



## Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

### ***Les actions visant à améliorer la sécurité des copropriétés et des copropriétaires***

19 novembre 2024

#### **Introduction**

La première partie de l'atelier a porté sur les actualités, principalement sur les questions de rénovation énergétique des copropriétés. L'essentiel de la réunion a ensuite été consacré à la thématique de l'amélioration de la sécurité des copropriétés et des copropriétaires.

Résidence récente, construite en 1997. Située en face de l'Hôtel de Ville. Gérée par un syndic professionnel. 89 lots principaux, un seul syndicat, pas d'ASL... À la fin du mois de septembre, la maire d'Échirolles a signé deux arrêtés de mise en sécurité et d'évacuation de l'immeuble Le Carrare. Les récentes expertises mettent en lumière que la sécurité des résidents ne peut être garantie en raison du risque incendie et électrique, qui les expose à un *danger de mort permanent*. Parmi les raisons avancées, les actes de malveillance liés au trafic de drogue qui sévit sur cet immeuble du centre-ville depuis plusieurs années. Ce cas illustre la situation d'un nombre croissant d'immeubles qui, sans que leurs caractéristiques bâties ou leurs conditions de gestion ne les prédestinent à cela, se retrouvent exposés à des difficultés lourdes rendant impossible le maintien de conditions de vie normales.

Le sujet étant vaste, le format de cet atelier ne permettait pas d'aborder toutes les facettes d'une problématique qui déborde assez largement le sujet de la copropriété, de l'habitat, et de l'urbanisme, d'autant que contrairement à une idée reçue, ce type de difficultés – et globalement la question de la sûreté publique – n'est pas l'apanage des grands ensembles situés en périphérie de nos principales agglomérations.

Nous avons donc choisi d'aborder les choses à travers l'évocation d'un immeuble similaire au Carrare, afin d'essayer de saisir les ressorts de cette dérive et surtout d'identifier des pistes d'intervention de nature à traiter durablement le phénomène.

Cela nous a amené ensuite à revenir sur la situation d'une copropriété en grande détresse située dans l'agglomération marseillaise, qui fait actuellement l'objet d'une étude de préfiguration d'ORCoD-IN.

Ces retours d'expérience mettent en évidence l'immense difficulté à intervenir sur ce type d'objet, lorsque l'informel, les usages « déviants » et les délits en tous genres se sont durablement installés. Si certaines logiques de conception immobilière et l'obsolescence technique d'un grand nombre de copropriétés peuvent être identifiées comme l'une des fragilités précipitant leur dégradation, les questions d'usages – et de mésusages – méritent d'être observées attentivement afin d'être endiguées le plus vite et le plus efficacement possible.

Le diaporama relatif à l'actualité et les présentations des intervenants, ainsi que les fiches « retour d'expérience » sont disponibles dans l'[article dédié à l'atelier](#) sur le site internet de la DREAL.



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Atelier du CRHH du 19 novembre 2024 - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes  
[www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

**Urbanis**  
Agir pour un habitat digne et durable

## Discussion

### **Le Diamant noir à Mulhouse – Jeremy Demoly et Audrey Hoffstetter, Urbanis**

***L'OPAH-CD préconisée suite à l'étude pré-opérationnelle de 2018 a-t-elle été mise en œuvre ? Si oui, quels effets ? Si non, pourquoi ?***

⇒ L'OPAH-CD préconisée n'a pas été mise en œuvre : postérieurement à l'étude pré-opérationnelle, un certain nombre d'incendies sont survenus et des dégradations se sont amplifiées. La ville de Mulhouse s'est rapidement rendue compte que l'OPAH-CD serait insuffisante, ce qui a amené à la réalisation d'une deuxième étude pré-opérationnelle, qui a finalement dirigé la copropriété vers le dispositif de Plan de sauvegarde.

***Que peut-il advenir d'une copropriété ayant un taux d'impayés aussi important ? Quelles actions sont mises en place pour résorber ces impayés ?***

⇒ Pour cette copropriété, nous n'avons pas été effrayés par le taux d'impayés : il est certes élevé, mais des pistes de traitement existent. Très peu de copropriétaires sont en situation de faillite personnelle ; les impayés concernent essentiellement des propriétaires bailleurs avec des locataires en place. Du fait de ces profils d'investisseurs, les situations ne sont pas insolubles, et c'est davantage une problématique de mauvaise foi de certains des copropriétaires concernés. On arrivera à recouvrer les fonds, en mettant en place des plans d'apurement ou avec des procédures judiciaires si nécessaire. Côté « solutions », le « coup de pression » de l'administratrice provisoire dans un premier temps, l'intervention de l'opérateur dans l'objectif de trouver des solutions amiables dans un second temps, puis l'action du tribunal lorsque les autres actions n'ont pas porté leurs fruits. Le taux d'impayés est ainsi passé de 128 % à 87 %.

