16 %

des logements du parc
privé sont potentiellement
en copropriétés fragiles

91 %

des logements en
copropriété relèvent
du parc privé :



45 %

de propriétaires
occupants

x

&



46 %

de locataires

x

&



9 %

de locataires du
parc public (HLM,
SEM et communes)

LE PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS, C'EST²

117 061

logements rénovés

1 514

copropriétés en difficulté
(soit 59 319 logements)
axe redressement

869

copropriétés rénovées
par MaPrimeRénov'
Copropriété
(soit 57 742 logements)
axe prévention

1 milliard
d'euros engagé

44 538

logements rénovés
en Quartier politique
de la Ville (330 M€)

12 800

logements rénovés
en territoire Action
Cœur de Ville (96 M€)

2 100

logements en territoire Petites
Villes de Demain (16 M€)

**1 PROPRIÉTAIRE
OCCUPANT SUR 3**

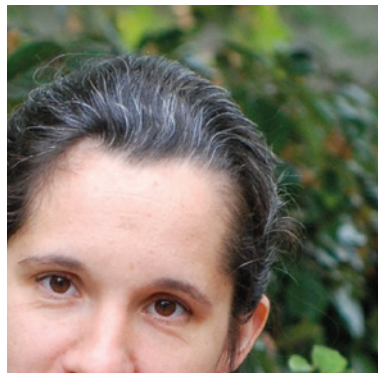
est un ménage modeste
ou très modeste

**1 MÉNAGE SUR 4
VIT EN 4
COPROPRIÉTÉ**

2. Depuis 2018

LA COPROPRIÉTÉ, C'EST LE LOGEMENT ORDINAIRE

Eva Simon, ingénieure et docteure sur les politiques de Logement, est chargée de programmes de recherches au Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA). Ce service interministériel a été créé en 1998 afin de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes et éclairer l'action publique.



Le sujet de la copropriété a longtemps été traité de façon marginale à la fois par la recherche et les politiques publiques. Pour quelles raisons selon vous ?

Eva Simon — La recherche et les politiques publiques ont d'abord tendance à s'intéresser à ce qui est perçu comme problématique. Les personnes sans abri ou mal logées, par exemple, sont très étudiées. À contrario, la copropriété représente plutôt la classe moyenne, le lo-

gement ordinaire. Le logement est entré dans les politiques publiques avec la lutte contre l'habitat insalubre et le développement du logement social, deux sujets qui croisent assez peu les copropriétés ordinaires. La sociologue Marie-Pierre Lefeuvre a montré comment, avec la loi de 1965, la copropriété est sortie du giron du ministère de l'Équipement pour entrer dans celui de la Justice et s'est donc retrouvée en dehors des politiques urbaines.

Les premières recherches sur les copropriétés dites « en difficulté » ou « dégradées » datent du début des années 1980 et sont contemporaines des premières actions publiques locales. Actuellement, on compte une trentaine de thèses en science sociale par an s'intéressant au logement social, contre moins d'une à la copropriété.

Quelle définition pouvez-vous donner de la copropriété ?

E. S. — Il s'agit d'un ensemble immobilier dont les propriétaires possèdent chacun une partie privative et doivent se mettre d'accord pour gérer, tous ensemble, des parties communes. Cette définition pousse à considérer les associations syndicales libres comme une forme de copropriété. Concernant la loi de 1965 qui organise les copropriétés, la sociologue Marie-Pierre Lefeuvre montre qu'elle est considérée par les spécialistes du droit comme un modèle de « belle loi », qui ne peut être modifiée en profondeur sous peine de rompre cet équilibre entre droit individuel et intérêt collectif.

En quoi la copropriété est-elle un objet hybride, à la fois espace commun et collectif d'individus ?

E. S. — Du point de vue du droit, les espaces communs d'une copropriété n'appartiennent ni à la Ville ni à une personne, mais à un collectif. Il se joue dans ces espaces communs des choses assez peu visibles mais importantes. Le hall d'entrée, par exemple renvoie une image, celle que l'on veut donner de son immeuble, et donc, indirectement, de soi-même. À la différence du logement social où le bailleur décide (après avoir éventuellement discuté avec un comité de locataires), la copropriété est un collectif plus large et plus flou,

Une loi fondatrice et pérenne

La loi du 10 juillet 1965 fixe le statut et régit le fonctionnement et l'organisation des copropriétés :

- elle formule précisément les définitions juridiques;
- elle précise le rôle des différents organes de la copropriété;
- elle facilite la gestion collective;
- elle garantit les droits de chaque copropriétaire;
- elle permet de décider de l'exécution des travaux à la majorité (et pas seulement l'unanimité).

Elle a connu une quarantaine de modifications, et reste la référence juridique de tout le droit des copropriétés.

Source : ecologie.gouv.fr

avec des copropriétaires bailleurs qui n'habitent pas mais qui décident, des locataires qui ne décident pas mais utilisent les lieux, des colocations, des copropriétaires occupants, des cabinets médicaux, des commerces, etc. Vont primer les enjeux financiers pour certains, le souci de l'apparence de l'immeuble ou du vivre ensemble pour d'autres, etc. Les conflits peuvent être intenses.

Comment les grands enjeux contemporains (transition énergétique, grand âge) influent-ils la façon dont on vit dans les copropriétés ?

E. S. — Les copropriétés recouvrent quasiment toutes les formes d'habitat en France, depuis la petite maison jusqu'aux barres d'immeubles, et rassemblent de deux à plusieurs milliers de logements. Du point de vue du budget de la copropriété, l'entretien et la maîtrise des charges sont des enjeux quotidiens. L'augmentation des prix de l'énergie, l'interdiction des chaudières fioul les impactent directement. Mais une rénovation ne peut s'enclencher que si quelques copropriétaires portent un projet, le défendent puis en assurent la mise en œuvre. Au regard du nombre de dossiers MaPrimeRénov' Copropriété, on peut penser que cet enjeu de rénovation énergétique s'est inscrit au programme de nombreuses copropriétés.

Inversement, le grand âge et l'accessibilité des logements constituent plutôt un problème pour les personnes concernées, propriétaires ou locataires, et qui est encore mal appréhendé par les aides, centrées sur le bénéficiaire et non sur le collectif.

Quel rôle joue la recherche dans la mise en œuvre des politiques publiques ?

E. S. — Elle a un vrai rôle à jouer et a déjà participé à l'évolution de certaines politiques. Les travaux conduits autour des « leaders énergétiques » dans les copropriétés ont justifié des programmes tels que CoachCopro. Concernant les petites copropriétés, qui n'étaient jusqu'alors pas du tout un sujet, nous avons publié un ouvrage¹, qui est arrivé pile quand l'Anah leur ouvrait un poste dédié. Ce travail a été intégré aux autres « briques » de connaissance dont disposaient l'Anah et l'Ademe pour concevoir des politiques publiques et des guides pratiques sur le sujet. Notre ouvrage permet notamment de montrer que, sur les très petites copropriétés d'une ville moyenne, le registre qui domine est celui de l'informalité. Il souligne aussi la différence entre absence de gestion formelle et absence de gestion dans la pratique. Ces questions auraient eu, je pense, plus de difficulté à remonter par le biais des acteurs territoriaux. •

1. Les petites copropriétés sans syndicat, une catégorisation pertinente ? Tess Simaillaud, PUCA, avril 2022, 118 p. Disponible en ligne : vu.fr/ROVeO

X Texte : Stéphanie Guillot

Voir la vidéo

dai.ly/x8o5dya

Un programme de recherche transversal

Sur la période 2021-2025, un programme piloté par PUCA finance six recherches axées sur les principaux besoins de connaissance identifiés par les acteurs publics et chercheurs des copropriétés françaises.

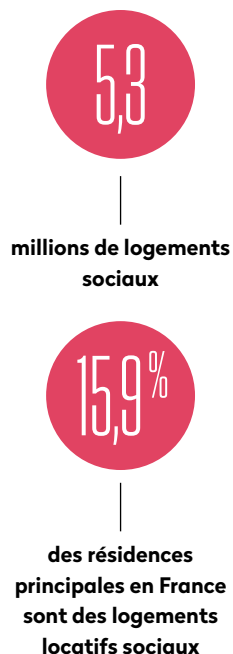
TROIS GRANDS AXES PORTENT LE PROGRAMME :

- **Être syndicat** : cette thématique s'intéresse aux syndicats professionnels et bénévoles. Qu'est-ce qu'un syndicat ? Quels sont ses problèmes au quotidien ?
- **La fabrique de la copropriété** : parce que « la mise en copropriété est un moment crucial », souligne Eva Simon. Une première recherche-action s'intéresse ainsi à la manière dont la gestion des copropriétés est anticipée dans les écoquartiers.
- **La capacité de l'existant à se régénérer** : une première recherche-action porte sur les situations de conflits dans les copropriétés dites horizontales (qui regroupent des maisons).

PARC PRIVÉ ET SOCIAL, ENJEUX COMMUNS ET COMPLÉMENTARITÉS



Rénovation énergétique, adaptation à la perte d'autonomie, revitalisation de grands ensembles... des défis de taille que relève aussi le monde HLM depuis de nombreuses années. Fort de son expérience, il est un partenaire de qualité auprès de l'Anah pour intervenir sur les copropriétés. Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, revient sur les atouts de cette dualité.



En quoi les HLM peuvent-ils être une source inspirante pour les copropriétés ?

E. C. — Sur la rénovation énergétique des résidences et l'adaptation des bâtiments au vieillissement des habitants, les organismes HLM sont des opérateurs efficaces, qui savent travailler en site occupé. Cela implique un savoir-faire de concertation, plus que nécessaire dans le parc privé, où le premier enjeu consiste à convaincre les copropriétaires, mais aussi à les sécuriser. Toute cette expertise, développée par les bailleurs publics depuis de nombreuses années, peut être transposée dans une copropriété en l'adaptant à ses spécificités, en matière de gouvernance notamment.

Avec la montée en puissance du Plan Initiative Copropriétés, le relogement appelle une mobilisation du parc social. Les organismes HLM sont-ils prêts ?

E. C. — Malgré la tension croissante sur les attributions du parc HLM, les organismes sont déjà fortement mobilisés sur l'ensemble du territoire, notamment dans le cadre des Orcod¹. La mise en œuvre des relogements présente néanmoins des spécificités : la diversité de statut des occupants, doublée de fragilités marquées des ménages, implique de trouver des offres adéquates, qui ne se limitent pas au parc social. Il faut avoir une pensée globale au niveau territorial pour y arriver.

Les interventions sur les copropriétés se sont considérablement renforcées dans le NPNRU². En quoi est-ce essentiel pour la transformation des quartiers ?

E. C. — Transformer l'image des quartiers nécessite impérativement de traiter les copropriétés dégradées, qui dénotent d'autant plus dans un environnement rénové. C'est essentiel non seulement pour ne pas risquer le décrochage de l'habitat privé et ses conséquences, mais aussi pour pérenniser les investissements importants consentis par ailleurs. L'accompagnement du NPNRU se révèle déterminant pour impulser une mise en dynamique de ces copropriétés dégradées.

Les bailleurs sont de plus en plus impliqués dans les copropriétés. Cette transition appelle-t-elle des compétences nouvelles ?

E. C. — La présence d'un bailleur HLM dans une copropriété est un atout. Les bailleurs savent mobiliser des compétences pluridisciplinaires adaptées. Certains font le choix d'intervenir en tant que syndic, en apportant leur expertise technique, patrimoniale et de gestionnaire. Les coûts financiers et les risques juridiques supportés par les bailleurs sont tels qu'ils doivent pouvoir être accompagnés dans leur intervention et disposer de garde-fous. D'autant plus que leur mobilisation auprès des copropriétés est amenée à s'intensifier. •

1. Opération de requalification de copropriétés dégradées
2. Nouveau programme national de renouvellement urbain

De la Rome antique à la France de l'après-guerre, histoire(s) de la copropriété

Depuis l'empire babylonien jusqu'aux années soixante-dix, les concepts de propriété puis de copropriété ont accompagné l'évolution des sociétés et des politiques publiques. L'avocat spécialisé Pierre-Édouard Lagraulet nous dresse quelques repères historiques.

