

Renouvellement urbain

les enjeux pour les copropriétés fragiles

Delphine AGIER, Arim du Rhône

Extrait de l'ouvrage "Agir dans les copropriétés" à paraître en mars 2003 aux éditions du Certu.

Avec le renouvellement urbain, la question du devenir des copropriétés en grande difficulté prend une nouvelle ampleur : les solutions de changement de statut (vers du parc social public), de portage immobilier, voire de démolition, pourront bénéficier de nouvelles faisabilités juridiques et financières. Les modes d'interventions restent toutefois à approfondir sur ces questions.

LA PLACE DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES DANS LE RENOUVELLEMENT URBAIN

D'une manière générale, le renouvellement urbain répond à **quatre grands enjeux** :

- **TECHNICO-ÉCONOMIQUE**
transformer l'offre de logements pour améliorer durablement la qualité de l'habitat
- **SOCIAL**
enrayer la marginalisation de quartiers entiers, la dégradation des services et du cadre de vie
- **URBAIN**
modifier fortement un type d'urbanisme lorsqu'il ne correspond plus aux attentes des habitants
- **IMMOBILIER**
retendre un marché immobilier sur certains segments ou dans certains secteurs particulièrement marginalisés (*vacance, prix extrêmement bas, ..*)

Ces grands enjeux connaissent des déclinaisons locales particulières en terme d'objectifs et d'actions notamment selon deux facteurs qui influent fortement sur la stratégie propre à un projet de renouvellement urbain : la notion de **tension du marché immobilier à l'échelle de l'agglomération** d'une part, **le type de quartier** (*localisation, époque et type de construction*) d'autre part :

- . dans les quartiers anciens centraux d'agglomération où la pression foncière est forte, il s'agit aussi de maintenir des populations modestes (*locataires et propriétaires*) et de limiter leur départ vers les quartiers sociaux périphériques
- . dans les quartiers périphériques récents en marché immobilier tendu, le renouvellement urbain vise principalement une amélioration globale sur les plans social, de l'habitat et du cadre de vie

. enfin, c'est dans les quartiers centraux ou périphériques dans lesquels un certain type de produit logement est surabondant, que la reconstitution de l'offre est prioritaire (*démolitions, restructurations, développement d'une offre de meilleure qualité*), afin d'attirer ou de maintenir sur place une population plus aisée sans pour autant occulter les attentes des habitants du quartier plus modestes.

Le renouvellement urbain comprend donc des actions de démolition massive de logement social (*public ou de fait*), de réhabilitation lourde, de construction neuve, de recomposition urbaine et sociale, ...

Par le rôle spécifique qu'elles jouent dans les marchés locaux de l'habitat, les copropriétés fragiles sont doublement concernées par ces interventions urbaines :

- . **pour les copropriétés fragiles incluses dans le périmètre d'un projet de renouvellement urbain**, l'intervention aura nécessairement un impact fort. La question porte notamment sur les modalités d'intégration des acteurs des copropriétés dans le partenariat et la stratégie d'intervention publique,
- . **pour les copropriétés fragiles voisines du périmètre**, les effets d'interaction entre les quartiers peuvent apporter des évolutions positives et négatives, sur lesquelles il s'agit d'anticiper autant que possible pour qu'ils ne viennent pas renforcer des difficultés existantes.

PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX COPROPRIÉTÉS FRAGILES INCLUSES DANS LES PÉRIMÈTRES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ÉTAT ET DEVENIR DES COPROPRIÉTÉS FRAGILISÉES

Les opérations de renouvellement urbain en quartier récent ou ancien, en s'intéressant à l'ensemble des composantes d'un territoire, posent la question de **l'état et du devenir des copropriétés incluses dans le périmètre, a fortiori des copropriétés fragilisées**. Les enjeux du renouvellement urbain pour ces dernières sont multiples :

- intégrer les copropriétés à la démarche d'ensemble sur le quartier, pour leur insertion urbaine et durable
- saisir l'opportunité de ces opérations importantes pour réaliser un audit approfondi de chaque immeuble, a priori fragile
- définir une stratégie et des modalités d'intervention tenant compte de la spécificité de la copropriété qui, par son statut privé et son mode collectif de décision, constitue un acteur très particulier (*une intervention publique incitative ou coercitive dans une copropriété est forcément différente d'une intervention dans un parc de logements appartenant à un propriétaire unique public ou privé*).

