

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

Liste sélective de documents en lien avec la thématique de la journée

Pour tous renseignements : Isabelle Marguerite : 04 96 11 50 43
isabelle.marguerite@crpv-paca.org

Cette bibliographie est consultable sur le site internet du CRPV-PACA, dans la rubrique « ressources doc », bibliographies et webographies ». Vous aurez donc accès à tous les documents numériques avec un simple clic !

Une version plus complète est également disponible.

http://www.crvp-paca.org/6-documentation/biblio_webographies/index.php

➤ Rapports – études – Actes de journées

Journée technique du Forum, cycle technique « Copros », 15 juin 2012, restitution

Cette journée du 15 juin sur les copropriétés a été organisée pour permettre des échanges autour des outils de diagnostic, d'observation des copropriétés dégradées, de partage de lots .

En exemples, les observatoires de Grenoble et de Toulouse, une importante opération d'acquisition/amélioration menée en faveur de deux copropriétés dégradées à Perpignan, l'expérience de Paris qui a capitalisé plus de dix ans d'expérience en matière de portage foncier et d'acquisition de lots en copropriété dégradées.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=12102

Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat, Dominique BRAYE. **Synthèse**

Paris : ANAH, 2012, 14 p.

Le coût de l'intervention en copropriété en difficulté, les conséquences humaines et urbaines de ces situations et l'amplification probable du phénomène doivent conduire à adapter le fonctionnement de la copropriété afin de mieux anticiper les difficultés et de mieux responsabiliser les copropriétaires et en mettant en place des moyens d'intervention publique dès que des situations fragiles sont identifiées. Une action d'ensemble doit être engagée, un plan national 'copropriétés'.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=10907

Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat, Dominique Brayé

Paris : ANAH, 2012, 114 p.

Après avoir dressé un constat des copropriétés françaises dont le parc est divers, dont les équilibres sont fragiles et qui présente des enjeux croissants, le rapport formule des propositions qui répondent aux enjeux posés par les copropriétés en difficulté et qui s'amplifieront dans les années à venir. Une nouvelle politique d'ensemble permettant une amélioration significative du mode de gouvernance de la copropriété en France et un renforcement de l'efficacité des politiques de soutien à destination des copropriétés fragiles et en difficulté est indispensable. Les annexes proposent les diaporamas des séances de travail du Groupe de travail sur les copropriétés en difficulté ainsi que les contributions d'organismes divers.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=10907

Les copropriétés des années 50 à 80. Un parc à enjeux.

Paris : ANAH, mai 2011

<http://www.anah.fr/les-publications/les-essentiels/vue-detaillee/article/les-coproprietes-des-annees-50-a-80-copie-1.html>

Copropriétés dégradées en quartier ancien et lutte contre l'habitat indigne. Journée du 9 décembre 2010. Réseau technique régional PACA lutte contre l'habitat indigne. Aix-en-Provence : Réseau technique régional PACA lutte contre l'habitat indigne, 2011, 5 p.

Cette Lettre rend compte de la Journée du 9 décembre à Aix-en-Provence sur la question des copropriétés en difficulté et plus spécifiquement sur l'intervention auprès des petites et moyennes copropriétés situées en quartier ancien.

Sommaire :

- La copropriété : un objet complexe et polymorphe
- La copropriété dégradée : un objet de politique publique
- Nouveaux outils et dispositifs d'intervention
- Les administrateurs judiciaires et le redressement des copropriétés en difficulté
- Intervenir sur les petites et moyennes copropriétés en quartier ancien
- Copropriétés en difficulté et habitat indigne

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=9979

Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas français, rapport final. [Laboratoire EVS - Environnement Ville Société - La Défense: PUCA](#), 2010. - 30 p

L'objectif du projet européen DEGRACO est de mener une étude sur les copropriétés dégradées et les politiques publiques visant à lutter contre ce phénomène. Comment aider ces copropriétés ? Quelles sont les politiques adoptées, et leurs résultats ? Ce rapport porte sur la France : contexte, outils de repérage et de diagnostic, acteurs et expériences, recommandations.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=11130

Propositions en faveur des copropriétés en difficulté. Plate-forme commune.

Collectif

Ville Clichy-sous-Bois01/2005, 8 p.

Le colloque de Clichy-sous-Bois a ouvert le débat sur le logement des familles les plus défavorisées. L'Etat, comme les collectivités locales, s'est longtemps interrogé sur la légitimité à intervenir dans le parc privé en dehors de problèmes relevant de la santé publique. Comment maîtriser le relogement de toutes les familles ? Quelle est la vocation du logement social? Des questions auxquelles ce colloque s'est efforcé de trouver des réponses.