C'est la loi du 10 juillet 1965 (voir p. 13) qui, encore aujourd'hui, régit la copropriété en France. Cependant, c'est bel et bien en 1938 qu'est institué un statut de la copropriété des immeubles divisés en appartements. Et il n'est pas inutile de remonter jusqu'au Moyen Âge voire aux empires babylonien et romain pour se plonger dans l'histoire d'une telle organisation et en saisir les prémices.

« Historiquement, la copropriété est d'abord une indivision, rappelle Pierre-Édouard Lagraulet, avocat au barreau de Paris, docteur en droit et coauteur du Code de la copropriété. Il s'agit à l'origine de l'appropriation d'un bien, c'est-à-dire un bien immeuble ou potentiellement un bien meublé. Notre regard contemporain nous ramène à l'immeuble bâti mais, autrefois, le terme était plus équivoque car il existait, et existe toujours, la copropriété de navire ou bien encore de cheval. »

Il faut aller chercher dans le Code de Hammurabi, texte juridique babylonien daté d'environ 1750 av. J.-C., les prémices « d'une forme de règle » relative « à la propriété du dessus et du dessous avec celui qui possède un étage. Mais c'est vraiment sommaire », explique Pierre-Édouard Lagraulet. Le droit romain ? « Il ne dit rien sur le sujet », assure l'avocat. Avant de nuancer : « Les Romains étaient des techniciens du droit très habiles, mais très matérialistes. La vente d'un bien supposait que l'acheteur remette une fraction du bien au vendeur, elle était palpable. L'abstrac-

tion du lot de copropriété d'aujourd'hui n'aurait absolument aucun sens pour un Romain ! » La rencontre entre l'empire romain d'Orient et Babylone la Perse aurait fait le reste : un mélange entre les techniques d'appropriation du premier et les modes partagés d'indivision de la seconde qui aurait posé les bases de la copropriété moderne. Laquelle est définie ainsi par Pierre-Édouard Lagraulet : « À la fois une technique d'appropriation individuelle d'un bien et un mode d'administration commun. Ces deux versants irriguent le statut de la copropriété contemporain, avec une tension permanente entre les deux. »

GRENOBLE ET RENNES RÉINVENTENT LA PROPRIÉTÉ

Après un grand saut dans le temps, au Moyen Âge, les formes d'indivision se développent et se diversifient, avec des immeubles dont le



© Gael Kerbaol

PIERRE-
ÉDOUARD
LAGRAULET
EN QUELQUES
MOTS

Titulaire d'un master 2 en droit privé mention droit des affaires (Université de Bordeaux), il est également titulaire d'un doctorat en droit privé (Université Paris 2). Il a publié un ouvrage sur le syndicat de copropriété et sur le conseil syndical (co-auteur) aux éditions Edilalx.

X Texte : Stéphanie Guillot

rez-de-chaussée est souvent commercial et les niveaux supérieurs réservés à l'habitat. « On note ici et là des distinctions sur le plan géométrique, c'est-à-dire qu'un même propriétaire pouvait posséder un étage entier. À ce stade, il n'y a pas vraiment de parties communes, chacun s'occupe de son tronçon », raconte Pierre-Édouard Lagraulet.

Un basculement s'opère au XVIII^e siècle, consécutif à deux grands incendies qui ravagent Rennes et Grenoble. « La destruction de ces villes a obligé à des reconstructions qui ont été conduites de façon complètement nouvelle: on a construit plus haut et plus large et les praticiens de la ville (architectes, hommes de l'art, géomètres, avocats, marchands...) ont imaginé des immeubles dont on s'appropriait les parties communes de façon différente », poursuit Pierre-Édouard Lagraulet. Cette évolution des pratiques sera déterminante: « J'ai consulté des règlements de copropriété du début du XX^e siècle où était ajoutée à la règle contractuelle une référence à "la coutume de Grenoble". S'était développée une pratique, assortie parfois à des décisions de justice, qui a contribué à la naissance de la copropriété moderne mais en dehors de tout périmètre législatif. C'était un ensemble de pratiques pour penser des modes de gestion et d'appropriation différents. »

Le second temps fort fut la Révolution française et ses conséquences: le Palais-Royal, monopropriété monumentale, n'a pas été épargnée par l'indivision! Et les grandes familles qui possédaient Paris ont, elles aussi, été contraintes de diviser leurs biens. Pierre-Édouard Lagraulet souligne: « Certes, l'indivision est à l'origine de

la copropriété, donc on peut considérer que c'est un acte juridique. Seulement, le droit n'est qu'une traduction de faits sociaux, en témoigne la règle qui appréhende ce qui s'est fait à Grenoble et Rennes. »

**RECONSTRUCTION, CONSTRUCTION:
DES FACTEURS DÉTERMINANTS**

Entre les XVIII^e et XX^e siècles, la copropriété reste un épiphénomène. « Dans le Code civil de 1804, il n'y a qu'un seul article sur le sujet, confirme Pierre-Édouard Lagraulet. Il faudra attendre 1938 pour disposer d'une loi qui sera totalement supplétive car elle laisse les copropriétaires décider seuls de leur organisation. » Conséquence: beaucoup d'abus dans l'administration des copropriétés, « les majoritaires se réservant la part du lion et défendant le droit de propriété comme un absolu. C'était un nid à contentieux! ». « Le législateur estimait qu'il ne pouvait réglementer le droit de la propriété, que c'était avant tout la chose des parties », complète l'avocat.

La Seconde Guerre mondiale va tout changer. Il faut reconstruire la France. Des villes comme Le Havre, massivement reconstruites, deviennent des "villes de copropriétés", selon le même processus qu'avaient connu Grenoble et Rennes trois siècles auparavant. « Le besoin de logements est immense car les Français vivent dans des maisons éventrées, sans eau courante. Dans certaines villes, il n'y avait plus rien », souligne l'avocat. La deuxième vague de construction de grande ampleur sera lancée à la fin des années 1960, avec le retour des colons puis l'immigration dans les années 1970. Une loi s'impose alors pour réglementer le statut des copropriétés. Elle est promulguée le 10 juillet 1965 et est encore en vigueur aujourd'hui. Le texte s'intéresse surtout au mode d'administration, avec la création des règles de majorité, du syndic et du conseil syndical. « Cette loi instaure aussi un système où l'État donne un cadre social. Par exemple en permettant la réalisation de travaux d'amélioration qui seraient décidés à la majorité et non plus à l'unanimité pour installer des éléments de confort et d'hygiène. On voit la marque de l'État social, gaulliste, la droite qui s'intéresse aux infortunés comme les anciens colons et les immigrés que l'on aide à devenir des primo-accédants. La loi devient impérative, avec un État interventionniste qui s'immisce dans les rapports privés et crée un cadre contraignant », conclut Pierre-Édouard Lagraulet. •

20 % des copropriétés hors du champs des politiques publiques

La loi de 1965 a traversé les décennies, en s'adaptant aux évolutions des besoins des copropriétaires. Ainsi, en cinquante ans, elle a connu une quarantaine de modifications législatives plus ou moins importantes, dont les plus récentes sont issues des lois Alur (2014) et ELAN (2018). « La loi a évolué mais sa structure n'a pas bougé, confirme Pierre-Édouard Lagraulet. Elle est équilibrée, efficace mais il reste des angles morts. Sur les 550 000 copropriétés françaises, on estime que 150 000 ne sont pas identifiées. Ces copropriétés dites domestiques, très petites, sont hors cadre, informelles. Elles-mêmes s'ignorent en tant que copropriétés! Même si la loi est très équilibrée, on ne peut que constater que 20 % du parc ne sont pas concernés, et restent hors du champ des politiques publiques. Il serait utile d'agir sur ce point. »

LA COPROPRIÉTÉ, TERRAIN PRIVILÉGIÉ D'EXPÉRIMENTATION

Jessica Brouard-Masson, directrice de l'expertise et des politiques publiques au sein de l'Anah, analyse le potentiel d'innovation et d'expérimentation autour des copropriétés.



Le sujet de la copropriété semble réinvesti par des professionnels et des observateurs, alors même qu'il a longtemps été oublié par les politiques publiques ?

J. B.-M. — C'est vrai, l'intervention sur l'existant apparaît de plus en plus sur le devant de la scène. La construction neuve n'est plus le seul centre d'intérêt. Les orientations politiques et les dispositions législatives et réglementaires imposent désormais de s'intéresser au bâti existant. En nous adossant à la loi Climat et Résilience et au ZAN¹, nous n'avons pas d'autre choix que d'intervenir massivement sur le parc déjà bâti. C'est une nécessité autant qu'un impératif écologique. C'est la raison pour laquelle nous réfléchissons en ce moment sur l'adaptation de nos dispositifs, afin qu'ils deviennent non seulement plus attractifs, mais surtout plus intéressants et appropriables. Ce changement de paradigme constitue une opportunité pour l'Anah, pour imaginer des modes d'intervention encore plus efficaces.

La copropriété constitue-t-elle un terrain d'expérimentation privilégié ?

J. B.-M. — L'ADN de l'Anah réside dans notre recherche d'amélioration continue vis-à-vis de l'ensemble de nos dispositifs. Nous avons d'ailleurs progressé de la sorte sur le Plan Initiative Copropriétés (PIC). Il me paraît essentiel de réfléchir à partir des besoins exprimés par les territoires, de leurs questions et leurs sollicitations d'expertise. Tous nos dispositifs ont vocation à être adaptés et affinés. La copropriété est, par essence, un sujet nous permettant d'expérimenter, tant les configurations et enjeux sont

divers. À titre d'exemple, nous sommes en train d'étudier la combinaison de plusieurs dispositifs pour optimiser les interventions. L'OFS/BRS², pour maintenir la présence de copropriétaires dans le cadre d'actions sur des copropriétés fragiles ou en difficulté, ou en centre ancien pour se coupler avec des dispositifs de RHI³, ou de VIR et DIIF⁴. Cette articulation nous permet de répondre aux enjeux de complexité (selon que l'on intervienne en site occupé, très dégradé ou particulièrement contraint), mais aussi d'anticiper l'équilibre de ces opérations souvent coûteuses. Ce couplage assez complet doit être rendu possible, et assumer ainsi une pluralité de contextes et de besoins spécifiques. C'est grâce à notre antériorité d'action sur les copropriétés que nous améliorons et ciselons en continu nos réponses. Ce sont des creusets en quelque sorte !

La copropriété est-elle aussi un champ d'investigation plus prospective encore ?

J. B.-M. — Oui, elle devrait nous servir de terrain d'expérimentation pour tous les sujets liés à l'habitat participatif par exemple. Nous ne proposons pas encore de financement spécifique pour accompagner des opérations d'habitat participatif dans l'existant, mais le sujet est à l'étude. Certaines associations telles qu'Habicoop ou Habitat Participatif France ont lancé plusieurs projets dans l'existant, anciennes usines, petit collectif ou corps de ferme. Et même s'il ne s'agit pas forcément d'un statut de copropriété, le phénomène nous mobilise, pour être au rendez-vous des besoins partout en France, avec le mode d'accompagnement le plus adapté possible. •

“La copropriété est, par essence, un sujet nous permettant d'expérimenter, tant les configurations et enjeux sont divers”

En savoir plus

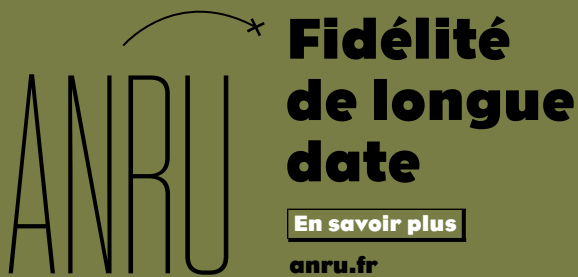
sur le Plan Initiative Copropriétés :
vu.fr/YKwf

1. Zéro Artificialisation Nette
2. Organisme de foncier solidaire et bail réel solidaire
3. Résorption de l'habitat indigne
4. Vente d'immeubles à rénover et Dispositif d'intervention immobilière et foncière

SUR LE VIF AVEC NOS PARTENAIRES

Aux quatre coins de l'hexagone, l'Anah s'appuie sur ses partenaires pour s'emparer de la question des copropriétés. Et ainsi trouver les dispositifs les plus adaptés aux situations locales. Plongée au cœur de territoires où les spécificités permettent de dessiner des solutions sur-mesure afin de répondre aux problématiques rencontrées.

