

# Où en est-on aujourd'hui de l'intervention dans les copropriétés fragiles ?

*Dossier élaboré à partir des présentations et débats de l'atelier régional ORHL / CRDSU qui s'est déroulé le 20 novembre 2003 à Vénissieux.*

## 1. Un atelier régional co-organisé par l'ORHL et le CRDSU

### Sommaire

- 1 • Un atelier régional co-organisé par l'ORHL et le CRDSU
- 2 • Le contexte national et régional de l'intervention dans les copropriétés
- 3 • Quatre expériences en Rhône-Alpes : les différentes échelles et gradations de l'intervention dans les copropriétés fragiles
  - Vénissieux (Minguettes Max Barel) : bilan du dispositif expérimental d'intervention dans les copropriétés
  - Meyzieu (Les Plantées) : la nécessaire réflexion sur la scission et sur l'adaptation des modalités de gestion de proximité
  - Saint-Étienne (Montreynaud) : de l'intervention en urgence au lancement d'une stratégie globale d'intervention dans les copropriétés
  - Agglomération grenobloise : d'une politique forte de réhabilitation à des interventions préventives
- 4 • Débats et perspectives, avancées et difficultés

**C'**est la Maison des Fêtes et des Familles qui a accueilli, le 20 novembre dernier, près d'une centaine de participants pour la journée de travail sur les copropriétés en difficulté. Cette journée a été organisée conjointement par l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement et le Centre Ressources du Développement Social Urbain. Elle a été l'occasion pour les professionnels de l'immobilier, les agents de l'État et les collectivités territoriales de s'informer largement sur les nouveaux dispositifs d'ordre réglementaire ou opérationnels (loi SRU, ANAH, ...) ou de bénéficier, au travers des trois ateliers, de la présentation d'expériences locales particulièrement riches, et offrant des réponses concrètes aux questions ou préoccupations des acteurs locaux.



Depuis plus de vingt ans, la question des copropriétés en difficulté est un sujet qui fait l'objet d'une attention toute particulière en Rhône-Alpes. De nombreuses actions-pilotes y ont vu le jour, notamment dans les agglomérations de Lyon et Grenoble. Aujourd'hui, l'intervention sur les copropriétés en difficulté reste un axe fort des politiques locales de l'habitat mais aussi de la politique de la ville. Si la géographie s'est élargie bien au-delà des deux agglomérations pionnières, le partenariat s'est renforcé et les collectivités locales interviennent de plus en plus sur ce thème. Le choix de la ville de Vénissieux illustre bien cet engagement commun, des institutions, des élus et des résidents.

## Où en est-on aujourd'hui en Rhône-Alpes de l'intervention dans les copropriétés fragiles ?

La journée du 20 novembre s'est structurée autour de plusieurs points :

- où en est-on dans la mise en œuvre à la fois des nouveaux dispositifs législatifs, réglementaires et financiers mais aussi dans le partenariat public/privé pour la requalification des copropriétés qui connaissent des difficultés temporaires ou permanentes ?
- évaluer l'action conduite pendant cinq années sur un groupe de copropriétés sur la commune de Vénissieux (projection d'un film réalisé par la Ville de Vénissieux)
- à partir d'exemples concrets abordés en atelier, l'examen de quelques thèmes :
  - > l'adaptation des modalités de gestion de proximité,
  - > une stratégie globale dans un quartier,
  - > de la réhabilitation à la prévention.



La journée du 20 novembre a été l'occasion de diffuser la dernière publication de l'ORHL « Impayés de charges de copropriété : le rôle des différents acteurs ». Ce document est destiné aux professionnels de l'immobilier ou du social, aux associations qui sont en contact avec des copropriétaires ou des copropriétés en difficulté. Il a été élaboré dans le cadre du groupe de travail permanent de l'ORHL et notamment en conclusion d'une journée de travail sur le thème des impayés de charge dans les copropriétés.

Il est disponible sur le site internet de l'ORHL.