Copropriété; Copropriété dégradée; Logement population défavorisée; Politique du logement

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=10532

Evaluation nationale des plans de sauvegarde des copropriétés. Rapport final

URBANIS, La Défense : PUCA, 2008. - n.p.

Ce document réalisé pour la Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction au ministère de l'Équipement présente des monographies relatives à 10 plans de sauvegarde de copropriétés en France. Chacune de ces monographies propose le même type d'informations : présentation (situation initiale), phase préalable, phase d'élaboration, mise en oeuvre du plan de sauvegarde, thèmes transversaux, synthèse. Pour la région PACA, trois copropriétés sont concernées par ce travail d'évaluation : le Parc Kallisté à Marseille, l'Athénée à Avignon, la Gabelle à Fréjus. Pour Midi-Pyrénées : route de Bayonne à Toulouse.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=9939

➤ **Guides**

Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées. Paris : ANAH, mars 2010, 49 p.

<http://www.anah.fr/les-publications/les-guides-methodologiques.html>

➤ **Ouvrages**

La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance, par LEFEUVRE Marie-Pierre - Editions de l'Aube – Novembre 1999 (ouvrage épuisé)

➤ **Recherches universitaires**

Entre précarité et rénovation urbaine : la notion de collectif dans une copropriété dégradée. Regards de professionnels sur le Parc Bellevue. Marie Filippi, Association méditerranéenne des Sciences Sociales Appliquées. Marseille : AMSSA, octobre 2012, 16 p.

Prévenir la dégradation des copropriétés récentes. Exemples d'actions sur Saint Martin d'Hères et l'agglomération grenobloise. Sébastien BESCHI, mémoire de 3ème année d'IUP en Aménagement et Développement Territorial, spécialité Urbanisme. 2008, 146 p.

La dégradation des copropriétés récentes constitue un enjeu de taille pour la ville. Si les acteurs publics se sont longtemps posés la question de leur légitimité à intervenir dans le parc privé pour le réhabiliter, ils souhaitent depuis peu agir de manière préventive, en amont de la dégradation.

Ce mémoire s'attache à décrire les critères de dégradation (utilisés par les acteurs intervenant en copropriétés récentes) et développe la question de l'action publique préventive, notamment par le biais de trois dispositifs mis en

place à Saint Martin d'Hères et sur l'agglomération grenobloise. Les questions que posent ces actions sont également soulevées.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=12051

Action publique locale et propriétaires, Champs et instruments d'intervention sur l'habitat privé, Lefeuvre Marie Pierre : Mémoire HDR, Université Paris XII- Val de Marne, juin 2007 (dispo CRPV)

➤ **Articles**

La métamorphose réussie d'une copropriété, Agnès THOUVENOT, 2011 - pp. 42-43.

La Gazette des communes, N°35/2093, septembre 2011

La copropriété Des Plantées à Meyzieu (Rhône) est l'une des plus importantes d'Europe. Des signes de paupérisation sont apparus dès les années 80, et il a fallu plus de vingt ans de volonté politique et procédures sur mesure pour sortir cette copropriété d'une situation de grande difficulté

Copropriétés dégradées : concilier les approches sociale et thermique, Agnès THOUVENOT La Gazette des communes, des départements, des régions, n°9/2067 (28 au 6 Mars 2011)

Selon l'Anah, il y aurait 340 000 logements situés dans des copropriétés rencontrant des difficultés financières qui nécessiteront d'importants travaux de rénovation thermique dans les prochaines années pour que leurs habitants ne tombent pas dans la précarité énergétique. L'enjeu est double : le premier est de financer les rénovations d'immeubles dont le bâti est très dégradé et dont les habitants connaissent de graves situations de précarité socio-économique; le second est lié aux préoccupations environnementales. C'est sur cette double ambition que l'on tente de renouveler les politiques publiques d'intervention sur les copropriétés sans que les moyens nécessaires soient suffisants.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=bulletin_display&id=1862

Copropriétés dégradées : des enjeux forts pour demain, SABARLY, Colette, Cahiers de l'ANAH, n° 133, janv. 2011.- pp. 22-23, phot

L'Anah concentre son activité sur les copropriétés dégradées. Une étude a été réalisée pour l'Anah afin de connaître les pathologies qui affectent le parc des copropriétés, principalement situées en Ile-de-France, en Rhône-Alpes et en Provence Alpes Côte d'Azur. La résidence du Soleil à Vitry-sur-Seine est un exemple de redressement réussi grâce au soutien financier de nombreux acteurs.