X Textes: Vincent Huchon



1. Opération programmée
d'amélioration de l'habitat –
copropriétés dégradées

À Montpellier, l'Anah et l'Anru sont complémentaires dans l'ambitieux projet de renouvellement urbain de deux quartiers à l'ouest de la ville.

COMMENT ÇA SE PASSE ?

Engagé depuis 2021, le projet de renouvellement urbain active tous les leviers pour revaloriser le cadre de vie et attirer de nouveaux propriétaires et locataires: l'habitat, les espaces et équipements publics, la réussite éducative, le développement économique, les transports... À La Mosson, l'Anah intervient à hauteur de 28,5 M€ pour le redressement et la réhabilitation des 14 copropriétés inscrites dans l'Opah-CD¹. Ce programme fait partie du Plan Initiative Copropriétés (PIC) au niveau national. L'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine), de son côté, en complément de la requalification des espaces publics, subventionne à hauteur de 10 M€ le recyclage de deux copropriétés (Pic Saint-Loup et Espérou). Aux Cévennes, l'Anah engage 12 M€ dans un plan de sauvegarde qui a d'abord consisté à scinder un seul ensemble en 12 copropriétés, à taille humaine et plus simples à gérer. Là encore, le plan de sauvegarde, d'une durée de cinq ans, se déploie en lien avec les opérations d'aménagement et de résidentialisation réalisées par l'Anru, qui participe également au recyclage de copropriétés.

POURQUOI ÇA MARCHE ?

Sur les deux quartiers, l'intervention conjointe des deux Agences est solide et efficace, en partie « parce qu'elle est portée par une collectivité qui s'engage », souligne Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'Anru. « Le parc privé nécessite des interventions sur le temps long, qui doivent donner confiance. Montpellier est un très bon exemple », ajoute Valérie Mancret-Taylor, directrice générale de l'Anah. •



Voir le reportage terrain dai.ly/x8lwqjx

CDC Habitat

L'opération exemplaire de Saint-Étienne-du-Rouvray

En savoir plus

cdc-habitat.fr

En Seine-Maritime, l'opérateur CDC Habitat Action Copropriétés, chargé du rachat et de la démolition de la copropriété dégradée « Robespierre » a bénéficié d'une subvention de l'Anah de 15,5 millions d'euros. Tour d'horizon autour de cette opération exemplaire.

COMMENT ÇA SE PASSE ?

CDC Habitat Action Copropriétés a été créé pour mener des opérations de portage immobilier dans les copropriétés dégradées. Quand le redressement n'est plus possible, une procédure de recyclage via un rachat complet suivi d'une démolition ou d'une transformation en logement social entre en jeu. C'est précisément ce qui s'est passé à Saint-Étienne-du-Rouvray avec la copropriété Robespierre, dont l'état de carence a été constaté par la justice. « Un appel d'offres public a alors été lancé afin de nommer un opérateur chargé d'acquies l'ensemble de la copropriété, de reloger les habitants, de gérer les immeubles jusqu'à leur démolition, » se remémore le directeur général adjoint groupe en charge des Territoires. CDC Habitat Action Copropriétés a été choisie en 2021 pour conduire ce projet sur une durée de 7 ans. « Fin 2021, nous avons commencé à acheter des logements (109 déjà acquis à l'amiable en 18 mois, sur les 165 que compte la copropriété). En parallèle, nous avons lancé la procédure d'expropriation. Depuis l'obtention de l'ordonnance d'expropriation en mars 2023, nous sommes propriétaires de l'ensemble et engageons des travaux d'entretien courant pour que ceux qui continuent à y vivre le fassent décemment. »



cdc habitat

Le tout en accompagnant en bonne intelligence les habitants dans leur relogement, « grâce au prestataire CAPS en charge de la MOUS¹, nommé dès février 2022 ». L'opération se mène également en lien étroit avec les bailleurs sociaux de la région pour le relogement, et l'agence locale CDC Habitat Social, chargée de la gestion temporaire des biens acquis. CDC Habitat a aussi pu compter sur l'intervention de l'Anah : « L'Agence a soutenu les acteurs locaux dans la définition d'une stratégie d'intervention adaptée à la situation. Elle apporte également un concours financier majeur au projet via une aide de 15,5 millions d'euros (sur les 20 M€ de budget de l'opération). Sans l'Anah, l'opération n'aurait pas pu voir le jour. »

POURQUOI ÇA MARCHE ?

Selon CDC Habitat, c'est la réunion de trois conditions qui garantit le bon fonctionnement de l'opération : « D'abord, une volonté politique partagée par l'État, les élus et les acteurs locaux. Ensuite, un pilotage de projet efficace par CDC Habitat Action Copropriétés avec une bonne coordination tant interne au groupe CDC Habitat qu'externe avec les services des collectivités, de l'État et l'administrateur judiciaire. Enfin, et surtout, de grandes qualités humaines et professionnelles de tous les acteurs : tout le monde est très investi. C'est aujourd'hui une opération dont nous sommes fiers. Elle est exemplaire de ce que nous souhaitons dupliquer sur d'autres copropriétés. » •

1. *Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale*

Promologis

À l'action en Occitanie

En savoir plus
promologis.fr

Promologis, filiale d'Action Logement sur la Région Occitanie, acquiert, rénove puis revend des logements, et travaille en lien étroit avec l'Anah. Explications.

Depuis mi-2019, Promologis s'est lancé dans l'acquisition de 300 logements sur 40 copropriétés, sélectionnées sur 5 communes : Toulouse, Agde, Béziers, Sète et Nîmes. Ces opérations s'inscrivent dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés (lancé en 2018) et pour lequel Action Logement a débloqué un volet financier de 50 millions d'euros sur 5 ans dans son Plan d'Investissement Volontaire (2018-2022). Avec l'objectif de permettre à ses filiales, comme Promologis, de travailler avec les collectivités à travers des protocoles partenariaux.

COMMENT ÇA SE PASSE ?

Promologis achète plusieurs logements au sein d'une copropriété dégradée. Le temps du portage, 10 ans, ces appartements sont transformés

"Avec l'Anah, il y a une vraie volonté commune de remettre les biens en l'état, d'évincer les marchands de sommeil et les investisseurs peu scrupuleux"

— **Fabrice Sabathier**, directeur immobilier en diffus chez Promologis.

en logements sociaux. Le type de financement choisi, principalement du PLS (prêt locatif social), permet l'attribution de ces logements rénovés à des locataires qui pourraient être accompagnés vers une future acquisition au terme du portage. Durant cette période, l'opérateur va réaliser des travaux nécessaires en parties privatives, inciter à la réalisation de ceux nécessaires dans les parties communes et œuvrer au redressement de la copropriété. Avant de revendre le bien au niveau d'acquisition, auquel s'ajoute le montant des travaux entrepris (donc sans plus-value).

POURQUOI ÇA MARCHE ?

Promologis peut peser sur les décisions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires, « sans toutefois être majoritaire », nuance Fabrice Sabathier, directeur immobilier en diffus. « Il est important d'accompagner vers la décision sans l'imposer ». Mais surtout, lors du montage financier, la filiale d'Action Logement ne va pas tenir compte d'une éventuelle subvention de l'Anah. « Ce qui nous autorise, lorsque cela est possible, de transférer une partie ou la totalité de la subvention qui nous était destinée et de l'attribuer aux autres copropriétaires. » Pour ces derniers, en cas de travaux, le reste à charge est alors allégé. Ils n'ont même parfois rien à payer. •

Promologis 
Groupe ActionLogement





anct
agence nationale
de la cohésion
des territoires

À Saint-Vallier, dans la Drôme, l'accompagnement de l'ANCT (Agence nationale de la Cohésion des Territoires) conforte l'important volet logement d'une opération initiée par l'Anah. Présentation.

COMMENT ÇA SE PASSE ?

L'ANCT accompagne les collectivités de l'hexagone pour faciliter leur intervention sur de nombreuses thématiques : développement économique, mobilité, logement... Pour ce dernier volet, dans la Drôme, c'est la DDT¹ qui est chargée du pilotage départemental. « L'ANCT et l'Anah collaborent pour faciliter l'accès et la visibilité des aides mobilisables dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD), » explique Jean Julian, chef du service logement ville rénovation urbaine à la DDT de la Drôme et responsable du pilotage de la délégation de l'Anah.

C'est ainsi qu'à Saint-Vallier, en mars 2022, une convention d'adhésion au programme PVD a pris le relais d'une convention centre-bourg. Et une convention ORT (opération de revitalisation de territoire) est en préparation pour une validation en septembre 2023. Ces deux dernières étapes marquent le renforcement des participations de l'État et de ses agences. L'action de l'ANCT permet en effet de développer des actions complémentaires à celles de l'Anah initiées depuis 2011, en intervenant sur le plan économique, patrimonial, et des mobilités. Côté logement, sur la période 2018-2023, Saint-Vallier bénéficie des effets d'une Opah-CD pour accompagner des copropriétés fragiles. « Au nombre de dix sur Saint-Vallier et une sur Saint-Rambert d'Albon, pour 168 logements, ces copropriétés présentaient – entre autres – d'importantes problématiques d'isolation, de chauffage collectif, de vétusté des parties communes et d'impayés » explique Nathalie Quiot, cheffe de pôle. Le financement de travaux urgents puis de travaux globaux avec majoration des aides de l'Anah ont été décisifs.

POURQUOI ÇA MARCHE ?

Cinq ans après le lancement, le succès est au rendez-vous, grâce à la mobilisation des nombreux acteurs et opérateurs de l'opération : la commune et la collectivité Porte de DrômArdèche, « très impliquées dès le départ », le bailleur social, Drôme Aménagement Habitat, « qui assure un rôle d'ensemblier décisif », l'EPORA², qui porte 27 lots sur 168, l'opérateur Soliha-Drôme « apportant expertises et dynamisme », mais aussi Procivis, « indispensable pour les avances de subvention » et Action Logement, « car les copros sont inscrites en suivi régional du Plan Initiative Copropriétés ». Dernière étape de ce vaste chantier : la réception des travaux de rénovation énergétique qui courent jusqu'à l'automne 2024. •

ANCT

À l'œuvre à Saint- Vallier

En savoir plus

agence-cohesion-territoires.gouv.fr

1. Direction départementale des territoires
2. Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes

Procivis Nouvelle Aquitaine



Convention de cession

En savoir plus

procivis.fr

1,33 M€

Le soutien financier
de la part de l'Anah

À Mérignac (33), sur la copropriété des Fougères, Procivis a pu préfinancer la totalité des subventions du projet grâce à une convention de préfinancement.

COMMENT ÇA SE PASSE ?

Un projet de réhabilitation de la copropriété des Fougères, implantée sur le domaine du Burck. Pour mener à bien ce chantier, qui s'inscrit dans l'engagement de Procivis Nouvelle Aquitaine à favoriser la rénovation énergétique des copropriétés dégradées, l'opérateur s'est appuyé sur l'expertise de l'Anah, ainsi que sur son soutien financier (à hauteur de 1,33 M€). Les deux collectivités que sont la ville de Mérignac et Bordeaux Métropole ont participé respectivement à hauteur de 56 250 € et 10 800 €.

POURQUOI ÇA MARCHE ?