- une table ronde finale a permis aux différents partenaires institutionnels de présenter leurs objectifs et leurs moyens d'intervention.

La journée était préparée et animée par Delphine Agier de l'Arim du Rhône, qui a coordonné en 2003 les différents travaux de l'ORHL sur les copropriétés (journée, groupe de travail, guide).

Cette journée de réflexion a également contribué, par le biais d'un questionnaire, à préciser les attentes pour l'avenir du groupe de travail de l'ORHL. De très nombreuses pistes de travail ont été proposées par les participants montrant tout l'intérêt de poursuivre collectivement cette démarche.

Parmi ces multiples sujets, retenons :

- les plans de sauvegarde de la région : suivi, évaluation,
- la démolition dans les copropriétés, le lien entre copropriété et projet urbain,
- les actions pour freiner la fragilisation du peuplement,
- les outils d'interventions sur les garages, parkings, espaces extérieurs,
- le travail avec les résidents et les propriétaires,
- les outils réglementaires, juridiques et financiers,
- etc.

### Les intervenants du matin

Henri THIVILLIER  
Dominique WERNER  
Nadia BENSAÏD

adjoint à l'urbanisme à Vénissieux  
chargée de mission Habitat Privé au ministère du Logement DGUHC  
chargée de mission Habitat-Politique de la Ville  
au Conseil régional Rhône-Alpes

Henri PARADOL  
Claire ALI SAÏD GUERAIN  
Pierre-Alain MILLET

syndic, représentant la CNAB au groupe de travail ORHL  
chargée de l'habitat à la ville de Vénissieux  
conseiller syndical d'une copropriété et conseiller municipal  
de Vénissieux

### Les participants à la table-ronde de clôture

Dominique WERNER  
Nadia BENSAÏD

chargée de mission Habitat Privé au ministère du Logement DGUHC  
chargée de mission Habitat-Politique de la Ville au Conseil régional  
Rhône-Alpes

Nathalie DOMENACH  
Fabienne BONO  
Marc MORAIN  
Michel PUPIN  
Benoît MORELLET

directrice de l'Union Régionale des PACT  
mission Habitat du Grand Lyon,  
direction départementale de l'Équipement du Rhône  
direction régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations  
secrétariat du FSL, conseil général du Rhône

## Où en est-on aujourd'hui en Rhône-Alpes de l'intervention dans les copropriétés fragiles ?

### 2. Le contexte de l'intervention dans les copropriétés

#### Les principales références au niveau national

- 6 millions de résidences principales en copropriétés, dont 300 000 logements en copropriétés repérées comme fragilisées, majoritairement situées dans les grandes régions urbaines : Ile de France, PACA et Rhône Alpes.
- Près de 70 sites en plan de sauvegarde en 2003, représentant environ 35 000 logements.
- Environ 60 OPAH copropriétés en cours ou à l'étude (janvier 2002) représentant environ 12 000 logements.

Si au début des années 90, les outils (législatifs, réglementaires, opérationnels, financiers) faisaient défaut, ils sont aujourd'hui nombreux : 6 lois, 5 décrets, 4 Comités Interministériels à la Ville, 3 conventions et 4 circulaires, permettent d'intervenir.

#### Textes de références

Loi Habitat du 24 juillet 1994

Loi Pacte de Relance Pour la Ville du 14 novembre 1996

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

Loi d'Orientation et de Programmation Pour la Ville et pour la Rénovation Urbaine du 1er août 2003

#### L'intervention du Conseil Régional Rhône-Alpes dans les copropriétés en difficulté

La Région s'est dotée en 2003 d'un budget de quelques 18 M€ pour répondre à ses objectifs en matière d'habitat. Ce budget a été consacré respectivement à la promotion de la mixité sociale (3,81 M€), au logement des jeunes (2,66 M€), au logement des personnes âgées et handicapées (3,35 M€), au logement des plus démunis (4,21M€), ainsi qu'à une offre locative en milieu rural (3,81 M€) ou encore à l'innovation (0,15 M€).