Les copropriétés dégradées en questions

Cahiers de l'ANAH, n° 135, septembre 2011, pp. 14-21

État des lieux et zoom sur les initiatives en cours et les pistes de travail pour répondre à cet enjeu majeur du parc privé.

http://cosoter-ressources.info/opac/index.php?lvl=notice_display&id=11129

Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées

Marie-Pierre Lefeuvre, Sociologie du travail, n° 52, 2010, pp. 87_103

Cet article s'intéresse à la construction sociale du problème des copropriétés dégradées, apparu en France dans les années 1980, et à celle des instruments d'action publique qui l'a accompagnée. Il s'appuie sur la sociologie de l'action organisée pour analyser ce double processus, qui résulte de la formation de réseaux d'acteurs étrangers au droit de la copropriété

Rénovation urbaine et développement social, LE GARREC, Sylvaine, Projet, n° 298, mai 2007.- pp. 12-19

L'agglomération de Clichy-sous-Bois/Montfermeil bénéficie du plus important Projet de rénovation urbaine de France et sur les 1624 logements destinés à être démolis, 1209 appartiennent à des copropriétés dégradées. La copropriété de La Forestière est particulièrement représentative des mécanismes de dégradation qui ont aussi affecté les copropriétés voisines comme celle des Bosquets à Montfermeil. Après avoir décrit la naissance de la maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (Mous) à La Forestière, le projet de rénovation urbaine et le rôle de l'Agence dans ce cadre sont abordés.

➤ **Productions des Centres de ressources politique de la ville**

L'accompagnement social dans l'habitat privé dégradé : Cycle de qualification, 19 et 26 Novembre, 3 décembre 2010, Bénédicte MADELIN ; Olivia MAIRE, Profession Banlieue, 2011. - 148 p

Quelle est la place aujourd'hui de l'accompagnement social dans les projets de requalification et de redressement des copropriétés ? Quelles sont les actions qui peuvent être mises en place pour éviter que les situations ne se dégradent pour les propriétaires occupants ? Quel bilan peut-on en faire ?

Habitat privé dégradé ou indigne. Modes de l'intervention publique

Saint-Denis : Profession Banlieue, 06/2009, 175 p.

Que ce soit dans l'habitat ancien des centres villes, dans le pavillonnaire diffus ou dans les copropriétés, l'existence d'un habitat extrêmement dégradé, indigne, est largement reconnue. Quels sont les modes d'action publique pour intervenir sur les situations de dégradation de ce parc ? Redressement et réhabilitation, scission ou démolition, comment ce parc est-il pris en compte dans les opérations de rénovation urbaine ? Issu d'un cycle de qualification, cet ouvrage propose en première partie l'histoire d'un politique publique (lutte contre l'habitat indigne, interventions dans les copropriétés dégradées), et dans une seconde, détaille les outils de ces politiques publiques.

Les questions techniques sont des questions sociales : foncier, transport, copropriétés dégradées.

Saint-Denis : Profession banlieue, 2004. – 135 p.

Compte-rendu du cycle de qualification des 4, 11 et 18 juin 2004.

Le foncier, les copropriétés dégradées et le transport sont trois questions à la croisée des enjeux urbains et sociaux. Au-delà de leurs aspects techniques, elles doivent être appréhendées et développées dans le souci de construire un projet de développement social urbain pour les habitants.

Copropriétés en chantier

Les Cahiers du DSU, 14 mars 1997, 48 p.

Les critères de caractérisation des copropriétés dégradées, les méthodes, moyens et limites de la requalification sont présentées. La gestion des copropriétés est présentée comme un chantier continu. Les rôles des collectivités locales, des contrats de plan Etat- Région et des organismes HLM sont précisés.

Les copropriétés des années 60 : un parc fragile. Du diagnostic aux outils, Les cahiers du DSU 4 - septembre 1994

Ce numéro capitalise et met en perspective le travail de quinze années dans la région Rhône-Alpes sur les copropriétés dégradées. Trois thèmes sont dégagés : la définition des territoires des actions de requalification, la modulation des interventions et des aides de l'État et enfin, les difficultés de constitution des partenariats notamment l'articulation avec les initiatives privées.