Désireux de permettre le paiement des entreprises réalisant le chantier sans attendre le versement des aides de l'Anah en fin de travaux, Procivis s'est engagé dans un préfinancement, au travers d'une convention. Inscrite dans les objectifs de la convention quinquennale 2018-2022 passée entre le réseau Procivis et l'État, elle a été signée entre le syndicat des copropriétaires, l'Anah, la ville de Mérignac et Bordeaux Métropole. Pour encadrer l'intervention financière de Procivis Nouvelle Aquitaine, une convention de cession de créances a été signée entre les différents financeurs, permettant ainsi le retour de fonds par subrogation directement à Procivis Nouvelle Aquitaine, en remboursement des avances consenties. •

ADIL



Rendez-vous avec l'efficacité

En savoir plus

adil35.org

À Rennes, le travail d'information de l'ADIL (Agence départementale d'information sur le logement) au sein du dispositif écoTravo Copro¹ a déjà permis de convaincre 22 copropriétés de se lancer dans des travaux BBC².

COMMENT ÇA SE PASSE ?

« On accompagne les copropriétaires dans l'information. Ils ont parfois du mal à faire le lien entre des montants de travaux importants, les quotes-parts, leurs mensualités... Nous sommes là pour les éclairer, » explique Clémence Le Quere, chargée de mission Habitat-Rénovation énergétique à l'ADIL 35. « Grâce aux rendez-vous individuels que nous proposons, nous pouvons réaliser des simulations détaillées pour les subventions, comme celles de l'Anah. Il nous faut agir dans un temps très court, entre la réception des appels d'offres de travaux et le vote en assemblée générale, complète-t-elle. Il faut que les copropriétaires puissent voter en connaissance de cause. »

POURQUOI ÇA MARCHE ?

Un accompagnement précis et ciblé qui fonctionne, puisque dans le cadre du PCAET³ de Rennes Métropole (30 millions d'euros sur 5 ans en faveur de la rénovation énergétique), 2000 propriétaires se sont déjà lancés dans la démarche. Avec l'Anah, une confiance réciproque s'est installée : « L'ADIL apporte sa force de conviction neutre et objective auprès de chaque copropriétaire en sachant pouvoir compter sur la solvabilisation des aides financières, note Sophie Pouymayou, directrice de l'ADIL d'Ille-et-Vilaine. Tous les partenaires amènent une pierre à l'édifice pour sécuriser les copropriétaires. » •

1. Plateforme de la rénovation énergétique portée par Rennes Métropole, Territoires Publics, l'ALEC et l'ADIL 35.
2. Bâtiment basse consommation
3. Plan climat-air-énergie territorial



adil
de l'Ille-et-Vilaine





Les copropriétés sur tous les fronts

séquence 2

Intervenir sur les copropriétés, c'est appréhender un écosystème qui conjugue tous les enjeux contemporains, de l'impératif écologique, en passant par des logements dignes et un « vivre ensemble » affirmé.

Tour d'horizon de projets qui mettent en lumière des copropriétés plus vertueuses, plus décentes, et tournées vers un voisinage plus actif...

Où la notion de collectif prend tout son sens. •

Vers des copropriétés
plus résilientes ?

LE POINT DE VUE DE

Renaud Payre, Vice-président de la Métropole de Lyon, délégué à l'Habitat, au Logement social et à la Politique de la ville.



Quels sont les leviers de la Métropole de Lyon pour aider les copropriétés dégradées ?

Renaud Payre — Nous nous sommes dotés d'un budget Ecoréno'v conséquent de 74 millions d'euros pour compléter les aides Ma PrimeRénov' de l'Anah. Nous intervenons également dans des plans de sauvegarde de copropriétés très dégradées, à Villeurbanne, Vaulx-en-Velin et Saint-Priest. Nous suivons en ce moment près de 3000 logements en copropriétés dégradées sur la Métropole de Lyon. Ce sont pour la plupart des bâtiments des années 1950 à 1970 situés dans des quartiers prioritaires.

Avez-vous réalisé un diagnostic des copropriétés de la Métropole ?

R. P. — Nous avons mis en place un outil de Veille et d'observation en copropriétés (VOC), qui permet d'obtenir une cartographie de l'état de santé des copropriétés. Cet outil croise les informations sur la participation aux assemblées générales, les impayés, les données fiscales et de l'Insee... Cela nous permet de voir quand une copropriété entre en vulnérabilité. Nous pouvons alors l'intégrer dans notre programme de prévention et d'accompagnement. Il s'agit de les aider dans la structuration de leur conseil syndical, de les former à la maîtrise des charges, puis de les conduire vers le dispositif de rénovation, à condition que la copropriété vote. Cela peut prendre beaucoup de temps.

Pourtant il y a souvent urgence pour ces copropriétés. Comment agir plus rapidement ?

R. P. — Nous devons repenser nos dispositifs communs pour plus d'efficacité. Le 16 décembre 2022, 10 personnes sont mortes dans l'incendie d'une copropriété du quartier

Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin. Un an plus tôt, ces 13 copropriétés étaient placées dans un plan de sauvegarde et des millions d'euros étaient mobilisés pour leur rénovation. Mais le redressement de la copropriété par un syndicat provisoire n'a pas été satisfaisant. Nous devons nous orienter vers la création de syndicats publics temporaires pour accompagner et lancer au plus vite les travaux d'urgence. La collectivité peut d'ailleurs prendre ces travaux en charge à 100 %. Il n'est plus possible d'être dépendant d'une décision de copropriétaires quand il y a danger.

Comment convaincre les copropriétaires d'agir pour la rénovation de leur bâtiment ?

R. P. — Il faut leur dire que c'est une chance d'avoir l'Anah, la Métropole et les municipalités prêtes à engager des millions d'euros pour les aider à rénover leur copropriété. Avec la rénovation, on refait des quartiers, le parc social, on diversifie l'habitat. Mais les copropriétés construites en même temps que les logements sociaux restent bien souvent dans leur jus. L'aide de la collectivité pour les copropriétés dégradées, c'est avant tout une politique sociale du logement.

Les projets de rénovation énergétique dans les copropriétés sont également lents à se mettre en place. Comment les accélérer ?

R. P. — Là encore, il faut convaincre les copropriétaires que des aides importantes sont disponibles, entre MaPrimeRénov' de l'Anah et le complément Ecoréno'v de la Métropole. Je souhaiterais que la Métropole de Lyon obtienne la délégation pleine et entière des aides MaPrimeRénov' pour les aides aux copropriétés. L'idée serait d'avoir un guichet unique afin que les procédures soient plus simples et plus rapides. •

X Texte : Frédéric Crouzet

VERS DES COPROPRIÉTÉS PLUS RÉSILIENTES ?

1

ANNECY (74)

Rénover massivement et à grande vitesse

410 copropriétés, soit 13 200 logements, sont engagés dans une démarche de rénovation énergétique dans le Grand Anancy. Des chiffres impressionnants qui témoignent de la volonté de la collectivité de rénover massivement. Avec un vrai savoir-faire et un accompagnement sur mesure à la clé.

« **J'**éco-renov mon logement ». Le message est clair. L'opération (lancée avec le soutien de l'Anah, de la Région et du Département) concerne les 34 communes de la Communauté d'agglomération du Grand Anancy, créée en 2017. L'une de ses premières mesures phares en matière de logement ? Capitaliser sur le programme d'intérêt général (PIG) lancé en 2013 par la ville d'Anancy, pour favoriser la rénovation énergétique des copropriétés. À l'époque, le succès est au rendez-vous et la ville d'Anancy est rapidement identifiée par les copropriétés comme facilitatrice pour engager les travaux. La méthode est donc désormais dupliquée à l'échelle de l'agglomération, grâce à un nouveau PIG, animé par la même personne. « Nous avons ainsi pu profiter du carnet d'adresses, de l'expérience et de la connaissance du tissu local, » explique Bruno Lyonnaz, vice-président à la rénovation énergétique au Grand Anancy. « Nous avons repris ce qui fonctionnait très bien, à savoir le rôle d'accompagnateur opérationnel, ajoute Nicolas Ducorps, chef de projet amélioration de l'habitat à la Direction de l'aménagement. L'équipe s'est étoffée, passant d'une à trois personnes, et nous concentrons nos efforts sur le ter-

rain. Avec l'objectif de créer le lien entre opérateurs, maître d'œuvre, entreprises, copropriétaires et syndicats. »

LES SYNDICS, CLÉ DE VOÛTE POUR AGIR

Les syndicats occupent, selon lui, une place centrale. « Sans eux, on ne fait pas grand-chose. Ils sont essentiels pour accompagner les copropriétés. Ils font avancer les projets, en partenariat avec les opérateurs et les maîtres d'œuvre. Il nous importe donc d'être identifiés comme personne ressource qui leur facilite le quotidien. »

Aide dans l'élaboration des convocations d'AG et travail sur l'ordre du jour, accompagnement au dépôt de la déclaration préalable de travaux, soutien dans les démarches administratives, rétroplanning des interventions, présence en assemblée générale... « Autant d'éléments qui peuvent ralentir ou bloquer le projet s'ils ne sont pas traités ». Pour sécuriser les parcours de travaux, la collectivité va encore plus loin, en proposant des avances de subventions, « ce qui permet de débloquer la moitié des aides du Grand Anancy et de soulager la trésorerie des copropriétés » indique Bruno Lyonnaz.

EN ACCORD AVEC LE PLAN CLIMAT

Les conditions de la réussite ? « Il faut être agile et réactif, estime l'élu, avec une vraie gymnastique à mettre en œuvre pour que les copropriétés nous suivent sur le long terme, même lorsqu'il s'agit de s'adapter à de nouvelles réglementations ».

Lancé fin 2019, le PIG a rapidement trouvé son public : malgré le Covid et les restrictions sanitaires, 71 copropriétés (soit 2 800 logements) ont déjà signé

des travaux. « C'est un paquebot qui a su trouver son rythme de croisière, se félicite Bruno Lyonnaz. Et quand le programme s'arrêtera en 2024, nous avons déjà pour ambition de le renouveler, afin de nous inscrire dans la démarche globale de notre PCAET¹ pour lequel la maîtrise des consommations énergétiques des logements a un réel impact. » •

1. Plan Climat Air Énergie Territorial

Texte : Vincent Huchon



Avant



Après

SAINT-MARTIN D'HÈRES (38)

Vers des copropriétés
plus résilientes ?

Intervenir sur un patrimoine remarquable

Le quartier Renaudie de Saint-Martin-d'Hères présente une architecture remarquable avec laquelle il a fallu composer au moment de lancer un programme de prévention sur les 18 copropriétés et une Opah-CD¹ pour accompagner 5 d'entre elles.

Tout le monde le connaît à Saint-Martin-d'Hères (Isère), et même bien au-delà. Livrés en 1983, le quartier Renaudie et son architecture en étoile², ne laissent personne indifférent : des appartements tous différents avec de larges baies vitrées donnant sur de nombreuses terrasses, de grandes hauteurs sous plafonds, des pièces en triangle... Un bâti remarquable, mais dont la dégradation préoccupe la Ville de Saint-Martin-d'Hères dès le début des années 2000. Des études sur le quartier sont réalisées en 2002 et en 2007. « On observait notamment un problème autour du vieillissement précoce du béton, se remémore Sarah Jouve, chargée de projets parc logements existants au sein de Grenoble Alpes Métropole. Ces études n'ont pas permis d'intégrer ce patrimoine remarquable dans un cadre d'aides aux travaux chez nous, du fait de sa date de construction après 1975 ».

En 2014, Grenoble Alpes Métropole accorde une dérogation sur les dates de construction afin d'aller vers un dispositif d'accompagnement. Dans le cadre du projet de renou-

vellement urbain et du Plan Initiative Copropriétés, Grenoble Alpes Métropole lance alors en 2015 une étude de cadrage, qui oriente sur un programme de présentation, un Popac³.