Dans le cadre de la mixité sociale en milieu urbain, l'aide aux OPAH copropriétés dégradées est inscrite au programme XI du CPER

2000-2006 pour une enveloppe globale de 7,6 M€.

Les bénéficiaires sont les syndicats de copropriétaires ou les collectivités locales pour des sites concernés par la géographie prioritaire de la politique de la ville. La subvention accordée s'élève à 20% du montant des travaux en parties communes (montant plafonné par logement et par copropriété).

De 1999 à 2003, **53 copropriétés** ont été subventionnées, soit 4202 logements et 2 M€ de subventions allouées par le Conseil Régional. Les départements bénéficiaires ont été le Rhône à hauteur de 44 % de l'enveloppe, l'Isère pour 33 %, la Haute-Savoie pour 14 % et la Drôme pour 9 %.

**A noter :** l'aide régionale prévue au départ pour les OPAH copropriétés, a été étendue aux plans de sauvegarde. En 2004, 5 plans de sauvegarde sont en cours dans le Rhône, représentant 24 copropriétés et 4700 logements, et un dans la Loire (Tour Plein Ciel Saint Etienne).

La Région accompagne également des actions de formation des conseils syndicaux et des copropriétaires dans les quartiers prioritaires : 8 actions ont ainsi été menées dans le Rhône sur les sites de Saint-Priest, Meyzieu, Vaulx-en-Velin, Bron et Pierre-Bénite (pour un montant de 83 000 €), et 4 actions de formation dans le département de l'Isère sur les villes d'Echirolles, Pont de Claix et Bourgoin-Jallieu (pour un montant de 50 000 €).



## Où en est-on aujourd'hui en Rhône-Alpes de l'intervention dans les copropriétés fragiles ?

### 3. Quatre expériences en Rhône-Alpes : les différentes échelles et gradations de l'intervention dans les copropriétés fragiles

#### **Vénissieux : bilan du dispositif expérimental d'intervention dans les copropriétés**

L'Opération Expérimentale d'Amélioration de l'Habitat (OEAH) a été inventée de toute pièce par les trois partenaires principaux (État, Ville de Vénissieux et Grand Lyon) uniquement sur des lignes budgétaires « politique de la ville », pour répondre aux besoins identifiés lors de l'étude préalable de 1995. Cette étude avait permis de révéler les atouts et faiblesses des 15 copropriétés (1800 logements) de Vénissieux, situées dans les quartiers sensibles des Minguettes et de Max Barel.

Animée par l'Arim du Rhône de 1998 à 2002, l'OEAH était une opération unique, originale et expérimentale car elle appréhendait les copropriétés dans un projet global et préventif. Elle a été couplée avec un dispositif d'OPAH copropriété sur les quatre copropriétés les plus dégradées dans lesquelles les copropriétaires ont des revenus très modestes.

Les copropriétés étant complètement imbriquées dans le parc social des quartiers, l'OEAH a été menée dans l'idée d'aider les copropriétaires à reprendre confiance en leur patrimoine et en leur quartier.

Il s'agissait avant tout d'un dispositif de prévention. L'idée n'était donc pas d'assister et de "faire à la place" des copropriétaires mais plutôt de les aider et de les appuyer dans la réalisation de leurs projets.

En 5 années de fonctionnement du dispositif, les copropriétés ont vraiment joué le jeu du donnant/donnant proposé dans les conventions spécifiques signées par chaque copropriété. Chacun des trois volets de l'opération a permis de sensibiliser les copropriétaires sur leur patrimoine, de les informer et de les aider à améliorer leur fonctionnement et leur communication.

#### **> Consolider le fonctionnement privé des copropriétés**

14 séances de formation abordant 8 thèmes différents ont été organisées entre 1999 et 2002. Elles ont permis aux conseillers syndicaux de se remo-

tiver et un groupe de réflexion inter-copropriétés a émergé.