➤ **Observatoires**

Copropriétés dégradées, Observatoire de la Ville de Montpellier

Fiche Pact Hérault, 2 p.

http://extranet.pact-arim.org/references/141108_Obs_copro_Montpellier.pdf

et présentation de l'Observatoire de Montpellier à l'ORHL :

http://www.orhl.org/IMG/pdf/04_OBS_MONTPPELLIER_ORHL_mars_2012.pdf

Observatoire des copropriétés de l'agglomération toulousaine. Analyse des transactions réalisées de 2011 à 2006.

Toulouse : Agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine, Observatoire partenarial Habitat, décembre 2007, 26 p.

http://www.auat-toulouse.org/IMG/pdf/obscopro_2007.pdf

Outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles. Journée « Sortir de l'habitat indigne dans les copropriétés dégradées – 20 septembre 2012 ». Intervention de Hélène Fouquet (ANAH) et Denis Arsac (DGALN/DHUP)

http://www.drihl.ile-de-france.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/4_Intervention_de_M-_FOUQUET_Mme_ARSAC_pr_ANAH_cle259958.pdf

ORHL : Atelier « Copropriétés en difficultés ». Compte-rendu de la réunion du 16 mars 2012 : **les dispositifs d'observatoires et de veille pour repérer les copropriétés en difficultés**

http://www.orhl.org/IMG/pdf/CR-ORHL-COPRO-16_mars_2012.pdf

L'observation et le repérage des copropriétés fragilisées. Forum des politiques publiques de l'habitat, Grenoble-Alpes-Métropole,

<http://web.averti.fr/weavent/ForumPHP/Journee15juin2012/grenoble.pdf>

L'observatoire des copropriétés de la Direction départementale des territoires de l'Essonne. Journée nationale d'échange du 20 septembre 2012

http://www.drihl.ile-de-france.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/5_Intervention_de_Mme_BELLIOTpr_DDT91_cle57bc69.pdf

➤ **Etudes locales - expériences**

**Copropriété du Parc Bellevue. Plan de sauvegarde 2000-2005.
Rapport final présenté par Logirem coordonnateur du plan de sauvegarde**

LOGIREM

Marseille : Logirem, 2005, n.p.

Commentaire : Ce document présente les actions entreprises dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété Parc Bellevue : amélioration de la copropriété (réhabilitation urbaine, réhabilitation du bâti, amélioration du fonctionnement, gestion urbaine de proximité), renforcement des actions sociales, coordination et animation. En annexe, le plan de financement récapitulatif et la répartition par opérateurs.

Les Assises de l'habitat. Les copropriétés dégradées du 7e secteur : Travail universitaire mené en 2004-2005. VITTET, Juliette, Auteur; ZIRIGNON, Sylvie, Auteur. - Ville de Marseille, 2005. - 88 p.

Ce travail universitaire aborde la question des copropriétés dégradées, avec une enquête sur les copropriétés en difficulté des 13^e et 14^e arrondissements de Marseille.

Au sommaire :

Qu'est ce qu'une copropriété ?

Les copropriétés en difficulté ;

Les copropriétés dégradées, parc social de fait - caractéristiques des copropriétés, la situation marseillaise (13^e et 14^e arrondissements, résidences des Rosiers et du Mail), mobilisation des habitants -

Étude comparative ;

Logement décent et insalubrité.

http://www.mairie-marseille1314.com/cop_degrade.html

Actes du Forum citoyen des grandes copropriétés : Quel avenir pour les grandes copropriétés ? La parole aux habitants

Association de gestion et d'animation de la Maison des Familles et des Associations (Marseille), Marseille : AGA-MFA - Association de gestion et d'animation de la Maison des Familles et des Associations, 2001, 79 p.

Le forum est ouvert par un panorama des grandes copropriétés de Marseille. Puis, des propositions sont faites pour associer les habitants au processus de requalification et pour améliorer le dispositif Plan de Sauvegarde. Enfin, les comptes-rendus des débats de quatre ateliers sont donnés : ils portaient sur les moyens de mobiliser les copropriétaires à la gestion, les moyens de participation des habitants à la vie de la copropriété, sur les problèmes des espaces extérieurs, et enfin, un point sur les Plans de sauvegarde.

Le plan de sauvegarde, pertinence et limites : le cas des copropriétés marseillaises

Laure GAUDIBERT, Aix-en-Provence : Université de Droit et des sciences d'Aix-Marseille, 2001, 130 p.