LE POPAC, LE VRAI COUP DE POUCE

Lorsque l'Anah met en place les Popac, la collectivité n'hésite pas et candidate. « Ce dispositif a abouti à des décisions adaptées à chaque besoin, explique Sarah Jouve. Le diagnostic multi-critères a permis de fixer des priorités, et de savoir quelles copropriétés avaient le plus rapidement besoin de travaux. De nombreuses réunions publiques avec une forte participation des copropriétaires ont favorisé l'adhésion au projet. Cette dimension globale était nécessaire et bienvenue. »

Grâce à cette analyse fine, 5 copropriétés ont pu signer en 2020 une Opah-CD. « Avec cette convention, nous pouvons développer une connaissance précise du patrimoine et chiffrer correctement les travaux » constate-t-elle. Ces travaux, votés en assemblée générale, concernent les toitures-terrasses, les façades, la ventilation, les menuiseries...

UN TRAVAIL MULTI-PARTENARIAL

Si la Métropole pilote le projet, elle travaille en étroite collaboration avec la Ville, en charge du renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU⁴. Le Popac et l'Opah-CD ont aussi leurs propres instances de suivi, entre comités techniques et de pilotage, qui réunissent plusieurs fois par an les différents partenaires que sont l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement, Pro-civis, le bailleur social AIH et l'opérateur Urbanis, chargé d'accompagner les copropriétés jusqu'au vote des travaux.

L'objectif de long terme consiste à « passer progressivement les 18 copropriétés en Opah-CD. Pour les 13 restantes, une seconde convention d'Opah-CD doit être signée en fin d'année avec un volet d'aides pour 4 d'entre elles et des travaux qui commencent en 2025 » conclut Sarah Jouve. •

18

copropriétés,
226 logements

5

en Opah-CD sur
2020-2026 dont 4
en cours de travaux

13

en Opah-CD dont
4 sur 2023-2029

5,90 M€

de travaux pour les
4 premières copropriétés
à s'être lancées, soit
79 logements dont
12 sociaux

X Texte : Vincent Huchon



OCCITANIE

Cartographier les copropriétés pour agir

Lancée en 2019 – et finalisée en 2022 – par l'EPF (Établissement Public Foncier) d'Occitanie, l'étude de recensement et de caractérisation des copropriétés régionales est devenue un véritable outil d'analyse au service des collectivités. Présentation avec Céline Simoens, responsable coordination PPI et études prospectives à l'EPF.

Qu'est-ce qui a motivé cette étude ?

C. S. — Nous souhaitions disposer d'un outil de connaissance fine des copropriétés de la commune sur laquelle l'EPF intervient pour comprendre comment s'organise l'offre de logements. Afin d'être capable, par la suite et selon la volonté politique, de cibler l'intervention publique appropriée. Dans un contexte de foncier rare et cher, la copropriété peut représenter un levier.

Quelles données l'outil permet-il d'observer sur les copropriétés ?

C. S. — Nous avons créé un outil unique qui rassemble un maximum d'informations, à l'aide de 80 indicateurs. Cela peut tout autant concerner l'année de construction, que l'état des comptes, le paiement des charges, les DPE (diagnostics de performance énergétique), ainsi que le pourcentage de résidences principales et secondaires. Avec l'outil de cartographie, associé à Google Maps, nous sommes en mesure d'évaluer l'environnement immédiat de la copropriété : est-elle arborée ? Près d'une route ? Quelle est la hauteur des bâtiments ?

Concrètement, comment avez-vous mis en place cette étude ?

C. S. — Nous avons signé une convention de coopération avec le Cerema¹, pour bénéficier de leur expertise technique. L'EPF a présenté les objectifs, choisis les indicateurs, fait les tests de cohérence et leurs équipes ont conçu l'outil en croisant différentes bases de données. Nous avons alors créé une licence Etalab², qui offre aux collectivités demandeuses d'obtenir le guide d'installation de l'outil.

La DREAL³ Occitanie est un autre membre clé du comité de pilotage avec qui nous avons travaillé certains indicateurs pour identifier les copropriétés plus fragiles. Depuis le développement de l'outil, la Dreal centralise les demandes des collectivités intéressées et les fait adhérer à une charte d'utilisation.

À quelle logique répond votre démarche ?

C. S. — Nous constatons un intérêt croissant des collectivités pour les copropriétés sur l'ensemble du territoire d'intervention de l'EPF d'Occitanie. Certaines d'entre elles, par exemple, cherchent à changer leur image de cité touristique balnéaire pour se tourner vers une résidentialisation à l'année, avec davantage de résidences principales. Dans ce contexte, les copropriétés peuvent se révéler très utiles : une copropriété spécifique avec un grand nombre de résidences secondaires, des problèmes d'impayés fréquents ou des mutations importantes, peut inciter la collectivité à envisager une transformation.

Quel bilan tirez-vous ?

C. S. — L'outil est devenu un véritable support d'aide à la décision. Il repose sur des indicateurs précis et fiables permettant d'identifier les dispositifs mobilisables au sein des 80 000 copropriétés du territoire. Cet outil va jouer un rôle crucial dans la mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier qui doivent désormais être obligatoirement adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH). Par ailleurs, nous avons pour volonté que cet outil puisse être mis à disposition du futur observatoire Littoral 21 et développe des indicateurs adaptés sur l'observation foncière. •



1. Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
2. Licence ouverte, libre et gratuite
3. Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

La résilience au cœur du renouvellement urbain

Tourcoing, Montbéliard, Saint-Fons, Bordeaux, Avignon... Aux quatre coins du territoire, et sur un total de 50 quartiers préalablement identifiés, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) a initié la démarche « Quartiers résilients », lancée en septembre 2022 à l'occasion des journées nationales « Construire ensemble les quartiers de demain ».

Destinée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), la démarche « Quartiers résilients » portée par l'Anru cherche à faire monter en qualité environnementale des projets mis en œuvre dans le cadre du NPNRU¹.

En 2022, une étude de l'Institut Harris a montré que la crise sanitaire a été vécue plus durement dans les quartiers populaires, avec des habitants plus exposés par la crise climatique. À titre d'exemple, 70 % des habitants de QPV indiquent avoir été confrontés à des températures trop élevées pendant l'été, contre 56 % au niveau national.

Face à ce constat de fragilité dans les quartiers prioritaires, l'Anru entend mobiliser de manière encore plus exigeante ses politiques publiques. Une ambition de résilience au cœur du NPNRU de 12 milliards d'euros, pour aller encore plus loin dans la diversification de l'habitat,

la mixité fonctionnelle et la cohésion sociale et contribuer à la transition énergétique et écologique par le renouvellement de la ville sur elle-même.

Grâce à des financements dédiés, l'Anru promet déjà un certain nombre d'innovations au service de la résilience. Ainsi, dans un quartier de Bordeaux (33), des bailleurs sociaux ont créé un réseau de chaleur biomasse. À Sens (89), c'est l'implantation d'une micro-forêt au pied d'immeubles d'habitation qui rend la ville plus agréable. À Saint-Denis (93), la mise en place d'ateliers de réparation de vélos solidaires « Bi-cyclo » permet le développement des mobilités douces. •

1. *Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain*

2. (Manciaux, Vanistendael, Lecomte et Cyrulnik, 2001)



La résilience ?

La résilience désigne la capacité d'un système à continuer à évoluer et à se projeter en dépit d'« événements déstabilisants » ou de « traumatismes sévères »². Une ville est plus résiliente lorsque toutes les fonctions essentielles – résidentielles, économiques, culturelles, sociales, transport et communication – sont adaptées pour mieux résister aux aléas qui l'affectent, en premier lieu le réchauffement climatique.

786

équipements favorisant
la cohésion sociale

38

millions d'heures
d'insertion

800 000

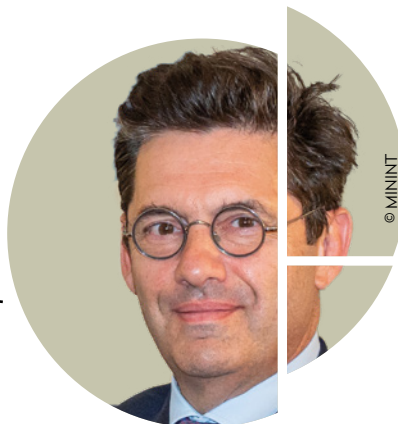
emplois directs
et indirects

328

équipements
à vocation
économique

LE POINT DE VUE DE

Georges-François Leclerc, préfet de la région Hauts-de-France et préfet du Nord



© MININT

En tant que représentant de l'État, vous prenez la problématique de l'habitat indigne à bras-le-corps. Quelles sont les caractéristiques de ce parc dans les Hauts-de-France ?

G.-F. L. — Je considère la lutte contre l'habitat indigne comme une politique prioritaire. C'est en effet un enjeu sanitaire, social, urbain, écologique et pénal majeur. Sa compétence est partagée avec les collectivités territoriales, et j'ai souhaité que l'État joue un rôle moteur sur cette thématique dans les Hauts-de-France, particulièrement touchés par ce phénomène. Héritage de son passé industriel et minier, l'habitat se caractérise notamment par la présence de maisons de ville, regroupées en corridors ou en courées, à l'origine modestes et compacts. Ce parc individuel ne répond parfois plus aux normes minimales, notamment écologiques. Couplée à une précarité importante, cette prévalence de logements anciens et dégradés accroît la vulnérabilité des occupants.

Quelle est la situation dans les copropriétés ?

G.-F. L. — Les copropriétés sont touchées et notamment les petites, plus vulnérables en raison du trop peu d'intérêt de la plupart des syndicats professionnels pour leur gestion. Ces fragilités peuvent se conjuguer avec un bâti ancien de qualité médiocre, une concentration de petits logements issus de divisions ou encore des difficultés juridiques engendrées par une mise en copropriété réalisée de manière insatisfaisante. Il existe bien sûr des copropriétés de taille plus importantes, situées dans les secteurs périphériques (notamment les quartiers politiques de la ville) ou dans les centres-villes de la reconstruction d'après-guerre.

Quels leviers déployez-vous pour lutter contre l'indignité ?

G.-F. L. — En complément du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, j'ai installé dans le Nord en 2022 une mission interservices de lutte contre l'habitat indigne qui associe les services de l'État compétents. Ces instances sont précieuses pour déployer de nouveaux outils. À titre d'exemple, j'ai mobilisé les forces de l'ordre et de secours pour élargir l'identification de situation d'habitat indigne.

Une fois les situations identifiées, il faut évidemment pouvoir les traiter. J'ai proposé aux collectivités les plus touchées de nouer un partenariat pour pouvoir mener davantage de travaux de sortie d'insalubrité. À Roubaix, une convention a ainsi été signée pour permettre à la ville de conduire des travaux d'office de sortie d'insalubrité. Les outils de production de logement social, tel que l'acquis amélioré, sont également mobilisés.

Enfin, pour responsabiliser les propriétaires défaillants, j'ai demandé à la DDTM et à la DRFiP de renforcer le suivi du recouvrement des sanctions financières. Là encore, cela porte ses fruits.

Plus spécifiquement, comment intervenez-vous en copropriétés ?

G.-F. L. — Les Hauts-de-France s'inscrivent aussi dans le Plan Initiative Copropriétés dont l'une des opérations a été lancée en 2022 à Wattignies. Dans l'Oise, plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat comportent un volet spécifique pour les copropriétés dégradées. L'un des dossiers majeurs concerne la copropriété « La Roseraie » de Creil dont le plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

La lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil est un impératif moral et les services de l'État s'y emploient activement. •

SÈTE (34)

Vers des copropriétés
plus décentes ?

Une stratégie affirmée pour rénover le centre-ville

À Sète, Ville et Agglomération sont engagées depuis une vingtaine d'années pour rénover le centre-ville. Elles sont passées à la vitesse supérieure dès 2011 avec un PNRQAD¹.

Une stratégie affirmée pour Florence Vengut, directrice du logement à Sète agglomération méditerranéenne : « Dans les quartiers anciens, un certain nombre d'immeubles présente d'importants signes de dégradation, avec des propriétaires en difficulté pour agir ou parfois indécis. Les Opah-RU² précédentes ont contribué à identifier les logements les plus vétustes et à inciter des propriétaires à engager des travaux. Plusieurs immeubles ont été traités grâce aux leviers coercitifs mis en œuvre dans le cadre du PNRQAD, qui s'achève en 2024. Mais il reste beaucoup à faire sur les petites copropriétés qui constituent l'essentiel du parc du centre-ville ». Avec la mise en œuvre de ces dispositifs, Ville et Agglomération ont fait évoluer les modes d'organisation et de coordination.

NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE

« Fort de cette expérience, nous avons travaillé conjointement à un repérage des copropriétés à enjeux, c'est-à-dire présentant des points durs de dégradation ou une présence manifeste d'indignité ». L'identification d'une soixantaine d'immeubles prioritaires, dont une quarantaine de copropriétés dégradées, a confirmé la nécessité de renforcer les actions. Une nouvelle Opah-RU est alors lancée. Et dans la continuité du PNRQAD, des outils coercitifs seront mobilisés à travers une nouvelle concession. Une feuille de route de long terme est ainsi dessinée...

MIEUX CONJUGUER LES OUTILS

« Côté Agglomération, en lien étroit avec la Ville, nous sommes garants de la bonne articulation des leviers de l'Opah-RU. Il s'agit notamment de définir la stratégie globale d'intervention pour les immeubles sur lesquels nous ciblons l'action ». Deux cellules opérationnelles associent l'ensemble des partenaires : Ville, Agglomération, opérateurs, bailleur, service de l'État, travailleurs sociaux, etc.

— Une cellule de lutte contre l'habitat indigne (LHI), pour travailler sur la question de l'indignité, du constat à la résorption. Cet espace permet d'examiner les situations et de définir une stratégie, en faisant appel à un traitement gradué.

— Une cellule immeuble, pour définir la stratégie à engager à l'échelle d'un bâtiment. Concrètement, il s'agit de décider conjointement de la feuille de route à mettre en place pour intervenir.

« Parfois, les deux démarches se croisent. Nous pouvons être amenés à travailler la situation d'un ménage avec la cellule LHI tout en avançant sur les aspects de dégradation du bâti dans sa globalité. Cette coordination permet de décider la stratégie adaptée à chaque immeuble ou situation » souligne Florence Vengut.

Car c'est bien là tout l'enjeu de cette nouvelle phase d'intervention : faire évoluer la gouvernance et la coordination en travaillant le chaînage des actions et leur pilotage. Une évolution primordiale pour lier les interventions autour d'une vision globale. •

1. Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
2. Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain
3. Déclaration d'utilité publique

L'Opah-RU :

Maîtrise d'ouvrage :

l'Agglomération

• **Durée :** 5 ans (2022-2027)

• Sur les volets incitatifs :

Un volet « copropriétés dégradées » avec notamment un fond de prévention et un accompagnement des syndicats défaillants.

• Sur le volet urbain de

L'Opah-RU : la concession d'aménagement

- Maîtrise d'ouvrage : la Ville

- Durée : 5 ans (2024-2028)

renouvelable (soit 10 ans)

- Mobilisation d'outils d'urbanisme (DUP³, rachat de lots, préemptions, expropriations...)



© DR.

GUINGAMP (22)

Venir à bout de l'indignité dans les Petites Villes de Demain

Guingamp, Paimpol, Bégard et Callac, quatre centralités fusionnées au sein d'une nouvelle agglomération en 2017, font partie du programme Petites Villes de Demain, visant notamment à renforcer leur attractivité résidentielle. Parmi les actions mises en place, une Opah-RU multisites avec des interventions ciblées sur les copropriétés en difficulté et les logements indignes.

LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES, UN PARC SOCIAL DE FAIT

« La reconquête du parc de logements vacants et dégradés est au cœur de nos préoccupations depuis longtemps, explique Elisabeth Puillandre, vice-présidente en charge de l'habitat, du logement et de la revitalisation des territoires. Notre objectif consiste à améliorer les conditions de vie des habitants et de venir à bout des situations d'indignité. Mais aussi à développer une offre locative de qualité pour répondre aux besoins d'une population souhaitant s'installer ».

Sur ce territoire à dominante rurale, le sujet de la copropriété reste sensible, avec des ensembles de « toute petite taille, très peu de syndics professionnels et des propriétaires bailleurs et occupants souvent fragiles. Environ la moitié des signalements d'indignité du territoire émanent de ce parc, » ajoute Antoine Mathieu, en charge de la politique de l'habitat à Guingamp Paimpol Agglomération.

ÉTENDRE LE DISPOSITIF À PVD

En 2022 s'est achevée une Opah-RU portant sur le centre de Guingamp, avec un volet dédié aux copropriétés fragiles. Guingamp Paimpol Agglomération a souhaité profiter de la convention d'ORT (Opération de revitalisation de territoire) pour étendre le dispositif aux trois autres polarités. Une Opah-RU dite « multisites » couvrira la période 2023-2027. Elle s'ajoute ainsi à la boîte à outils au service de la revitalisa-

tion des territoires du programme Petites Villes de Demain.

« Le bilan que nous tirons du programme mené à Guingamp, c'est qu'il est essentiel d'être présent au plus près du terrain pour chercher toutes les solutions possibles et adaptées, au cas par cas. » Pour cette nouvelle Opah, l'Agglomération mise sur un accompagnement renforcé des copropriétaires.

ET PASSER À LA VITESSE SUPÉRIEURE

Le nouveau dispositif mobilise l'ensemble de la palette des outils d'intervention sur le parc privé, du préventif au curatif.

- MaPrimeRénov' Copropriété, assortie d'une mission d'assainissement de la gestion des copropriétés.
- Actions spécifiques sur les copropriétés fragiles ou en difficulté: veille, formation des copropriétaires et syndics bénévoles, mise en place de protocoles de redressement de la gestion.
- Loc'Avantages, pour promouvoir le conventionnement Anah.
- Financements RHI et Thirori et DUP Aménagement pour les opérations de recyclage foncier.
- Portage par l'EPF, notamment en cas de dureté foncière lorsque le coercitif n'est pas adéquat.
- Substitution par le bailleur Guingamp Habitat, notamment pour les projets à valeur patrimonial, lorsque l'équilibre financier est compliqué à trouver.
- Expérimentation du Permis de Louer, comme garantie contre l'habitat indigne. •

X Texte : Lucie Breuil

10

**copropriétés
à accompagner
dans le cadre de
l'Opah-RU**

“Il reste des marchands de sommeil à Guingamp. La nouvelle Opah-RU permet une substitution de la collectivité aux propriétaires pour les cas les plus complexes”

— Antoine Mathieu

SAINT-DENIS (974)

Vers des copropriétés
plus décentes ?

LA CHAUMIÈRE, PREMIER PLAN DE SAUVEGARDE ULTRAMARIN



Sur les hauteurs de Saint-Denis à la Réunion, La Chaumière est une copropriété construite en 1963, pour répondre aux besoins dans une période de forte urbanisation. Face à une dégradation progressive, un plan de sauvegarde a vu le jour il y a peu. Explications.

La Chaumière totalise 5 immeubles pour 349 logements collectifs, des maisons individuelles, du petit collectif et une école. « Jugé chic et confortable à ses débuts, ce quartier résidentiel s'est fortement dégradé au fil des années, suite au départ progressif des propriétaires occupants les plus aisés au profit de bailleurs peu solvables », explique Simon Pétrele, chef de projet à la Ville de Saint-Denis. Pour comprendre comment les difficultés ont émergé, il faut se replonger au moment de la création de la copropriété. « Les documents de gestion n'ont pas été élaborés ou sont caduques et l'assemblée générale a rapidement cessé de se réunir. Ces dysfonctionnements ont vite provoqué des problématiques d'impayés de charge et la copropriété est entrée dans un cercle de dégradation, assorti d'une forte paupérisation ».

DES POCHEs DE DÉGRADATION INQUIÉTANTE

La Chaumière est en bordure du QPV¹ des Camélias, lequel a fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain. « Si ce programme n'a pas

Vers des copropriétés plus décentes ?

permis de traiter la copropriété, c'est sans doute sa proximité qui a fait émerger le sujet « Chaumière ». L'identification de poches de grande pauvreté, et d'une concentration de problématiques sociales et de sécurité dans le secteur, a mis en lumière l'état de dégradation de la Chaumière et le mal-être de ses occupants. »

Un GPO (groupement de partenariat opérationnel) a alors été créé. Pilotée par la police nationale, cette gouvernance locale réunit tous les partenaires de la gestion de la quotidienneté. Ce GPO a rapidement placé la salubrité de l'habitat au cœur des réflexions. Les premières opérations de LHI² sur d'anciens locaux d'activité en N-1 furent les prémices des échanges entre la Ville et l'Anah, lesquels ont abouti en 2022 à la décision d'élaborer un plan de sauvegarde. »

UNE ACCULTURATION LOCALE

Mais le chemin était encore long, sur un territoire qui n'avait jusqu'alors jamais mené d'opération sur des copropriétés. « À la Réunion, il n'existait aucun cadre d'intervention pour intervenir en copropriété, aucune ingénierie locale sur ce sujet. » C'est pour cette raison que Simon Pétreille, qui a travaillé sur des Orcod en région parisienne a été recruté. L'opérateur Soliha Grand Paris a aussi été mandaté, pour réaliser une étude préalable puis pour intervenir en expertise auprès de Soliha Réunion pour l'étude pré-opérationnelle du plan de sauvegarde. Plusieurs défis ont dû être relevés pour rendre possible ce programme. « Il faut savoir que le système de préfinancement des aides publiques, déployé en Métropole, n'existe pas en outre-mer. Il a donc fallu inventer une solution pour permettre la réalisation des travaux d'urgence, et c'est avec la Banque des Territoires que nous l'avons développée. L'enjeu pour cette opération est aussi juridique, pour aboutir à une scission de la copropriété, indispensable à son redressement et à la réalisation de travaux sur les espaces extérieurs. Enfin, la mobilisation du réseau partenarial a été compliquée, du fait d'une méconnaissance locale du monde de la copropriété et parfois d'une frilosité à intervenir sur du logement privé.»

L'objectif de ce premier plan de sauvegarde ultra-marin : traiter la grande pauvreté et permettre des conditions d'habitat digne, pour faire revenir des propriétaires occupants.

UN PREMIER PLAN DE SAUVEGARDE AMBITIEUX

La convention finalisée en septembre 2023 aboutit à un programme ambitieux de 14 millions d'euros de travaux sur les parties communes. La moitié est attribuée aux travaux d'urgence, avec un accompagnement au redressement. Les objectifs : traiter la grande pauvreté et permettre des conditions d'habitat digne, pour faire revenir des propriétaires occupants. « Mais pas seulement, car le quartier a pour particularité de loger une population arrivant de Mayotte et des Comores, très précarisée et qui n'a pas les mêmes habitudes de gestion de logement. Il y a aussi un enjeu à travailler sur les droits et devoirs de chacun »

Concrètement, plusieurs outils sont déployés comme une maison du projet installée au sein d'un logement rénové et démonstratrice de la capacité des propriétaires à rénover leur bien, ainsi qu'un chantier d'insertion pour la requalification des espaces extérieurs. La réflexion porte aussi sur le portage de lots, et sur une expérimentation du permis de louer à l'échelle de la Chaumière. Là encore, une première à La Réunion. •

1. Quartier politique de la ville
2. Lutte contre l'habitat indigne

349

logements collectifs

1963

Année de construction

14

millions d'euros de travaux dans les parties communes

X Texte : Lucie Breuil



Vers des copropriétés
plus inclusives ?

LE POINT DE VUE DE

Anne D'Orazio, architecte-urbaniste, maître de conférences à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-la-Villette.



© DR.

Quelles « recettes » pour (re) créer une forme de lien social en copropriété ?

