



COMPRENDRE ET LUTTER CONTRE LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES EN SEINE-SAINT-DENIS

« Les Ateliers » de Profession Banlieue

Séance #1 : « Les copropriétés dégradées : De quoi parle-t-on ?
Comprendre les enjeux, le cadre réglementaire et législatif »

Mardi 25 juin 2024 de 9h à 12h00 à Artagon

Artagon 34 rue Cartier Bresson 93500 Pantin

Métro ligne 7 - arrêt Aubervilliers-Pantin-Quatre chemins

En France, 110.000 copropriétés sont considérées comme financièrement « fragiles », cela correspond à environ 18 % du total des logements privés¹. Cette fragilité financière, causée par des charges impayées, est souvent le premier pas vers la dégradation d'une copropriété, empêchant l'entretien des parties communes, des équipements et la réalisation de travaux importants. Cela a directement des conséquences pour les habitants : pannes d'ascenseur, dégradation des parties communes, coupures du chauffage collectif ou de l'eau chaude, etc.

Le département de la Seine-Saint-Denis est très marqué par ce phénomène, dans certaines villes telles que La Courneuve c'est 20 % des copropriétés qui sont considérées comme potentiellement fragiles. Les copropriétés dégradées² sont pour les acteurs locaux et les habitants un problème social, urbain et sanitaire de premier plan. Cependant, l'intervention en copropriété dégradée est, à la fois très complexe, (trop) longue, et, quand elle arrive, pas toujours efficace.

Pourtant, ces logements collectifs privés et dégradés peuvent constituer la seule solution pérenne de logement pour de nombreuses personnes et représentent donc un parc social « *de fait* » de par la sociologie de ses occupants et l'importance du problème, alors que dans le même temps, la production de logements sociaux neufs, qui pourraient loger ces publics à bas coût, n'a jamais connu des chiffres aussi bas depuis 1998. Prenant en compte l'ampleur de la situation, un rapport a été missionné par Patrice Vergriete, ex-ministre du logement à Mathieu Hanotin et Michèle Lutz, respectivement maires de Saint-Denis et de Mulhouse. Ce rapport a abouti sur une loi³ qui se donne l'ambition de faciliter les opérations d'intervention sur ces copropriétés dégradées, adoptée au début du mois d'avril 2024.

La copropriété dégradée reste encore un objet difficilement appréhensible pour les acteurs de terrain. Partant de ce constat, Profession Banlieue propose une première matinée, afin de mieux saisir les enjeux autour des copropriétés dégradées et les politiques mises en place à l'échelle nationale et locale pour les résorber. Cette demi-journée est ouverte à tous, quel que soit son niveau de connaissance sur le sujet. Pour démarrer ces Ateliers, il nous semble important de s'interroger sur :

- *Comment se met en place le mécanisme de dégradation dans une copropriété ?*
- *Quels sont les acteurs qui luttent contre ce phénomène et quels dispositifs existent ?*
- *Comment est prise en compte la question des copropriétés dégradées par les acteurs et à quelles échelles ?*

A venir à l'automne :

Séance #2 (en construction) : Retours d'expériences autour de 2 projets inspirants

Séance #3 (en construction) : Visites sur site en Seine-Saint-Denis

¹ Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2020

² Convention OPAH 2023-2028 ANAH – Plaine Commune

³ Loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

Séance #1 : « Les copropriétés dégradées : enjeux, cadre réglementaire et législatif »

*Les Ateliers de Profession Banlieue
Mardi 25 juin 2024 de 9h à 12h00 à Artagon*

9h00	Accueil café
9h30	Introduction Vincent HAVAGE , directeur de Profession Banlieue
9h45	Qu'est-ce qu'une copropriété dégradée ? Introduction des principaux enjeux Intervention à deux voix avec : Sylvaine LE GARREC , sociologue indépendante Eva SIMON , en charge du programme « (Ré)généraliser les copropriétés », Plan Urbanisme Construction Aménagement (PUCA) <i>Focus thématique : Retour sur la copropriété en tant que structure réglementaire et sa gouvernance. Processus de dégradation dans les copropriétés dégradées et rôle de la gouvernance dans celui-ci. Présentation des acteurs, des professionnels et leurs rôles face au phénomène.</i>
10h45	Échanges
11h00	Les politiques publiques et les dispositifs pour la résorption des copropriétés dégradées Camille CHICOTEAU , directrice des ressources copropriété au sein du pôle Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), EPF Île-de-France <i>Focus thématique : Présentation des différents dispositifs et politiques publiques autour des copropriétés dégradées et leur résorption, notamment autour des ORCOD-IN.</i>
11h45	Échanges
12h00	Clôture