

## Module 4.5

# Stratégie et outils d'intervention sur les copropriété

- Comprendre les enjeux des interventions publiques sur les copropriétés en difficultés et connaître les méthodes et outils d'analyse mobilisables
- Connaître l'ensemble des dispositifs d'intervention possible et la « boîte à outils »
- Cerner les différentes stratégies possibles et modalités d'intervention dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain
- Faire le point dans le contexte du NPNRU 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 **ELEMENTS DE CADRAGE : RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE PARC EN COPROPRIETE**

- Importance des enjeux parc privé dans le contexte du renouvellement urbain
- Mise en perspective NPNRU et Préfiguration / réforme de la géographie prioritaire / les enjeux

10h00–11h15 **LES COPROPRIETES EN DIFFICULTES /DEGRADEES : LES ENJEUX**

- Point de repères sur le parc des copropriétés

Notion de base sur la copropriété, loi de 65

- C'est quoi une copropriété dégradée ? les processus de déqualification, facteurs exogènes et endogènes, attractivités
- Quelques exemples pour comprendre et échanges à partir des sites et projets des participants

11h15–12h30 **LES COPROPRIETES FRAGILES EN DIFFICULTE : LA GRADUATION DES ENJEUX ET DES STRATEGIES D'INTERVENTION**

- Rapide historique de la construction des politiques publiques sur les copropriétés fragiles ou en difficulté
- 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
- La graduation des stratégies d'interventions
- Les spécificités des études, des modalités de mises en oeuvre et de gouvernance
- Echanges autour des projets des participants

12h30–13h30 **Déjeuner**

13h30–15h00 **LES POLITIQUES PREVENTIVES : LOGIQUES, MODALITES ET OUTILS**

- Quelques mesures préventives de la loi ALUR : registre, fonds de travaux...
- Dispositif d'observation et VOC
- Dispositif opérationnels de prévention : POPAC, actions diverses des collectivités locales
- Mesure judiciaire : mandataire Ad Hoc

13h30–17h30 **LES POLITIQUES CURATIVES : DE L'INCITATIF A LA SUBSTITUTION ET EXPROPRIATION**

- Les dispositifs incitatifs habitat
  - Les OPAH copro
  - Les Plans de sauvegarde
  - Les points de vigilance
- Une mesure judiciaire de substitution au syndicat des copropriétaires : l'administration provisoire et AP renforcée
  - Finalités, procédures et points de vigilance
  - Articulation avec les dispositifs habitat
- Les interventions en situations irréversibles : finalités et modalités
  - Etat de carence dont expérimentation état de carence des parties communes
  - Autres outils potentiellement mobilisables :RHI, DUP aménagement, ZAC...
  - Point de vigilance : la gestion transitoire
- Un dispositif ensemblier : l'ORCOD

# Jour 2

9h00–9h30 Accueil des stagiaires

9h30–10h30 **LES COPROPRIETES FRAGILES EN DIFFICULTE : LA GRADUATION DES ENJEUX ET DES STRATEGIES D'INTERVENTION (suite)**

- Présentation de l'ANAH et de ses programmes (habiter mieux)
- Modalités d'interventions « transversales »
  - Portage de lot /recyclage
  - Réorganisation juridique et foncière, scission
  - Positions et Interventions potentielles des opérateurs HLM/ SEM : copropriétaires, syndics, bailleurs sociaux et partenaires des projets de renouvellement urbain
- Echanges avec les participants à partir de leur expériences et sites

10h30–12h30 **RETOUR SUR LE NPNRU ET CONDUITE DES PROTOCOLES DE PREFIGURATION**

- Les enjeux du parc privé dans la mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain :
  - PNRU 1, PNRQAD : quels enseignements pour le NPNRU ?
  - NPNRU : quelle vision des enjeux parc privé ? quelle prise en compte du parc privé dans les ambitions du programme national ?
- La convention ANAH ANRU pour la mise en œuvre du NPNRU : les objectifs
- L'articulation des deux agences lors de la phase de protocole de préfiguration
- L'articulation des deux agences lors de la phase de mise en œuvre des conventions

12h30–13h30 Déjeuner

13h30–15h00 **RETOUR SUR LE NPNRU ET LA CONDUITE DES PROTOCOLES DE PREFIGURATION**

- Point de vigilance et éléments de méthode
- 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

15h00–16h15 **RETOUR SUR LES EXPERIENCES LOCALES DES STAGIAIRES / MISE EN PERSPECTIVE SUR UNE ETUDE DE CAS PARC PRIVE ET RENOUVELLEMENT URBAIN**

- Reformulation des enseignements de la formation
- Atelier avec les cas proposés par les stagiaires ou utilisation d'un exemple (Clichy / Grigny / Bagnolet)

16h15–16h30 Bilan et évaluation de la formation

## Enseignants

**Marie-Annick LANNOU**, fil rouge, consultante experte des dispositifs d'intervention en direction des copropriétés dégradées

**Jean-Pierre TROCHE**, architecte urbaniste /Ville & Habitat

**Annabelle LOPEZ**, Responsable d'études copropriété /Ville & Habitat

## Intervenantes

**Odile DUBOIS-JOYE**, Chargée de mission habitat, ANRU

**Tiphaine ESNAULT**, Chargée de mission territoriale, ANAH