A. D'O. — Il n'y a pas de recettes à proprement parler mais de nouvelles formes de médiation. Aujourd'hui, un nouveau regard se porte sur cette communauté sociale qu'est la copropriété, avec des travaux de recherche sur la gestion commune de l'énergie ou l'habitat participatif. Les acteurs de la gestion des copropriétés commencent par exemple à s'intéresser aux règles de gouvernance de l'habitat participatif. Ces communautés résidentielles intentionnelles, où l'on choisit ses voisins autour d'un projet, se construisent avec des outils, comme une charte, et un usage maximisé des espaces communs. Dans l'habitat participatif, il n'y a pas de distinction entre propriétaire occupant, bailleur ou locataire. Tous les résidents peuvent s'exprimer sur les usages du bâtiment.

Comment organiser une gouvernance équilibrée lorsque seuls les propriétaires décident ?

A. D'O. — La vie d'une copropriété s'articule autour de l'assemblée générale qui ne concerne que les propriétaires. L'AG est centrale sur certaines questions, mais ce n'est pas le meilleur endroit pour échanger sur les usages puisqu'une partie des occupants en sont exclus. Il y a des moments privilégiés dans la vie d'une copropriété qui peuvent créer du collectif. Par exemple, un chantier de rénovation énergétique. Il peut être l'occasion d'une discussion commune sur la consommation de l'énergie et les nouvelles pratiques à mettre en place. Il en va de même pour les mobilités. Les pouvoirs publics ont massivement encouragé la pratique du vélo en ville mais où garer son vélo dans une copropriété dont le règlement n'avait pas pris en compte cet

usage ? Les habitants pourraient gérer un local à vélos commun, puis un atelier pour les réparer, avec des échanges de compétences entre voisins et donc de l'entraide et du lien. Cette question ne concerne pas que les propriétaires.

Comment les copropriétés peuvent-elles être accompagnées dans cette évolution ?

A. D'O. — Les projets participatifs ont fait émerger le métier d'assistance à maîtrise d'usage. Des agences diffusent aujourd'hui leur ingénierie dans des projets de copropriété. À Nanterre (Hauts-de-Seine) par exemple, l'agence Courtoisie Urbaine accompagne la ZAC des Groues avec une démarche participative pour le programme en accession libre, afin de penser la gestion et le fonctionnement d'un local commun et d'extérieurs partagés sans distinction de statuts entre les futurs occupants. Le recours à une ingénierie du collectif sur les pratiques de maîtrise d'usage pourrait être inclus dans le cahier des charges lors d'une rénovation énergétique de copropriété aidée par l'Anah et les collectivités.

Les collectivités locales ont-elles un rôle à jouer dans l'évolution des copropriétés ?

A. D'O. — Les villes méconnaissent les copropriétés et malheureusement ne s'y intéressent souvent qu'en cas de dégradation. Pourtant, ce sont des acteurs de la ville. Il faut donc du dialogue et intégrer ces ensembles dans les interventions publiques sur des îlots ou des quartiers. Il existe des exemples intéressants. Le service habitat de la ville de Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis) a créé un « Club Copro » pour que les gestionnaires puissent se rencontrer. Les conseils syndicaux peuvent y trouver des formations et échanger leurs bonnes pratiques. •

X Texte : Frédéric Crouzet

VERS DES COPROPRIÉTÉS PLUS INCLUSIVES ?

3

Adapter les copropriétés, l'affaire de tous

Le nombre de séniors de plus de 70 ans va doubler en 30 ans. En copropriété, adapter les logements au vieillissement et à la perte d'autonomie ne suffit pas à les rendre accessibles. Tout l'enjeu réside aussi dans le cheminement qui mène depuis l'entrée de la copropriété jusqu'au seuil du logement. Adapter les parties communes d'une copropriété, c'est répondre aux besoins de tous, habitants des logements mais aussi visiteurs. Un principe d'inclusion, sur lequel revient Louise Faure, cheffe de projet MaPrimeAdapt' à l'Anah.

UNE QUESTION UNIVERSELLE

L'accessibilité des parties communes d'un immeuble sert à tous. Pour les personnes en perte d'autonomie ou victimes de handicap moteur, visuel ou auditif, il s'agit de faciliter le quotidien, de sécuriser la circulation. Pour d'autres, le besoin est ponctuel. « Il s'agit de sortir du cliché de la personne en fauteuil roulant. Car l'adaptation des parties communes sert aussi la jeune femme qui s'est blessée au sport, le père de famille qui se promène avec sa poussette, l'individu lambda qui rentre chez lui avec son caddie de courses, ou qui souhaite accueillir une personne handicapée. Il est important de repartager cet enjeu collectif, qui doit prendre en compte la pluralité d'êtres humains que nous sommes avec les besoins très différents que nous avons. »

Souvent, les travaux d'adaptation en copropriété s'intègrent dans un projet d'ensemble, entraînant un chantier dans les parties communes (halls d'entrées, rénovation énergétique, travaux d'électricité...). Car « quitter à rénover, autant adapter ». L'initiative peut aussi émaner d'un copropriétaire avec un besoin spécifique : nouvel arrivant en situation de handicap, occupant ayant subi une perte d'autonomie brutale.

SUSCITER LE RÉFLEXE

L'enjeu, selon Louise Faure, est que cela devienne davantage un réflexe. « Les copropriétaires se préoccupent beaucoup de la sécurisation de leur hall d'immeuble face aux intrusions, mais encore trop peu de son accessibilité. Pourtant, le vieillissement de la population touche tout le monde. Tôt ou tard, les copropriétés vont devoir se poser la question de l'adaptation : ce qui aujourd'hui apparaît comme un épiphénomène, sera demain l'affaire de tous. »

Mais alors comment susciter ce réflexe ? Au-delà de la prise de conscience quant à l'urgence et au bien-fondé de cette adaptation, « nous devons montrer que ces projets ne dégradent ni l'aspect du bâtiment ni sa valeur immobilière. De beaux exemples de réalisation dans le parc HLM permettent de lutter contre ces préjugés. En outre, il est souvent simple et peu onéreux de mener des travaux d'accessibilité dans un hall d'immeuble. » •

X Texte : Lucie Breuil

50%

des travaux sont
financés par les aides
de l'Anah

Quels travaux possibles ?

Les travaux d'accessibilité financés par l'Anah en parties communes :

- Automatiser une porte lourde
- Installer une rampe au passage de quelques marches, ou entre l'ascenseur et la porte d'entrée
- Ajouter des systèmes d'éclairage automatique
- Retravailler les sols pour qu'ils ne soient pas glissants
- Installer une plateforme élévatrice pour monter quelques marches
- Motoriser les volets des espaces vitrés

COMMENT ?

Lorsque des copropriétaires décident collectivement d'adapter les parties communes, les travaux sont votés en assemblée générale puis les charges sont réparties entre copropriétaires selon les tantièmes. Depuis le 31 décembre 2020, tout copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux d'adaptation dans les parties communes de son immeuble, sur simple notification au syndic. L'assemblée générale ne peut s'opposer à la réalisation de ces travaux, sauf en cas de non-conformité ou d'atteinte portée à la structure de l'immeuble.

SAINT-DENIS (93)

Vers des copropriétés
plus inclusives ?

60 ANS DE SYNDIC BÉNÉVOLE !

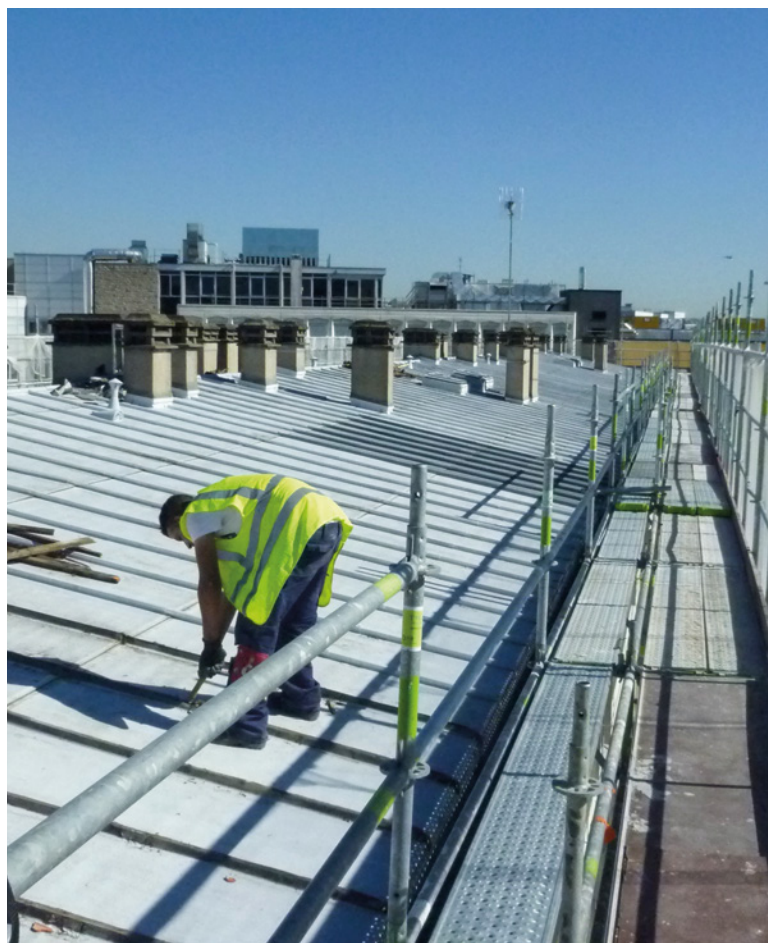
Historiquement gérée en coopérative, la copropriété « Les Moulins Gémeaux » a toujours conservé son autonomie. À tel point qu'aujourd'hui, le syndic est toujours bénévole, et a grandement œuvré au passage en BBC¹ des 137 logements entre 2019 et 2021. Une auto-gestion économique et sociale atypique sur laquelle revient Claire Revillion, qui occupe le poste de syndic bénévole aujourd'hui.



C'est une histoire originale comme on en trouve peu dans le monde des copropriétés. Celle des Moulins Gémeaux trouve son origine en 1959. Suite à l'appel de l'Abbé Pierre et aux difficultés de nombreux paroissiens pour se loger, naît l'idée d'un habitat communautaire sur des terrains appartenant à l'église. La réflexion autour de la conception des bâtiments s'inscrit alors dans cette logique de coopération, autour d'un groupe de futurs habitants. Les parents de Claire Revillion et de sa soeur en font partie. En 1964, ils sont parmi les premiers à emménager au sein de l'un des 137 logements qui composent les 3 immeubles de 4 étages. Le chantier s'achève un an plus tard. Au fil des ans, les copropriétaires se relaient pour entretenir les espaces verts et les parties communes, sortir les poubelles mais surtout, gérer les comptes. Tout cela sous la forme d'un syndic bénévole. « Si nous avons préservé cette auto-gestion, c'est en partie grâce à l'histoire de notre copropriété », affirme Claire Revillion.