DÉMOLITION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILISÉES

Sur la question de la démolition en copropriété, différentes questions doivent, collectivement, être posées :

- Qu'est-ce qui justifie la démolition partielle ou totale de la copropriété (*ou en quoi les autres scénarii d'intervention sont irréalistes ou inadaptés*) ?
- Comment cette variante de traitement est présentée aux représentants de la copropriété et comment se passe «la négociation» ?
- Que sera-t-il proposé aux copropriétaires bailleurs, aux propriétaires occupants, aux locataires ?
- Pourront-ils trouver un logement équivalent dans le même quartier (*s'ils le souhaitent*) ?
- Quel impact aura la démolition d'un immeuble (*ou d'une partie*) sur la gestion du reste de la copropriété ?

Compte tenu de leurs coûts et de leurs durées prévisionnelles, les actions de démolition en copropriété seront vraisemblablement réservées à des situations exceptionnelles.

VEILLER AUX IMPACTS DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

SUR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ENVIRONNANTES

Les copropriétés fragiles répondent de fait à un réel besoin de logement social, en locatif et en accession à la propriété. Elles accueillent en partie des ménages qui pourraient prétendre à un logement social public, au regard de leur situation socio-économique.

La gestion éclatée entre une multitude de bailleurs dans ces copropriétés entraîne une absence de politique d'attribution des logements locatifs.

Les prix de vente se situant dans le bas du marché immobilier local, des ménages deviennent propriétaires faute d'obtenir un logement social et parfois sans information préalable sur l'acquisition d'un logement en copropriété.

Partant de ces constats largement connus, il paraît indispensable de veiller au devenir des copropriétés fragiles à l'échelle des agglomérations concernées par des projets de renouvellement urbain :

- Quel sera l'impact des démolitions de logements sur les dynamiques de peuplement dans ces copropriétés ? Il est à craindre qu'une réduction significative de l'offre de logements à bas loyers restreigne encore plus les alternatives à l'habitat en copropriété dégradée et renforce le poids des marchands de sommeil.

- Quel sera l'impact de la valorisation des quartiers pour les copropriétés fragiles à proximité : un regain d'attractivité ou au contraire un effet de marquage encore plus fort ?
- Quels sont les effets attendus par la construction neuve de programmes à caractère intermédiaire ou de standing, sur le marché immobilier des copropriétés dégradées ?
- Le renforcement des moyens d'interventions dans les sites GPV et ORU aura-t-il pour effet de diminuer fortement les investissements publics sur les autres sites, de freiner la prévention, notamment dans les copropriétés fragiles non encore dégradées ?

Même s'il est loin d'être évident de répondre à ces questions, qui reposent aussi sur des hypothèses d'évolution non maîtrisables, elles permettent de définir quels sont les moyens à développer pour anticiper sur des effets qui pourraient fragiliser encore davantage certaines copropriétés : mise en place d'observatoire des mutations, actions préventives, Opah sur les quartiers non concernés par les opérations de renouvellement urbain, ...

ADAPTER LES COMPÉTENCES ET LES MODES OPÉRATIONNELS

Le renouvellement urbain pose la question de l'évolution des modes opérationnels et de la qualification des acteurs, et plus particulièrement à trois niveaux :

- **La capacité de définir en amont des scénarii et de se doter d'une stratégie** incluant le peuplement et ce, à une échelle plus vaste que le strict périmètre du renouvellement urbain. Il s'agit à la fois d'une question de compétence et de la possibilité de mobiliser suffisamment en amont les moyens nécessaires à un diagnostic fin des logiques de peuplement et des attentes des habitants.
- **Le travail partenarial** : la multiplicité et la spécialisation des acteurs nécessitent des savoir-faire importants en termes de conduite de projets et de développement de la coordination entre acteurs.
- **La gestion du temps** : dans ces opérations qui peuvent facilement durer plus de cinq ans, il est important de pouvoir donner des échéances aux habitants, d'évaluer les différentes phases nécessaires selon les opérations, de se doter d'outils d'évaluation et de suivi.

UNE APPROCHE PARTICULIÈRE

Avec la volonté d'évoluer pour participer pleinement aux différentes composantes d'une ville plus solidaire, les Pact Arim pensent pouvoir apporter une approche particulière, notamment dans les copropriétés fragiles, centrée sur :

- La compréhension des fonctionnements et dysfonctionnements des copropriétés
- L'identification des capacités de mobilisation des différents acteurs, notamment des propriétaires et habitants concernés
- L'élaboration d'hypothèses d'évolution et de scénarii d'intervention
- La proposition d'une stratégie globale d'action en cohérence avec les actions déjà engagées et de préservation des intérêts des habitants
- La mise en œuvre opérationnelle des stratégies dans le cadre d'un partenariat contractualisé public/privé
- La déclinaison des modalités d'intervention (parfois à l'échelle individuelle) pour répondre à chaque situation spécifique et trouver les leviers incitatifs ou coercitifs.