Des livrets d'information destinés aux copropriétaires et aux locataires ont été réalisés dans 8 copropriétés. La « sortie » du livret a permis de créer des moments de convivialité très appréciés des habitants.

#### **> Maintenir le patrimoine dans la durée**

Pour inciter la réalisation de travaux, une aide financière de 25 % du montant des travaux a été versée aux syndicats de copropriétaires. Il est important de noter que ce fut donc la première fois que les partenaires concernés se mirent à subventionner un syndicat de copropriété sans critères individuels de ressources pour les occupants. Ce dispositif a d'ailleurs été le précurseur à la mise en place de l'aide régionale aux copropriétés en difficultés et à la toute récente aide de l'ANAH pour les copropriétés en OPAH copropriété ou en Plan de Sauvegarde.

En 5 ans, 14 plans patrimoine ont été mis en place et plus 3,5 millions d'euros de travaux ont été réalisés dans 14 copropriétés, soit un montant moyen de 2400 € de travaux/logement.

#### **> Prévenir les risques liés aux mutations**

La mission d'animation comprenait également l'observation permanente des mutations de propriétés (rythme et prix de vente) et le conseil aux acquéreurs et vendeurs (plus de 75 personnes conseillées).

Aujourd'hui, la plupart des copropriétés ont pu rattraper leurs retards et se consolider dans leur fonctionnement, leur avenir restant étroitement lié à l'évolution globale des quartiers Minguettes et Max Barel.

Plus précisément, parmi les 15 copropriétés incluses dans l'OEAH :

- deux bénéficient encore d'un accompagnement dans le cadre de la prolongation d'OPAH jusqu'à fin 2004,
- les deux copropriétés les plus fragilisées entrent dans un plan de sauvegarde dont les enjeux sont très importants,
- les onze autres sont globalement autonomes mais peuvent encore avoir ponctuellement besoin d'appuis ou de conseils.

*Laure Anne Duvivier, chargée d'études et d'opérations à l'Arim du Rhône*



## Où en est-on aujourd'hui en Rhône-Alpes de l'intervention dans les copropriétés fragiles ?

### **Copropriétés des Plantées à Meyzieu : la nécessaire réflexion sur la scission et sur l'adaptation des modalités de gestion de proximité**

#### **> Présentation de la copropriété**

La copropriété est constituée de 326 pavillons, 7 immeubles (8 et 4 étages), un centre commercial et 175 garages.

Afin de simplifier la gestion de la copropriété de masse, 11 syndicats secondaires ont été créés soit un pour : chacun des 7 immeubles, les pavillons, le chauffage central des 7 immeubles, le centre commercial, les garages.

Les syndicats sont indépendants pour tout ce qui concerne la gestion, l'entretien, et l'amélioration interne des bâtiments qui leur sont confiés et qu'ils assurent.

Les conseils syndicaux de chaque syndicat secondaire ont confié la gestion de la copropriété à 4 syndicats différents.

#### **> La fin d'une opération de développement social et urbain**

Depuis 1989, le quartier des Plantées fait l'objet d'une opération de développement social et urbain, dans le cadre des copropriétés privées dégradées. (1992/1994 OPAH expérimentale).

Un programme de travaux important a été réalisé dans ce cadre, sur les immeubles (4,3 M€ de travaux), sur les espaces extérieurs (3,9 M€) et le centre commercial (1,75 M€).

L'ensemble de ces travaux a été financé par les copropriétaires (40% des travaux sur les immeubles et 30% sur le centre commercial), la commune de Meyzieu, la Communauté Urbaine de Lyon, la Région Rhône-Alpes, l'État, l'Europe (sur le centre commercial).

La commune a engagé un portage immobilier de plus de 50 logements, afin de stopper la dépréciation du patrimoine et à terme favoriser la vente des appartements à des propriétaires occupants.