Ce mémoire se découpe en deux grands chapitres : l'intervention publique sur le parc privé: une évolution législative permanente; l'outil Plan de Sauvegarde appliqué aux copropriétés de Marseille, avec les exemples de des copropriétés "parc Kallisté", "les Rosiers", "le Mail", et "parc Bellevue".

Les grandes copropriétés en difficultés. Atelier 28

DRE - Direction Régionale de l'Équipement - PACA, DRE PACA, 1999, 14 p. - (ARRR - Atelier régional rencontres réhabilitation).

Cet atelier, à la suite d'un premier atelier sur les copropriétés en 1994, a été structuré autour des questions suivantes : identifier et diagnostiquer les copropriétés dégradées : les mots et les représentations à l'épreuve des faits; construire une politique locale d'intervention sur les copropriétés : quel positionnement sur le marché du logement ? Quel projet urbain ? Concevoir et conduire une opération de requalification.

Les grandes copropriétés à réhabiliter et politique de l'habitat. Atelier 16

ARRR

DRE-PACA, Région PACA, Groupe Caisse des Dépôts, 10/1994, 17 p.

Cet atelier aborde le thème des copropriétés dégradées en posant la question de l'intervention publique pour requalifier ou éviter la déqualification des grandes copropriétés. Les dispositions réglementaires sont présentées ainsi que les situations de Grenoble et de Marseille, puis l'intervention opérationnelle à travers l'exemple de Parc Bellevue à Marseille. Les grandes stratégies d'intervention sont présentées.

Les Rosiers

Ensembles et résidences à Marseille 1955-1975. Notices monographiques : 1427 : Les Rosiers

http://www.paca.culture.gouv.fr/dossiers/xxeme_marseille/monographies/1427_rosiers/1427_les_rosiers.pdf

http://www.paca.culture.gouv.fr/dossiers/xxeme_marseille/monographies/1427_rosiers/rosiers.htm

Les Rosiers : l'autre utopie construite à Marseille.

Blog « Architecture de cartes postales ». <http://archipostcard.blogspot.fr/2008/06/les-rosiers-lautre-utopie-construite-de.html>

Corot

Syndics, abus à tous les étages, - Parc Corot (Canal +, 2008, reportage de 8 mn.
<http://www.youtube.com/watch?v=nb3cN2IS5DI>

Action sociale collective sur la copropriété dégradée du Parc Corot (Pact 13)
<http://www.pact13.fr/actions/action-sociale-collective-sur-le-copropriete-degradee-du-parc-corot>

➤ A l'étranger

Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficultés, un éclairage étranger, par Bernard Worms. ANIL, décembre 2005, 47 p.

<http://www.anil.org/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/2005/difficultes-des-coproprietes-et-coproprietes-en-difficulte-un-eclairage-etranger/>

Degraded condominiums in urban regeneration. Synthesis of the visit and first learning points Urbact, Projet Regenera, 8th Regenera workshop, Budapest, 30 mars, 1er avril 2006, 4 p.

<http://www.communityassociations.net/articles/regenera.pdf>

"Les copropriétés en difficulté : constat France-Québec", éditions Bruylant / Wilson & Lafleur, 2008. Yves Joli Cœur

➤ Les formations

Collectif Intercopros

- Organise tous les ans une session de formation gratuite, sur Marseille

ARC : <http://www.unarc.asso.fr/site/coprofor/institut.htm>

Ecole de la rénovation urbaine :

- <http://www.ecoledelarenovationurbaine.com/nos-programmes/requalification-des-quartiers-anciens/traitement-des-coproprietes-en-difficulte.html>
- <http://www.ecoledelarenovationurbaine.com/nos-programmes/requalification-des-quartiers-anciens/bases-juridiques-des-coproprietes.html>

Ecole des Ponts, Ponts Formation Conseil :

- <http://formation-continue.enpc.fr/formations-courtes/territoires-developpement-et-amenagement-durables/habitat-logement/construire-une-politique-dintervention-en-faveur-des-coproprietes-en-difficulte>

➤ Sites internet

ANAH : <http://www.anah.fr/accueil.html>

ANRU : <http://www.anru.fr/index.php/fre>

UNARC : <http://www.unarc.asso.fr/>

ORHL : Observatoire régional de l'habitat et du logement Rhône-Alpes : <http://www.orhl.org/>

AMPIL : Association méditerranéenne pour l'insertion sociale pour le logement : <http://ampil.fr/regle01/23-coproprietes>

Coproplus : voir notamment « l'abécédaire de la copropriété » : http://www.coproplus.fr/copropriete_doc/abecedaire_copro/index.php