***Dans le cadre du portage, comment acquérir deux logements côte à côte ? Quel propriétaire choisir pour rester dans le logement ?***

⇒ On est principalement sur du portage ciblé, à l'amiable. Beaucoup de propriétaires qui ne s'investissent pas souhaitent se débarrasser de leurs lots, ce qui rend la tâche assez simple. Nous avons déjà sondé les copropriétaires et beaucoup sont prêts à vendre, ce qui permet rapidement d'identifier les propriétaires vendeurs de lots côte-à-côte.

***En quoi le Plan de sauvegarde apporte-t-il une plus-value ? Les actions auraient-elles pu être mises en œuvre dans le cadre d'une OPAH-CD ?***

⇒ Le Plan de Sauvegarde permet de mettre en œuvre l'intégralité des outils utiles, et de proposer un suivi-animation plus appuyé que dans une OPAH-CD. Cela concerne par exemple le portage ciblé et la mise en place d'un budget de gestion urbaine de proximité. Surtout, cela présente un avantage d'un point de vue financier, puisque l'on a eu la possibilité d'intégrer le remplacement des portes palières des appartements dans le financement de travaux en partie commune alors qu'il s'agit initialement de travaux privés. Nous mobilisons un financement de 50 % en complément duquel nous pouvons faire jouer la règle du X + X, ce qui nous permet d'avoir des travaux financés quasiment à hauteur de 80 % du montant HT. En OPAH-CD, les restes à charge trop élevés auraient certainement contraint à différer certains travaux.

***Une copropriété à Strasbourg présente les mêmes difficultés, et la collectivité se pose la question de la mise en place d'un Plan de sauvegarde. Il est également possible de regrouper les logements puisque cette copropriété est composée essentiellement de studios, avec une majorité de copropriétaires bailleurs. Concernant le portage, la question de l'équilibre économique se pose, puisque les premières estimations sur l'acquisition de lots d'habitation côte-à-côte indiquent que l'opération serait trop coûteuse. Comment faites-vous dans le cas du Diamant noir ?***

⇒ <Jeremy Demoli> À Mulhouse, les prix de l'immobilier sur cette copropriété sont bas, de l'ordre de 800 €/m². À Strasbourg, vous risquez probablement de vous heurter à des coûts d'acquisition plus élevés qui peuvent rendre l'opération plus difficilement transposable et plus coûteuse en matière de regroupement des studios.

⇒ <Lisa Benahmou - Citémétrie> Ce genre de configuration a aussi été réalisé en région parisienne, en Seine-et-Marne. Effectivement, faute d'avoir un opérateur mobilisable qui souhaite s'investir et qui a une logique économique avec a minima une opération à l'équilibre lors de la vente des lots, il a fallu faire passer la copropriété en Plan de sauvegarde. Ce dispositif a donné lieu à une ORCoD, qui a mobilisé l'établissement public foncier, seul acteur en capacité de racheter de manière conséquente un volume de lots important et de restructurer la copropriété. Des opérateurs comme les bailleurs sociaux (par exemple, CDC Habitat) qui feraient du portage, n'auraient pas eu cette capacité d'intervention.

## **Les Rosiers à Marseille – Lisa Benhamou, Citémétrie**

***Avant l'action de nature sociale, n'y aurait-il pas une première étape de nature policière, voire militaire ?***

⇒ On est dans une zone de non-droit républicain. Concrètement, lorsque l'opérateur a fait son étude et voulait aller voir le site, prendre des photos, etc., la préfecture lui a indiqué qu'elle ne pouvait assurer sa sécurité sur place. D'une certaine manière, c'est une renonciation et une forme d'abandon. La réappropriation de l'espace par les occupants est nécessaire, car socialement plus acceptée que de voir arriver des véhicules de police, mais par les habitants eux-mêmes qui peuvent montrer qu'ils tiennent à leur quartier, qu'ils l'investissent, et qu'ils rejettent ces comportements déviants.

***Quelle stratégie serait mise en place si ce parc était public, avec un projet géré par l'Anru ?***

⇒ Si cette cité avait été uniquement constituée d'un parc public et non par une copropriété privée, il est probable qu'il y aurait d'autres pistes de traitement : en particulier, le bailleur aurait davantage la main sur l'occupation (quels sont les baux en place ? Qui occupe son parc ?), et faire partir les occupants qui ne respectent pas leurs obligations locatives. Cela pourrait permettre de résorber plus rapidement les difficultés liées à l'occupation et aux problèmes de voisinage. Dans le cas présent, la question principale, c'est comment arriver à une acquisition totale par l'État, et la problématique de DUP et de portage qui est très lourde à mettre en œuvre administrativement et opérationnellement.