En 2003, les trois immeubles ont voté la réfection de leurs ascenseurs, derniers travaux importants sur les bâtiments de 8 étages, les derniers aménagements des pieds d'immeuble se réalisent.

D'ores et déjà, des mesures d'accompagnements ont été engagées, (portage immobilier, qualification des résidents, mise en place d'un fonds de réserve pour gros travaux, accompagnement à l'accession sociale) visant à pérenniser

les efforts investis. Elles se poursuivront durant la préparation de la scission par une convention de gestion de proximité afin de donner toutes les conditions d'autonomie à court terme.

#### **> La mise en place de la scission**

Les copropriétaires ont pris la décision de se scinder en autant de copropriétés que de syndicats secondaires. Cette recombinaison permettrait une gestion fine en proximité plutôt qu'une gestion par la copropriété de masse des 826 lots représentant à la fois les pavillons, les immeubles, le centre commercial, les garages.

Les collectivités locales et l'État se sont engagés financièrement dans le processus de scission (50% du coût des frais de géomètres et de notaire des nouvelles copropriétés créées) sous réserve que la copropriété signe une convention de gestion urbaine et sociale de proximité permettant ainsi de prendre certains engagements (l'entretien, les fonds de réserve...), et donc la pérennité dans le temps des investissements réalisés.

Un outil de travail a été mis en place (tableau navette) qui permet de faire le lien de travail entre les différentes instances de la copropriété et les collectivités locales. Ce tableau a été rempli tout d'abord par la copropriété sous forme d'une liste exhaustive de la destination de chacun des espaces répertoriés (trois possibilités : les espaces restent parties collectives de la copropriété, la ville ou la communauté urbaine en acceptent la rétrocession).

Puis, la commune de Meyzieu a réfléchi sur sa position de principe à partir de la liste travaillée par la copropriété.

Les rétrocessions acceptées par la ville concerneraient les grands espaces extérieurs qui peuvent avoir un caractère d'espaces verts publics et les espaces de jeux de proximité (terrain de jeux petite enfance et aire multisport).

Dans le même temps, la communauté urbaine doit également se positionner quant aux demandes de la copropriété, concernant essentiellement les parkings et certaines voiries.

#### **> La gestion urbaine et sociale de proximité**

La convention de gestion urbaine et sociale de proximité apporte une notion de contrepartie (et de garantie) aux financements des collectivités et de l'État pour la scission et a été l'occasion de mettre à plat le fonctionnement de chaque immeuble. Plusieurs phases ont eu lieu, de la mise en place de la convention jusqu'à sa signature puis sa mise en œuvre.



## Où en est-on aujourd'hui en Rhône-Alpes de l'intervention dans les copropriétés fragiles ?

L'état des lieux a été réalisé avec les membres du conseil syndical secondaire de chaque immeuble et le syndic sous l'impulsion de l'équipe EMOUS de la politique de la ville, sous une forme de diagnostic « en marchant ».

Chacun des immeubles a fait l'objet d'un tableau synthétique résumant la situation actuelle d'entretien du bâtiment et de ses abords.

Ensuite, un travail a été réalisé avec les syndics afin de répertorier l'ensemble des contrats d'entretien en cours sur chacun des immeubles.

Là où l'entretien laissait à désirer, le travail est allé jusqu'à pointer les missions et la fréquence des passages avec la personne ou l'entreprise directement responsable du ménage.

A partir de ce diagnostic partagé, une convention cadre de gestion urbaine et sociale de proximité a été établie et signée par les collectivités et le syndic de la copropriété, sachant qu'un protocole de GUSP est en cours pour chaque immeuble.

Les actions de GUSP comprennent :

- 1• Des mesures d'accompagnement :
  - la formation des nouveaux accédants (mission ARIM),
  - l'accompagnement technique de l'EMOUS (missions ARIM),
  - la sensibilisation des habitants à la gestion de proximité à travers des actions.
- 2• Des petits travaux :
  - la remise en état de mobilier,
  - la sécurisation des halls.
- 3• De l'entretien sur des espaces à vocation publique par le biais de l'insertion.