UN RÔLE INDISPENSABLE

« J'ai la responsabilité de la gestion directe de la copropriété, détaille-t-elle. Faire entrer les appels de charges, relancer les potentiels retardataires, payer les fournisseurs, être vigilante sur le respect de la législation (comme l'enregistrement au registre national des copropriétés) » Un rôle bénévole, à ne pas confondre avec celui





La copropriété a été lauréate des Trophées métropolitains CoachCopro 2022.
En savoir plus : vu.fr/aotL

du président du conseil syndical, qui propose lui des mises en œuvre du budget voté en assemblée générale et assure le suivi des potentiels travaux. « Nous travaillons en grande transparence et avec beaucoup de facilité puisque nous nous voyons tous les jours ou presque ! »

UN SYNDIC AU CŒUR DE LA RÉNOVATION BBC

En 2015, la réalisation d'un audit énergétique fait apparaître la nécessité d'une rénovation de grande ampleur. Le syndic bénévole joue alors un rôle capital dans la nécessité de convaincre les propriétaires occupants face à une enveloppe annoncée de 4,2 millions d'euros de travaux. « Il a fallu démontrer le coût moins élevé d'une rénovation globale par rapport à des travaux réalisés au fur et à mesure, année après année. » Et surtout faire accepter que le fonds travaux, constitué durant 50 ans – bien avant l'obligation réglementaire – ne suffise plus, alors même qu'il avait permis de maintenir la copropriété en très bon état. Le tandem conseil syndical/syndic bénévole a alors reçu 110 personnes individuellement pour calculer les aides auxquelles chacun pouvait prétendre et les accompagner dans le montage du dossier. « 50 % des copropriétaires étaient éligibles aux aides de l'Anah. » Grâce au syndic bénévole, l'Agence a pu instruire rapidement les dossiers. Remplacement des fenêtres, isolation des toitures et des façades par l'extérieur, amélioration de la ventilation, chauffage et eau chaude sanitaire... Les colossaux travaux se sont achevés en juillet 2021. Seul bémol, pour Claire Revillion, que « les subventions ne soient arrivées qu'après coup. Cela nous a obligé à trouver une banque qui accepte de nous financer, ce qui reste souvent compliqué pour des propriétaires (très modestes). » •



Des usages partagés et une appropriation à construire

Entre vitrine d'un nouveau modèle d'habiter et lieux parfois prétextes, les espaces partagés des jeunes copropriétés de l'île de Nantes constituent un objet d'étude très riche. Sonia Dinh, doctorante en aménagement et urbanisme à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, se penche depuis plusieurs années sur l'émergence de ces espaces, de leur conception jusqu'à leurs usages dans la vie quotidienne des habitants.



© Sonia Dinh

X Texte : Camille Pouteau

La Ville de Nantes fait référence par sa capacité à oser et expérimenter. Le logement et ses multiples formes constitue, à cet égard, un terrain de jeu en mouvement, en proposant sans cesse de nouveaux modèles pour vivre ensemble. Territoire emblématique, l'île de Nantes s'est métamorphosée avec, notamment, une nouvelle offre de logements. La particularité pour nombre de ces appartements neufs ? La présence d'espaces collectifs conçus pour rassembler les habitants autour d'usages partagés.

« C'est une réflexion sur la qualité des logements en centre urbain qui a conduit à ces propositions de nouveaux espaces, pour de nouveaux usages », retrace Sonia Dinh. En réponse à la demande de l'aménageur nantais, dont la volonté est d'abord « d'attirer des familles, des propriétaires occupants et pas uniquement des investisseurs, dans ces immeubles neufs en cœur d'agglomération », plusieurs promoteurs convergent donc vers la création d'espaces communs pour apporter un supplément d'âme aux copropriétés. Les ambitions sont doubles : pour l'aménageur public, lutter contre l'étalement urbain ; pour les promoteurs, se démarquer et s'associer à des projets immobiliers particulièrement vitrines sur l'île de Nantes.

DES USAGES VARIÉS : SERVICES MUTUALISÉS, TOIT-TERRASSE PARTAGÉ...

Plusieurs modèles d'espaces partagés se développent alors, avec différents niveaux de mobilisation des habitants. Ateliers ponctuels

ou suivis sur le temps long, budgets dédiés par l'opérateur, autofinancement d'associations de quartier ; les méthodes varient. Concrètement, « certains de ces espaces rassemblent des usages individuels, avec des services mutualisés : chambres d'amis, buanderies, conciergeries... ». D'autres sont eux tournés vers le collectif, avec des lieux destinés à « susciter une dynamique de groupe, pour faire quelque chose ensemble », du toit-terrasse partagé au potager, en passant par les ateliers de bricolage et les salles communes.

« Des usages qui, sans être prescrits, ne sont pas socialement neutres », remarque Sonia Dinh, dont le travail consiste aussi à observer les limites de l'exercice. Lieux de coworking, ou salles de yoga, ces espaces partagés peuvent apparaître socialement connotés, et leur appropriation reste encore inégale selon les milieux sociaux, ou entre propriétaires et locataires. Elle souligne « des différences de légitimité à utiliser, se saisir, se sentir investi, dans ces espaces », qui, dans certains cas d'ailleurs, ne sont pas ouverts aux locataires, comme la salle de sport d'une des copropriétés du quartier. Si l'effet « magique » sur les rapports entre voisins ne s'est pas encore produit, il faut rappeler le peu de recul disponible aujourd'hui, alors que les logements ne sont habités, au plus, que depuis 4 ans.

“ Ces espaces sont pensés comme des couteaux suisses ”

Le diagnostic est d'autant plus complexe que les espaces eux-mêmes évoluent, sur le modèle d'une conciergerie de l'île de Nantes délaissée par les habitants au fil des années. L'explication : le développement du quartier et de son offre commerciale, avec un volet serviciel en pleine expansion. Dans ces micro-sociétés, les usages communs s'appréhendent donc sur le long terme, en lien étroit avec leur environnement. •

GRANDS ENSEMBLES ET PETITES VICTOIRES

Implantés dans 22 villes de France, les « Voisins Malins » sillonnent leur quartier et recréent du lien, au plus près d'habitants isolés d'une société au fonctionnement parfois complexe. Particulièrement actifs dans les copropriétés, ces voisins engagés et curieux du monde jouent un rôle précieux. Rencontre avec la fondatrice de l'association, Anne Charpy.



© Elias/Fondation Bettencourt-Schueller

Comment est née VoisinMalin ?

A. C. — Depuis plusieurs années, je constatais une défiance grandissante des habitants des quartiers populaires face aux institutions. En 2008, à Grigny, au moment des élections municipales marquées par l'abstention, j'ai été consternée par l'ampleur du phénomène, à l'heure où le quartier commençait pourtant à s'améliorer de manière visible.

Alors que nos politiques publiques sont une chance, comment expliquer que bien des citoyens en soient coupés ? Cette déconnexion est d'autant plus visible dans les banlieues, où une partie de la population bénéficie de peu des droits et aides élémentaires auxquels elle est éligible. De plus en plus de gens se retrouvent en marge, sur le carreau.

En 2010, avec cette conviction qu'il fallait reconstruire des ponts entre les habitants et les services publics, j'ai créé l'association VoisinMalin. Eux-mêmes issus du quartier, ces « voisins » interviennent en porte-à-porte auprès des résidents. Dans une posture de neutralité et de confiance réciproque, ils transmettent des informations concrètes, claires et utiles au quotidien des gens. Avec un contrat de travail en CDI de quelques heures par

mois, ce sont des habitants soucieux de contribuer à l'accès aux droits et à la participation de tous aux projets de ville. Ils réinjectent de la fluidité dans toutes leurs démarches.

Sur le plan de l'habitat, dans les copropriétés, quels sont leurs champs d'action prioritaires ?

A. C. — Dans les copropriétés plus qu'ailleurs, des jeux de pouvoir nuisent au climat général et alimentent les rumeurs. En parallèle, les inégalités et la misère sociale transparaissent, entretenues notamment par les marchands de sommeil.

Les Voisins Malins se concentrent en particulier sur la mobilisation des habitants aux assemblées générales. L'enjeu ? Réunir le quorum, socle essentiel à la prise de décisions. À Grigny, en 2019, les équipes de l'association ont rassemblé une majorité de copropriétaires au moment crucial du Plan Initiative Copropriétés piloté par l'Anah. Ils ont pu voter des travaux d'urgence. C'est pour moi un bel exemple de l'action des Voisins Malins : confrontés à des habitants en situation de renoncement, marqués par des expériences parfois désastreuses de réunions inadaptées,

ils ont su convaincre de l'enjeu et de la légitimité de chacun.

Dans quelle mesure les Voisins Malins recréent-ils de l'harmonie et du mieux-vivre ?

A. C. — Le vivre-ensemble quand le quotidien est infernal, ça n'est pas possible. En intervenant sur la salubrité et l'hygiène, on permet aux habitants de se soulager de problèmes qui leur pourrissent littéralement la vie : les cafards, les punaises de lit, les fuites d'eau... Quand on organise des campagnes de prévention – pour le bon usage des parties communes et des équipements, on réunit petit à petit les conditions de l'apaisement.

La sérénité passe par la confiance que l'on redonne. Celle des résidents, sans différence entre locataires et propriétaires, mais aussi celle des Voisins Malins eux-mêmes. Aller au contact des gens dans l'intimité de leur logement, s'approprier et porter des informations publiques, contribuer à résoudre des conflits... leurs responsabilités sont importantes. Au début, elles peuvent faire peur, mais rapidement, les Voisins Malins deviennent de vrais recours pérennes pour le quartier. •

En savoir plus voisin-malin.fr

Vers des copropriétés
plus inclusives ?

La Copro des Possibles : l'humain au service du collectif



C'est presque par hasard que « La Copro des Possibles » a vu le jour en 2019, au fil du cheminement personnel de Denis Vannier, qui avait d'abord fondé CS Partenaire en vue d'accompagner les copropriétés. Éclairage sur un fonctionnement inédit.

L'origine de La Copro des Possibles remonte à une décennie, loin de la France et du secteur de l'habitat. En 2013, Denis Vannier, responsable de programmes internationaux dans le secteur automobile, rentre d'un tour du monde qui l'a alerté sur sa consommation excessive, à tous points de vue, notamment énergétique. Propriétaire d'un appartement au sein d'une copropriété à Miribel (Rhône), il ignore alors tout du monde des copros et du conseil syndical. S'il commence à s'y intéresser, c'est donc d'abord pour réduire sa facture énergétique. Il découvre alors la vétusté des chaufferies des trois immeubles qui composent sa copropriété et l'obligation faite à son conseil syndical de réaliser un audit énergétique. Désireux de faire bouger les lignes, il intègre le conseil syndical et impulse une nouvelle manière d'appréhender les économies d'énergies. En dix mois, les copropriétaires font réaliser audit, études, appel d'offres, et votent des travaux de rénovation énergétique ambitieux. « D'ordinaire, cela prend 3 à 5 ans, explique-t-il. On a réalisé quelque chose de rare, qui m'a invité à opérer une transition professionnelle vers le secteur de l'énergie. »

L'ASSOCIATION DE MULTIPLES COMPÉTENCES

CS Partenaire (CSP) voit alors le jour en 2015. « Selon moi, notre cas a mis en évidence le fait qu'il manquait un acteur pour aider les copropriétaires à comprendre comment fonctionne une copropriété, et à réaliser un projet d'ampleur. Dans une résidence de 100 logements,

on compte 100 maîtres d'ouvrages. Mais par méconnaissance, c'est finalement comme si nous étions sans maître d'ouvrage. ». Denis Vannier se forme en parallèle au coaching professionnel et lance CSP au sein d'une SCOP¹ de 250 travailleurs indépendants. En 2018, il répond à un appel à projets de l'Ademe² et du ministère de la Transition écologique et solidaire financé par les Certificats d'économie d'énergie (CEE), simplement pour transmettre sa vision de la copropriété et des solutions nouvelles pour changer de méthodes et donc de résultats. Et se voit désigné lauréat. « Je me suis alors appuyé sur la SCOP, en constituant une équipe programme pluridisciplinaire : communication, commercial, ingénierie pédagogique, administratif et financier, support informatique. Ce sont ces différentes compétences qui nous ont permis de construire le projet. »

LES RELATIONS HUMAINES AU CŒUR DE LA RÉUSSITE

Désormais devenue école nationale de la copropriété, La Copro des Possibles propose des ateliers de rencontres entre copropriétaires, des formations professionnelles (comme celles des Conseillers France Rénov' et anime un LAB de recherches sur la copro, ainsi que des espaces d'échanges transverses. Elle « mise sur les relations humaines comme clé de réussite de projets collectifs. Nous utilisons nos expériences et compétences professionnelles complémentaires au service d'un projet collectif : la copropriété dans son ensemble. C'est un système humain à fort enjeu, un lieu de vie. Ce sont les personnes qui forgent l'ADN d'une copropriété. Il faut anticiper en amont des votes, dissiper les malentendus, apaiser les relations en créant et animant un cadre favorable » conclut Denis Vannier. •

1. Société coopérative et participative
2. Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

En savoir plus vu.fr/JPJC

2015

Année
de création

**LES
CA-
H-
IER
-S**

Hors-série n°4

