Publié le 16 avril 2015

Bilan des 3e rencontres du Forum des politiques de l’habitat privé

Cette journée a alimenté le dialogue entre concepteurs/constructeurs de nouvelles copropriétés et praticiens de la réhabilitation des copropriétés existantes pour dégager la variété des points de vue, capitaliser collectivement les expériences et mettre en lumière les pratiques locales. Objectif : concevoir des copropriétés plus équitables, viables, vivables et donc plus durables.

" 3 ans, 3 jours, + de 50 ans " : ces 3e Rencontres, qui ont réuni plus de 150 professionnels de l'habitat le 10 avril, ont débuté par cette succession de chiffres énigmatique.

3 ans sont nécessaires en moyenne pour construire et livrer une nouvelle copropriété prévue pour durer plus de 50 ans mais au maximum **3 jours** seulement sont consacrés à la rédaction du règlement de copropriété qui régit la vie et la démocratie au sein de cet immeuble collectif neuf. Ces 3 ans et 3 jours sont donc cruciaux pour parvenir à la création de copropriétés les plus durables possibles.

En quoi les écoquartiers fabriquent-ils des copropriétés durables ? Deux aménageurs, Séquano Aménagement et la Serm ont croisé leurs points de vue à partir d'études de cas (ZAC des

Docks à St-Ouen et Petit Bard à Montpellier. Pour Maître Agnès Le Batteux, grand témoin de la journée, dans les années 1960-1970 les motivations des acteurs locaux semblaient assez similaires à celles aujourd'hui mises en avant dans ces écoquartiers (modernité, innovation, qualité urbaine, environnementale, diversités fonctionnelle et sociale). Or, ces volontés locales d'hier ont conduit à l'émergence d'ensembles immobiliers complexes ayant nécessité depuis des scissions – coûteuses et longues – en vue d'en simplifier le fonctionnement, comme l'a expliqué Laurent Combes, directeur de Deltaville, à propos de la scission de la copropriété de la Noue à Bagnolet (93). Maître Le Batteux a donc alerté sur les dérives potentielles des écoquartiers dont le mode de fabrique avec imbrications interroge.

Dans son exposé sur les 4 changements qui touchent à la manière de fabriquer, gérer et vivre les copropriétés (techniques, économiques et financiers, juridiques et organisationnels, sociaux), le professeur Taoufik Souami a pointé les 2 tendances contraires à l'œuvre : tendance à l'autonomisation renforcée par la loi Alur et invitation à la mutualisation, à l'interdépendance accrue à l'échelle urbaine (foisonnement de parking, raccordement aux réseaux de chaleur…) générant des entités communes de gestion (ASL…) où la copropriété n'est plus la seule donneuse d'ordres mais n'en demeure pas moins responsable et redevable.

Comment, dans le cadre de la conception d'une copropriété neuve, concilier les exigences de toutes les parties prenantes ? Comment calibrer l'opération, négocier avec les promoteurs de la conception à la livraison de la copropriété nouvelle pour favoriser une gestion durable ? Plaine Commune et la ville de Cergy ont témoigné de leurs pratiques au quotidien et de leur organisation pour co-construire les projets de construction neuve avec les promoteurs, et être présents aux différentes phases (conception, négociation du permis de construire, commercialisation et livraison de l'opération). Disposant d'une forte expérience en ASL, l'ancienne ville nouvelle en connaît tous ses travers et s'applique à détricoter, à simplifier les projets complexes. Plaine Commune, conformément à sa convention « qualité constructions neuves », s'attache à faire appliquer le principe « une parcelle, une copropriété » pour limiter les interdépendances. En interne, ce travail est mené dans la transversalité pour mobiliser les compétences plurielles de chacun.

Copropriétés mixtes : comment anticiper et assurer une gestion sur le long terme et quelles sont les conditions à satisfaire ? Coopération et Famille a fait part de son point de vue en tant que bailleur social dont 42 % du patrimoine est situé en copropriété mixte. Eric Madelrieux, Président de Coopération et Famille, a souligné l'accélération du phénomène des copropriétés mixtes résultant de la vente HLM et du développement des Vefa notamment. Pour améliorer la gouvernance de ces copropriétés mixtes, il a émis le souhait de pouvoir disposer d'un droit d'expérimentation de formes alternatives au fonctionnement actuel, inadapté selon lui. La question de l'accès aux financements a également été posée.

Nouveaux copropriétaires : **comment accompagner les acquéreurs pour qu'ils investissent leur rôle, s'approprient leur copropriété ?** Deux ADIL (Haute-Garonne et Yvelines) ont partagé les enseignements d'initiatives locales (clubs de conseils syndicaux, copro dating…).

En conclusion, comme le souligne le vice-président du Grand Dijon dans le film introductif de ces rencontres, construire des copropriétés durables signifie s'employer à relever au quotidien et sans relâche ce **triple défi** : technique, économique et financier, démocratique.

Les actes des 3e Rencontres seront en ligne à compter de mai 2015.