Ces actions sont également à mettre en lien avec l'action du centre social ou de services publics présents dans le quartier. L'objectif étant d'ici la fin du contrat de ville 2000/2006, de préparer la copropriété à sortir des dispositifs dont elle a bénéficié depuis plus de 10 ans.

*Claude Rousseau, chef de projet politique de la Ville Grand Lyon*

### Quartier Montreynaud à Saint-Étienne : de l'intervention en urgence au lancement d'une stratégie globale d'intervention dans les copropriétés

Les sept copropriétés du Haut de Montreynaud représentent environ 700 lots et 1 500 habitants.

La prise en compte de l'habitat privé (facteur équilibrant et stabilisateur du quartier), et le suivi

de la Tour Plein Ciel par une commission de plan de sauvegarde ont conduit les partenaires du GPV à lancer en 2002 une étude pré-opérationnelle sur le devenir des six autres copropriétés.



Le diagnostic des immeubles, réalisé en 2002 – 2003 par le Call Pact de Saint-Étienne et l'ARIM du Rhône, n'est pas alarmant mais révèle qu'ils sont à des degrés variables fragilisés, et qu'un processus de dégradation est en cours.

### > La définition d'une OPAH spécifique aux copropriétés

La stratégie d'intervention sur ces copropriétés consiste pour les cinq prochaines années en une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Il s'agit, parallèlement aux autres projets pour le quartier, de mener une action incitative et préventive, en soutenant les

#### Le projet de démolition de la Tour Plein Ciel

Depuis l'orientation prise par la Commission du Plan de Sauvegarde de démolir la Tour Plein Ciel plutôt que la réhabiliter, les partenaires ont voulu que la phase pré-opérationnelle de ce scénario soit approfondie. A cet effet le GIP a constitué un Groupe Technique Partenarial qui a abouti à la définition d'une mission dont la ville de Saint-Étienne est le maître d'ouvrage et la SEDL le prestataire. Cette mission consiste à préciser comment la libération et la démolition de la tour peuvent s'effectuer et, toutes interventions confondues, quel en sera le coût : conditions d'achat, conditions de logement, dispositif partenarial à mettre en place sur la conduite de projet, cadre judicio-administratif de la réalisation, coût d'ensemble de l'opération. Parallèlement, un mandat est confié à la SEDL en vue de procéder au nom et pour le compte de la ville à des acquisitions de lots venant en DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner). Des enquêtes débutent auprès des locataires et propriétaires de la copropriété pour connaître finement l'occupation de la tour, les besoins de logement des habitants et les projets de chacun.

## Où en est-on aujourd'hui en Rhône-Alpes de l'intervention dans les copropriétés fragiles ?

copropriétaires et les syndicats, sans se substituer à eux, grâce à une contractualisation public-privé.

Dans cinq ans, un bilan des résultats obtenus permettra de dire s'il faut ou non poursuivre l'action auprès de certaines copropriétés, et dans quelle mesure (opérations plus lourdes ou non, notamment dans le domaine du fonctionnement du marché immobilier).

### Les copropriétés contribuent à la mixité sociale de Montreynaud

- Toutes les copropriétés ont encore une majorité de propriétaires occupants (64 %). Cette proportion tend à diminuer (-3 % en 1 an).
- 45 % des propriétaires occupants le sont depuis plus de 20 ans. L'âge moyen des copropriétaires est de 55 ans. Près de 46 % des ménages sont retraités.
- La part des ménages avec enfants est très variable d'une copropriété à l'autre. En moyenne elle est de 28 %. La représentation des personnes n'ayant plus d'enfant à charge est forte.
- La participation aux Assemblées Générales est particulièrement faible dans les immeubles où il y a une forte présence de propriétaires bailleurs et de locaux commerciaux. Les Conseils Syndicaux reposent ainsi sur un faible nombre de personnes impliquées.
- La plupart des propriétaires occupants se disent satisfaits de leur logement, la proportion n'est plus la même quant à la satisfaction relative au quartier. D'où des souhaits de départs et/ou la conservation du logement en complément d'une résidence secondaire occupée une partie de l'année.
- Le taux de mutation pour les cinq dernières années est de 20 %.

