



## ATELIER REGIONAL DE LA VILLE n° 18 et journée du Réseau LHI

«Quelle vigilance construire collectivement face à la dégradation des grandes copropriétés?»

### PROGRAMME

Journée co-organisée en partenariat entre le CRPV-PACA  
et le réseau technique interrégional de lutte contre l'habitat indigne Paca-LR-Corse

Date : **15 novembre 2012**  
Lieu : **Ecole de la Deuxième Chance**, 360 Chemin de la Madrague Ville - Place des Abattoirs -13344 MARSEILLE cedex 15

Edifié entre 1950 et 1980, ce parc de copropriétés est marqué par la prépondérance du rôle de l'Etat dans la construction durant cette période. Relevant d'un renouveau architectural, ce parc est caractérisé à la fois par une recherche d'amélioration du confort des logements, une industrialisation des procédés constructifs, mais aussi par le développement de la promotion immobilière. Plus de 60% de ce parc est localisé au sein de 3 régions : Ile de France, Rhône Alpes et Provence Alpes Côte d'Azur (les villes les plus concernées étant : Marseille, Nice et Toulon).

Ces copropriétés offrent une assez grande diversité de logements et jouent un rôle certes d'accession à la propriété et de location, mais aussi un rôle de plus en plus important d'accueil de locataires modestes à très modestes, et de petits propriétaires occupants. Techniquement, ce parc dispose d'atouts réels dans les économies d'échelles qu'il permet de réaliser en particulier foncier, réseaux, équipements). Mais il nécessite un entretien continu dont le report, dans certaines situations (difficultés rencontrées dans la décision collective, impayés de charges, etc.) va contribuer à une dégradation progressive de la copropriété, nécessitant parfois une intervention publique.

Cette journée ne prétend pas traiter l'ensemble des problématiques de la copropriété, mais vise à réunir les acteurs concernés par ce thème afin d'initier un partage d'informations en lien avec l'actualité nationale et locale, et d'envisager des pistes d'actions à partir de propositions issues des débats.

**Animatrice de la journée : Delphine AGIER**, directrice adjointe Pact-Arim du Rhône et chargée de mission Fédération Pact

## **Matinée**

**8h45**      **Accueil**

**9h15**      **Propos introductif**

Accueil et présentation de l'Ecole de la Deuxième Chance

**9h20**      **Présentation de la journée :**

CRPV-PACA : Rappel des enjeux pour l'action publique au niveau national et local quant à la dégradation des grandes copropriétés

*(Bref rappel de l'étude menée par le CRPV et l'Association Méditerranéenne des Sciences Sociales Appliquées (AMSSA) sous l'égide de la DRJSCS : quelle organisation collective des acteurs professionnels, techniciens et chercheurs pour réfléchir sur le devenir des copropriétés dégradées ?)*

**9h30**      **Point d'actualité sur les grandes copropriétés (Agence Nationale de l'Habitat, Anah, et Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, DHUP)**

**Pascaline DOLO**, chargée de mission copropriétés, Anah

**Soraya DAOU**, responsable du service des études, prospective et évaluation - Anah

Historique de la notion de copropriété dégradée ; Caractéristiques du parc de copropriétés en France et en Paca ; Phénomènes de dégradation ; Les politiques de l'Anah et de l'Etat ; Informations et perspectives à travers les travaux autour du rapport Braye « *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat* » ; priorités de la politique nationale de l'habitat pour les années à venir.

*10h20*      *Échanges avec la salle*

**10h40**      **Les principaux enjeux**

**René BRESSON**, architecte, consultant urbanisme

Facteurs techniques, économiques et sociaux de la dégradation ; acteurs locaux concernés; démarche et approche préalable à l'intervention, organisation et mobilisation de dispositifs; rôle des équipes pluridisciplinaires : qui fait quoi ? ; Quelles solutions préventives et curatives ?

