

## Module 4.5

# Stratégie et outils d'intervention sur les copropriétés

- Comprendre les enjeux des interventions publiques sur les copropriétés en difficulté et connaître les méthodes et outils d'analyse mobilisables
- Connaître l'ensemble des dispositifs d'intervention possible et la boîte à outils mobilisables ainsi que les évolutions suite à la loi ALur : dimensions juridiques, opérationnelles, financières ; positionnement des différents acteurs dont maîtrise d'ouvrage privée
- Cerner les différentes stratégies et modalités d'intervention en particulier dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain : graduation, positionnement des différents acteurs, gouvernance, outils mobilisables et actions transversales telles que le portage, la GUSP...
- Préciser le contexte d'intervention autour de la mise œuvre du NPNRU et des protocoles de préfiguration. Rappeler les fondamentaux structurants les opérations de renouvellement urbain et de l'ANRU, Faire le point sur le rôle respectif de l'ANRU et de l'ANAH.

# Programme

## Jour 1

9h00/9h30	Accueil des stagiaires
9h30/9h45	Présentation du programme et de ses objectifs (tour de table, recueil des attentes des stagiaires)
9h45/10h00	<b>ELEMENTS DE CADRAGE : RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE PARC EN COPROPRIETE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Importance des enjeux parc privé dans le contexte du renouvellement urbain</li><li>• Mise en perspective NPNRU et Préfiguration / réforme de la géographie prioritaire / les enjeux</li></ul>
10h00/11h15	<b>LES COPROPRIETES EN DIFFICULTES /DEGRADEES : LES ENJEUX</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Point de repères sur le parc des copropriétés</li><li>• Notion de base sur la copropriété, loi de 65</li><li>• C'est quoi une copropriété dégradée ? les processus de déqualification, facteurs exogènes et endogènes, attractivités</li><li>• Quelques exemples pour comprendre et échanges à partir des sites et projets des participants</li></ul>
11h15/12h30	<b>LES COPROPRIETES FRAGILES EN DIFFICULTE : LA GRADUATION DES ENJEUX ET DES STRATEGIES D'INTERVENTION</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rapide historique de la construction des politiques publiques sur les copropriétés fragiles ou en difficulté</li><li>• La prise en compte de la maîtrise d'ouvrage privée en fonction des enjeux d'intervention publique (habitat, urbain, social...) et de la graduation des difficultés</li><li>• La graduation des stratégies d'interventions</li><li>• Les spécificités des études, des modalités de mises en oeuvre et de gouvernance</li><li>• Echanges autour des projets des participants</li></ul>
12h30/13h30	Déjeuner
13h30/15h00	<b>LES POLITIQUES PREVENTIVES : LOGIQUES, MODALITES ET OUTILS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Quelques mesures préventives de la loi ALUR : registre, fonds de travaux...</li><li>• Dispositif d'observation et VOC</li><li>• Dispositif opérationnels de prévention : POPAC, actions diverses des collectivités locales</li><li>• Mesure judiciaire : mandataire Ad Hoc</li></ul>
13h30/17h30	<b>LES POLITIQUES CURATIVES : DE L'INCITATIF A LA SUBSTITUTION ET EXPROPRIATION</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les dispositifs incitatifs habitat<ul style="list-style-type: none"><li>- Les OPAH copro</li><li>- Les Plans de sauvegarde</li><li>- Les points de vigilance</li></ul></li><li>• Une mesure judiciaire de substitution au syndicat des copropriétaires : l'administration provisoire et AP renforcée<ul style="list-style-type: none"><li>- Finalités, procédures et points de vigilance</li><li>- Articulation avec les dispositifs habitat</li></ul></li><li>• Les interventions en situations irréversibles : finalités et modalités<ul style="list-style-type: none"><li>- Etat de carence dont expérimentation état de carence des parties communes</li><li>- Autres outils potentiellement mobilisables :RHI, DUP aménagement, ZAC...</li><li>- Point de vigilance : la gestion transitoire</li></ul></li><li>• Un dispositif ensemblier : l' ORCOD</li></ul>

# Jour 2

9h00/9h30	Accueil des stagiaires
9h30/10h30	<b>LES COPROPRIETES FRAGILES EN DIFFICULTE : LA GRADUATION DES ENJEUX ET DES STRATEGIES D'INTERVENTION (suite)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Presentation de l'ANAH et de ses programmes (habiter mieux)</li><li>• Modalités d'interventions « transversales »<ul style="list-style-type: none"><li>- Portage de lot /recyclage</li><li>- Réorganisation juridique et foncière, scission</li><li>- Positions et Interventions potentielles des opérateurs HLM/ SEM : copropriétaires, syndics, bailleurs sociaux et partenaires des projets de renouvellement urbain</li></ul></li><li>• Echanges avec les participants à partir de leur expériences et sites</li></ul>
10h30/12h30	<b>RETOUR SUR LE NPNRU ET CONDUITE DES PROTOCOLES DE PREFIGURATION</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les enjeux du parc privé dans la mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain :<ul style="list-style-type: none"><li>- PNRU 1, PNRQAD : quels enseignements pour le NPNRU ?</li><li>- NPNRU : quelle vision des enjeux parc privé ? quelle prise en compte du parc privé dans les ambitions du programme national ?</li></ul></li><li>• La convention ANAH ANRU pour la mise en œuvre du NPNRU : les objectifs</li><li>• L'articulation des deux agences lors de la phase de protocole de préfiguration</li><li>• L'articulation des deux agences lors de la phase de mise en œuvre des conventions</li></ul>
12h30/13h30	Déjeuner
13h30/15h00	<b>RETOUR SUR LE NPNRU ET LA CONDUITE DES PROTOCOLES DE PREFIGURATION</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Point de vigilance et éléments de méthode</li><li>• Les études préalables Habitat et copropriétés, carte des potentiels et points durs à traiter pour interagir avec l'élaboration et la conduite de projets urbains</li></ul>
15h00/16h15	<b>RETOUR SUR LES EXPERIENCES LOCALES DES STAGIAIRES / MISE EN PERSPECTIVE SUR UNE ETUDE DE CAS PARC PRIVE ET RENOUVELLEMENT URBAIN</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Reformulation des enseignements de la formation</li><li>• Atelier avec les cas proposés par les stagiaires ou utilisation d'un exemple (Clichy / Grigny / Bagnolet)</li></ul>
16h15/16h30	Bilan et évaluation de la formation

## Enseignante

Marie Annick Lannou, consultante politiques publiques parc privés - Expertise coproprietes et renouvellement urbain

## Co-enseignant et intervenants

Jean-Pierre Troche, architecte urbaniste, Ville & Habitat  
Odile Dubois-Joye, Chargée de mission habitat, ANRU  
Aziza Ezzedgui, Chargée de mission territorial, ANAH