Cette OPAH intervient prioritairement sur 4 thèmes :

- Améliorer le fonctionnement interne, financier, technique et social des copropriétés. Pour cela une animation et un appui seront apportés aux instances de gestion et aux copropriétaires pour les mobiliser autour d'un projet patrimonial positif, tout en les sensibilisant à leurs droits et à leurs devoirs.
- Accompagner individuellement les ménages en difficultés, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Parce qu'un projet collectif doit aussi prendre en compte les questions individuelles, et ne pas oublier les locataires qui habitent l'immeuble.
- Proposer des aides financières aux travaux, pour permettre de concrétiser les priorités qui sont définies pour remettre le bâti en état, même pour les propriétaires occupants modestes.
- Agir sur le marché immobilier d'une part en soutenant et renforçant la propriété occupante, d'autre part en veillant à une évolution positive du parc locatif (gestion saine et pérenne), avec une attention particulière portée aux petits logements. La rédaction de la convention cadre et des six protocoles est en cours. La phase opérationnelle de l'OPAH pourra démarrer dès la désignation de l'opérateur chargé du suivi – animation, en 2004.

*Pauline Meunier, chargée de mission GIP du GPV de Saint Etienne*

## Agglomération grenobloise : d'une politique forte de réhabilitation à des interventions préventives

### > De 1993 à 2000 : le soutien à la réhabilitation dans le cadre d'une première charte partenariale.

Dans le cadre de l'élaboration du premier PLH de l'agglomération, et suite à des interventions communales fortes dès la fin des années 1980, un diagnostic réalisé par l'agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG) a identifié 44 copropriétés à traiter prioritairement sur l'ensemble du parc des années 1950-1975 (1100 copropriétés au total), à partir d'une corrélation d'indicateurs (état du bâti, fonctionnement, part de propriétaires bailleurs, environnement ...); ce diagnostic a révélé le besoin d'accompagnement spécifique de ces copropriétés pour engager leur réhabilitation. Il fut à l'origine de la mise en place d'une charte partenariale, signée pour la période 1996-1999 entre la Métro, l'État et l'ANAH; cette charte a ainsi encadré l'intervention partenariale qui se déclinait en 3 phases spécifiques (étude de cadrage, étude pré-opérationnelle, convention

particulière d'OPAH). Un outil financier, le Fonds d'aide aux copropriétés fragilisées, intégrant un panel d'aides financières en faveur des copropriétaires (subventions, prêts garantis), a été créé parallèlement.

Ces deux outils originaux, traduisant la mobilisation forte des partenaires publics, ont permis la réhabilitation de 15 copropriétés (1500 logements) sur 6 communes.

### > De 2000 à 2003 : un dispositif communautaire renforcé.

En 2000, suite à une évaluation de la Charte et du Fonds d'aide, et à l'actualisation du diagnostic des copropriétés par l'AURG, la Métro a souhaité poursuivre et renforcer son intervention : soutien aux copropriétaires dans le cadre d'opérations graduées (plan de patrimoine, OPAH, plan de sauvegarde), soutien fort aux communes maîtres d'ouvrage des études et suivis animations, incitation des copropriétés à la maîtrise des



## Où en est-on aujourd'hui en Rhône-Alpes de l'intervention dans les copropriétés fragiles ?

énergies et à l'amélioration du confort (diagnostics énergétiques), mise en place d'ateliers d'informations des copropriétaires.

9 copropriétés représentant 650 logements sont ainsi en cours de réhabilitation dans le cadre de conventions d'OPAH.