*11h30*      *Échanges avec la salle*

**12h00-12h10**      **Un point de vue sur la matinée, Delphine AGIER**, animatrice

**12h10-12h20**      **Présentation du déroulé de l'après-midi, CRPV**

**12h30**      **Déjeuner**

Sur place à l'Ecole de la Deuxième Chance (repas pris en charge par le CRPV)

## Après-midi

**13h45** **Départ visites** (parking extérieur - Minibus)  
**16h**

### Visite 1 - Les Rosiers et Super Belvédère

Accompagnateurs :

**Pascale BIROTTEAU** (AQUATRE Architecture), évolution de l'occupation en lien avec le cadre de vie.

**Philippe OLIVIERO** (Association Régionale des Organismes Hlm de PACA, AROHLM), enjeux de la « gestion collective ».

**Chantal LODATO** (ESF Services), enjeux de l'action sociale à niveau local.

### Visite 2 - Parc Corot et articulation avec Saint Paul

Accompagnateurs :

**Nicolas MEMAIN** (artiste-promeneur), rétrospective, histoire de la construction, des formes bâties et de la vie sociale du lieu.

**Fabrice LAGGIARD** (Marseille Rénovation Urbaine, MRU), prospective, enjeux opérationnels actuels et futurs.

**14h00** **Ateliers**  
**16h**

### Atelier 1 - Outils et méthodes d'observation et de diagnostic pour mieux agir collectivement

*Animateur : Emmanuel GIBERT, Chargé de mission habitat privé Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, CU MPM.*

- Outils expérimentaux d'observation et d'expertise : **Pascaline DOLO**, chargée de mission copropriétés, Anah.
- L'expérience de l'observatoire local des copropriétés du Grand Toulouse : **Christian BRUSAU**, chef de Service Habitat Privé, Direction Habitat, Mairie de Toulouse/Toulouse Métropole.

### Atelier 2 - Quel accompagnement social pour faire converger les intérêts entre copropriétaires et favoriser une gestion collective du patrimoine commun ?

*Animateur :*

- L'expérience du Pact 93 à La Morée - Seine Saint Denis, **Cédric SÉBILLE**, responsable du service Politiques locales de l'habitat et ingénierie sociale (*sous réserve*).
- L'expérience de *Engineering Territoires et Habitat* (ETH) à Bel Horizon, Marseille, **Barbara BAYLARD**, chargée d'opération, ETH.

## Table ronde en plénière

### 16h00 Quel devenir pour les grandes copropriétés ?

*Éléments de prospective et pistes pour une mobilisation locale*

Animatrice : **Delphine AGIER**

Participants :

**Soraya DAOU**, responsable du service des études, prospective et évaluation, Anah : *Que faire pour améliorer la situation ?*

**Francis CANN**, chef du service Habitat, Foncier et Urbanisme, Région PACA : *Quelles perspectives d'action au niveau régional ?*

**René BRESSON**, architecte, consultant urbanisme  
*Comment construire un plan d'action ?*

**Jean-Bernard BRULET**, réseau technique interrégional de lutte contre l'habitat indigne Paca-LR-Corse : *Quel réseau d'acteurs pour quelle observation locale des copropriétés ?*

### 17h15 Clôture de la journée

Un représentant élu du Conseil Régional Paca (sous réserve).

## INSCRIPTION :

Afin de vous accueillir dans les meilleures conditions, nous vous demandons de bien vouloir vous inscrire et de choisir l'atelier ou la visite (dans la mesure des places disponibles) auquel vous souhaitez participer, et de préciser si vous déjeunez sur place, à partir du lien suivant :

[Formulaire d'inscription en ligne](#)

**Date de clôture des inscriptions : 10 novembre 2012**

Lien direct : [plan de situation](#) et [indications d'accès](#) à l'E2C

Site internet de l'E2C : [Accueil E2C Marseille](#)

Pour toute information complémentaire : 04 96 11 50 41 ou [crpv-paca@wanadoo.fr](mailto:crpv-paca@wanadoo.fr)