***De nombreux acteurs sont mobilisés sur cette copropriété : constatez-vous tout de même une amélioration ? Les habitants vous semblent-ils commencer à s'intéresser aux différents enjeux ? Certains se mobilisent-ils ?***

⇒ La multiplicité des partenaires de terrain encouragent les habitants à aller les fréquenter, poser leurs questions, et se faire accompagner (accès aux logements, accès aux droits). Ces partenaires perdent



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Atelier du CRHH du 19 novembre 2024 - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes  
[www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

**Urbanis**

Agir pour un habitat digne et durable

un peu espoir, et ont l'impression de « vider la mer à la petite cuillère ». Mais il ne faut surtout pas lâcher, car si les partenaires sociaux eux-mêmes n'interviennent plus, plus personne n'intervient. C'est vraiment aidant d'avoir une veille sur le terrain de la part de ces acteurs : savoir ce qu'il se passe, pouvoir prendre le pouls, et avoir un pied d'entrée dans ces copropriétés. Par ailleurs, il existe des logiques autonomes, avec certains propriétaires qui s'organisent entre eux, mais cela reste à une petite échelle où il est probablement plus facile de se réapproprier son bâtiment. Pour ce qui est des grandes barres, cela reste beaucoup plus compliqué, d'où la nécessaire scission, et peut-être des démolitions partielles pour réduire la taille et dé-densifier certains bâtiments.

***En lien avec la conclusion de votre intervention, avez-vous envisagé un scénario de démolition partielle, reconstruction et rénovation des bâtiments conservés via la scission ?***

⇒ Oui, l'étude de préfiguration d'ORCoD doit définir quels sont les bâtiments à maintenir parce qu'ils présentent des indicateurs qui encouragent un potentiel redressement, et quels sont les bâtiments sur lesquels on n'y croit pas ou qui, au vu de la balance économique, coûteraient trop cher à réhabiliter.

## **Conclusion**

Plutôt qu'une conclusion à proprement parler, il a été proposé une série de commentaires faisant suite aux deux témoignages. Ceux-ci constituent finalement les deux extrémités d'une longue chaîne de dysfonctionnements, illustrant parfaitement la difficulté à intervenir sur des sujets dont une partie du traitement est à rechercher du côté de l'occupation, des usages et du respect de l'ordre républicain.

Les outils traditionnels de l'intervention en copropriété sont assurément perfectibles mais ne seront jamais dimensionnés pour régler à eux seuls des problématiques de cet ordre. En revanche, on voit bien la plus-value apportée par les compléments renforcés par le PIC. Sans action sur l'environnement urbain et la sûreté publique, il est illusoire d'espérer un redressement ou d'imaginer un retour à la normale. Mais la coordination de ces interventions prend du temps, et c'est tout l'intérêt de la GUP que de faciliter cette gestion de l'attente ; elle constitue en cela un complément de plus en plus essentiel à la bonne marche des opérations.

Par ailleurs, on observe la difficulté croissante d'un certain nombre d'immeubles sur le champ assurantiel. Très dégradés, les conditions ne sont pas ou plus réunies pour qu'une compagnie se positionne et leur propose un contrat viable : l'appréciation du risque se fait à leur détriment, et quand des contrats sont proposés, c'est bien souvent au prix de franchises conduisant les syndicats à ne plus déclarer les sinistres faute de trésorerie suffisante... Parfois, la situation est telle que la compagnie d'assurance refuse de prendre en charge la copropriété ou dénonce le contrat passé avec elle – le bureau central de tarification peut agir en matière de responsabilité civile, pas de multirisques immeuble... Quid pour ces copropriétés récentes comme le Diamant noir ou le Carrare, qui devraient être « sans histoires », et pour lesquelles peut pourtant se poser la question de l'assurabilité, à un moment où les compagnies sont très fortement mises à contribution par les effets du changement climatique ? Jusqu'à quand les assureurs resteront positionnés sur ces produits « investisseurs », et dans quelles conditions tarifaires ?

C'est d'autant plus préoccupant que ces sujets s'inscrivent dans une conjoncture marquée par une forme de crise du financement. Les besoins cumulés sont immenses, et l'État comme les collectivités produisent des efforts considérables pour y répondre. Globalement, les aides publiques aux travaux sont au rendez-vous et permettent de solvabiliser de manière satisfaisante les copropriétaires. Mais pour combien de temps ? Les finances publiques subissent de fortes tensions, moyennant quoi le concours du secteur bancaire (établissements bancaires et leurs caisses de garantie) devient crucial en matière de préfinancement des aides comme de financement du reste à charge. Et le compte n'y est



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Atelier du CRHH du 19 novembre 2024 - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes  
[www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

**Urbanis**  
Agir pour un habitat digne et durable

pas. L'essor de la rénovation énergétique conduit même à une forme de glissement du financement bancaire, qui se reporte sur les opérations jugées moins risquées, au détriment des copropriétés les plus en besoin qui n'accèdent plus au crédit.