### > Un impact réel sur la réhabilitation des copropriétés fragilisées, mais des besoins insuffisamment pris en compte

Un bilan de l'action communautaire réalisé en 2003 montre que les outils de la Métro, complémentaires à ceux de ses partenaires, sont globalement pertinents et constituent un réel appui aux communes et aux copropriétés pour réaliser des opérations de réhabilitation globale. 8 communes (ville-centre et 1ère couronne) se sont ainsi fortement impliquées ; 26 copropriétés, accompagnées par le Pact de l'Isère, ont bénéficié d'une OPAH depuis l'origine du dispositif, soit 2200 logements réhabilités.

Toutefois, l'action partenariale d'agglomération, au cœur de laquelle se situe l'intervention de la Métro, comporte des points de blocage : un impact très insuffisant sur la réfection et le conventionnement des logements locatifs (1 logement conventionné seulement), des difficultés importantes de trésorerie rencontrés par les copropriétés en cours d'opération (alors que les propriétaires concernés sont particulièrement modestes), une absence de contreparties réelles aux aides publiques, des opérations qui n'ont pas une véritable dimension de « projet » (réfection des espaces extérieurs insuffisamment aidée, pas de lien construit avec les autres interventions publiques de requalification), une intervention publique peu lisible.

### > une nouvelle mise en perspective dans le cadre du PLH 2004-2008

Dans le cadre du 2ème PLH d'agglomération adopté en février 2004, la consolidation de l'intervention en faveur des copropriétés a été affirmée comme l'un des axes forts.

La Métro validera ainsi courant 2004 un dispositif d'intervention renouvelé et renforcé, qui traduira sa volonté de poursuivre le soutien apporté aux copropriétaires et aux communes pour la réalisation d'opérations de réhabilitation dans le cadre de conventions d'OPAH, mais qui définira également d'autres axes :

- Inciter les copropriétés à une réhabilitation globale, participer au financement des travaux sur les espaces extérieurs : au-delà de la réhabilitation du "logement", favoriser la requalification de "l'habitat".
- Prévenir la dégradation et pérenniser l'entretien du patrimoine en accompagnant financièrement la mise en œuvre de plans de patrimoine (après réhabilitation en OPAH ou après étude préalable).
- Inciter à la réalisation de travaux dans les logements locatifs et à la modération des loyers pratiqués (les copropriétés des années 1950-75 sont l'une des cibles patrimoniales d'un dispositif large en cours d'élaboration, destiné à l'incitation à la modération des loyers dans le parc privé).
- Envisager le soutien à des actions d'accompagnement d'ensemble à but préventif sur des territoires stratégiques où les copropriétés sont nombreuses (en complément à des opérations d'aménagement urbain notamment).

*Marlène Losserand, Grenoble Alpes Métropole / service habitat  
Monique Ruelle, Pact de l'Isère*

## 4. Débats et perspectives, avancées et difficultés

L'atelier d'échanges sur les copropriétés a montré que les avancées sur ce champs d'intervention sont nombreuses, tant sur le plan législatif et financier, que sur les modalités opérationnelles et la qualification des acteurs.

Toutefois, de nombreuses questions restent posées et méritent d'être creusées :

- Comment améliorer le partenariat public / privé et la lisibilité de l'intervention publique par les habitants ?
- Quelle place donner à l'observation et à la prévention dans un contexte de concentration des

moyens sur les difficultés les plus importantes ?

- Comment agir sur le marché immobilier des copropriétés privées ?
- Quelles perspectives pour les ménages concernés par démolition dans les copropriétés ?
- Comment tenir compte des constats dans les copropriétés fragiles pour les futures copropriétés à vocation sociale (en construction neuve par des financements aidés ou issue de la vente des logements HLM) ?

Voilà un ambitieux programme de travail pour les prochains mois ....

Pour en savoir plus sur le groupe de travail copropriétés :  
DRE : Michel Prost, michel.prost@equipement.gouv.fr  
ARIM DU RHÔNE : Delphine Agier, dagier@pact-arim.org