

Point de vue

Renouvellement urbain et copropriétés fragilisées

Les politiques de restructuration urbaine sont délicates à mettre en œuvre, car elles modifient en profondeur la réalité de quartiers où, au-delà des dysfonctionnements constatés, préexiste une communauté avec son économie, ses liens, ses relations sociales, sa culture.

Le Mouvement Pact-Arim (*réseau associatif spécialisé dans l'accompagnement des mutations des sites habités*) a pour objet d'améliorer l'habitat avec les acteurs concernés et, en premier lieu, les occupants. Un quartier, quel que soit son peuplement ou le type de logement qu'il accueille ne saurait être considéré comme une page blanche ! Toute action publique de requalification se doit de prendre en compte l'existant : potentiels individuels et collectifs,

attentes, volontés de participer..

En Rhône-Alpes, les associations Pact-arim travaillent depuis de nombreuses années aux cotés des collectivités publiques pour aider à l'émergence de projets de requalification des copropriétés en difficulté.

Les réflexions actuelles -aux plans local et national- nous conduisent à exprimer un certain nombre d'observations.

PRENDRE EN COMPTE LA SPÉCIFICITÉ DE LA COPROPRÉTIÉ

La copropriété est structurée pour conduire l'élaboration des projets la concernant. C'est une personne morale : elle désigne un mandataire (*le syndic*) et élit un organe de gestion et de suivi (*le conseil syndical*), qui seront les acteurs de l'élaboration d'un projet. Son fonctionnement, dicté par la loi de 1965, impose que

toute décision soit prise par le syndicat des copropriétaires en assemblée générale et nécessite donc une information préalable particulière.

Tout projet initié par une collectivité publique doit prendre en compte la copropriété comme acteur majeur.

ADAPTER LE MODE D'ÉLABORATION DU PROJET URBAIN

Il s'agit pour les politiques publiques et l'ensemble des acteurs intervenant dans le renouvellement urbain de :

- comprendre les fonctionnements et les dysfonctionnements à l'échelle de la copropriété, du quartier, de la ville et de mesurer les besoins d'adaptation à long terme,
- mobiliser, le plus en amont possible, autour du projet urbain,
- s'assurer de la cohérence avec les actions déjà engagées,
- tenir compte des temps de maturation,
- s'assurer de la compatibilité des échelles de projet pour aboutir à une insertion sociale de la copropriété dans le quartier et dans la ville.

PRÉPARER LA QUESTION DE LA DÉMOLITION

La démolition envisagée par certaines collectivités n'est pas une fin en soi. Elle peut s'imposer lorsque, à long terme, l'immeuble ne peut tenir techniquement, ou qu'il ne répond plus du tout aux nouvelles conditions de logement ou encore quand sa transformation apporte une évolution significative à l'ensemble du quartier et de la ville. L'argument esthétique est à manier avec précaution : la notion de beau est variable, les projets sont souvent séduisants en maquette ou en images mais, parfois, beaucoup moins quelques années après leur réalisation.

La reconstruction, sur place ou ailleurs, doit intégrer le rôle joué par les copropriétés fragilisées dans les marchés locaux du logement (*accession sociale et locatif très social*), elle doit donc être vigilante sur les niveaux de prix et de loyer qu'elle va proposer. Il est indispensable que chacun puisse y trouver son compte : les

nouveaux arrivants mais aussi les habitants actuels restés ou relégués. Il faut veiller à ce que les équilibres sociaux et financiers soient préservés, malgré des investissements souvent considérables.

La décision de démolir est, bien sûr, le fait de la collectivité publique : elle s'inscrit dans un projet urbain et social d'ensemble. Mais il est essentiel que la procédure de mise en œuvre préserve les intérêts des habitants et comporte une phase réelle de médiation.

Au-delà d'une bonne circulation de l'information, il faut favoriser l'adhésion et, pourquoi pas, l'amendement du projet ? Une telle mutation, avec ses conséquences sociales, exige, pour les habitants, une remise en contexte : la connaissance suffisamment large de ce que va devenir le site, pas seulement leur logement.

En copropriété, la démolition touche à la propriété privée. Même dans les copropriétés en grande difficulté, bon

nombre de personnes restent très attachées à leur logement : il représente leur patrimoine, leur parcours résidentiel (*primo accession*) et leur "implantation locale" (*notamment pour les générations ayant immigré en France*). Il est nécessaire de prévoir un accompagnement individualisé depuis l'amont de la vente ou de l'expropriation jusqu'au relogement effectif des ménages concernés.

Delphine AGIER
ARIM du Rhône

En conclusion, le renouvellement urbain est un peu une porte qu'on ouvre sur l'inconnu.

Qu'il s'agisse de viser à une bonne efficacité d'intervention urbaine et sociale ou de respecter le droit des citoyens, ces mutations lourdes doivent être préparées et accompagnées avec les moyens nécessaires qui ne peuvent être mis en œuvre que sur la durée.