Face à cette approche (excessivement) prudentielle, la préfiguration d'une Banque de la rénovation ou le nouveau prêt collectif porté par la loi du 9 avril 2024 (dont les décrets d'application attendus pour janvier 2025) sont porteurs d'espoir. La question sera de savoir si cela suffira à compenser le désengagement aujourd'hui constaté du secteur bancaire...



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Atelier du CRHH du 19 novembre 2024 - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes  
[www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

**Urbanis**  
Agir pour un habitat digne et durable

## Annexe – Liste des inscrits

| Nom           | Prénom       | Structure                            | Nom        | Prénom       | Structure           |
|---------------|--------------|--------------------------------------|------------|--------------|---------------------|
| BEAUDREY      | Dominique    | CD Cantal                            | CUSENIER   | Veliteki     | Anah                |
| BOUCHET       | Estelle      | CD Haute-Savoie                      | HUYNH      | Jonathan     | Anah                |
| GUENON        | Étienne      | CD Puy-de-Dôme                       | MARCHAND   | Coralie      | Anah                |
| ESSENGUE-DOOH | Marie-Hélène | Métropole de Lyon                    | BOISSIER   | Loïc         | DDETS 73            |
| KADDOUR       | Naéma        | Métropole de Lyon                    | LACROIX    | Pauline      | DDT 01              |
| LAMBOLEZ      | Mallaurie    | Métropole de Lyon / Ville de Meyzieu | PALACIOS   | Marie-Louise | DDT 03              |
| VANTAL        | Aurélié      | Clermont Auvergne Métropole          | GUETAT     | Benjamin     | DDT 69              |
| ALTERMATT     | Marilyn      | Eurométropole de Strasbourg          | TOSAN      | Estelle      | DDT 69              |
| NICOLAS       | Caroline     | Grenoble-Alpes Métropole             | CONDEMINE  | Christel     | DDT 73              |
| LARGERON      | Annie        | Saint-Étienne Métropole              | FONTA      | Anne         | DDT 74              |
| POLIZZI       | Véronique    | Saint-Étienne Métropole              | BAUREGARD  | Stéphanie    | DREAL               |
| PANZUTI       | Laura        | CA du Pays Voironnais                | DUPLAIN    | Maxime       | DREAL               |
| TEISSIER      | Édith        | CA du Puy en Velay                   | LEFRANCOIS | Geneviève    | DREAL               |
| RUIZ JIMENEZ  | Roland       | CA Grand Chambéry                    | MORICHON   | Aurélié      | DREAL               |
| CHEVALIER     | Emmanuelle   | CA Vichy Communauté                  | TIBI       | Vincent      | DREAL               |
| GIRAUD        | Laura        | CC Cluses Arve et Montagnes          | BENHAMOU   | Lisa         | Citémétrie          |
| MARQUER       | Lucie        | CC Cœur de Tarentaise                | PALUMBO    | Léa          | Citémétrie          |
| MAGAND        | Julien       | CC Lodévois et Larzac                | RIPPE      | Stéphanie    | Soliha Drôme        |
| SUEUR         | Valentine    | CC Lodévois et Larzac                | CHENAVAS   | Eline        | Soliha Isère Savoie |
| BAZIN         | Martine      | CC Pays du Mont-Blanc                | CLAPIT     | Célia        | Soliha Isère Savoie |
| ZERBOLA       | Mallaury     | Ville d'Annecy                       | DEBOURG    | Shéryl       | Urbanis             |
| GEORGES       | Florence     | Ville d'Oullins-Pierre-Bénite        | DEMOLI     | Jeremy       | Urbanis             |
| PERRET        | Stéphanie    | Ville de Saint-Priest                | DYLAN      | Petit        | Urbanis             |
| HUGON         | Claire       | Action Logement Services             | FIORE      | Océane       | Urbanis             |
| MARTINS       | Nadège       | Adil Drôme                           | HOFSTETTER | Audrey       | Urbanis             |
| RASCLE        | Elena        | Adil Drôme                           | HURET      | Julie        | Urbanis             |
| FERNANDEZ     | Frédéric     | Adoma                                | LEGENDRE   | Catherine    | Urbanis             |
| BAULU         | Chantal      | ARCC AURA                            | PELISSON   | Frédéric     | Urbanis             |
| PASCAULT      | Christian    | Banque des territoires DR AURA       | PEQUEY     | Arthur       | Urbanis             |
| SENEQUE       | Étienne      | CLCV AURA Pôle copropriété           | PEREZ      | David        | Urbanis             |
| MASSE         | Jacques      | CSF                                  | PLUMET     | Aude         | Urbanis             |
|               |              |                                      | VINCENT    | Alice        | Urbanis             |
|               |              |                                      | BRUN       | Nicolas      | Urbanis             |