

Parcours PROMU : Programmation, Projet et Management Urbain

Le rôle de l'Aménageur dans l'élaboration et la mise en œuvre des stratégies d'intervention sur les copropriétés dégradées

Etude de cas : La copropriété de « Garges Nord » et les copropriétés du « Bas Clichy »

Résumé :

L'intervention de la puissance publique sur les copropriétés dégradées est complexe et, jusqu'en 2014, elle était souvent peu efficace. Ce constat se justifie, d'une part, par l'incomplétude de la « boîte à outils » et, d'autre part, par le faible nombre d'acteur(s) disposant de l'ingénierie et de l'assise financière pour mettre ces outils au service de ces objets complexes. Depuis la Loi ALUR, un changement d'approche s'opère au travers de la création de nouveaux outils et de la mobilisation d'opérateurs de la production urbaine.

Le Grand Paris est largement concerné par les phénomènes de dégradation des copropriétés qui constituent un « grand pari » pour l'action publique. En mettant en regard deux opérations différentes, tant dans leurs caractéristiques que dans les stratégies déployées, ce travail a cherché à mettre en lumière de nouveaux modes de coopération entre les acteurs et à comprendre la mutation effective du Grand Paris à travers la réalisation de projets de « très » grande dimension.

Mots clés : copropriété dégradée (CD), action publique, aménagement opérationnel, opérateurs.

Réalisé par :

Hamza TLAMSANI

Sous la direction de :

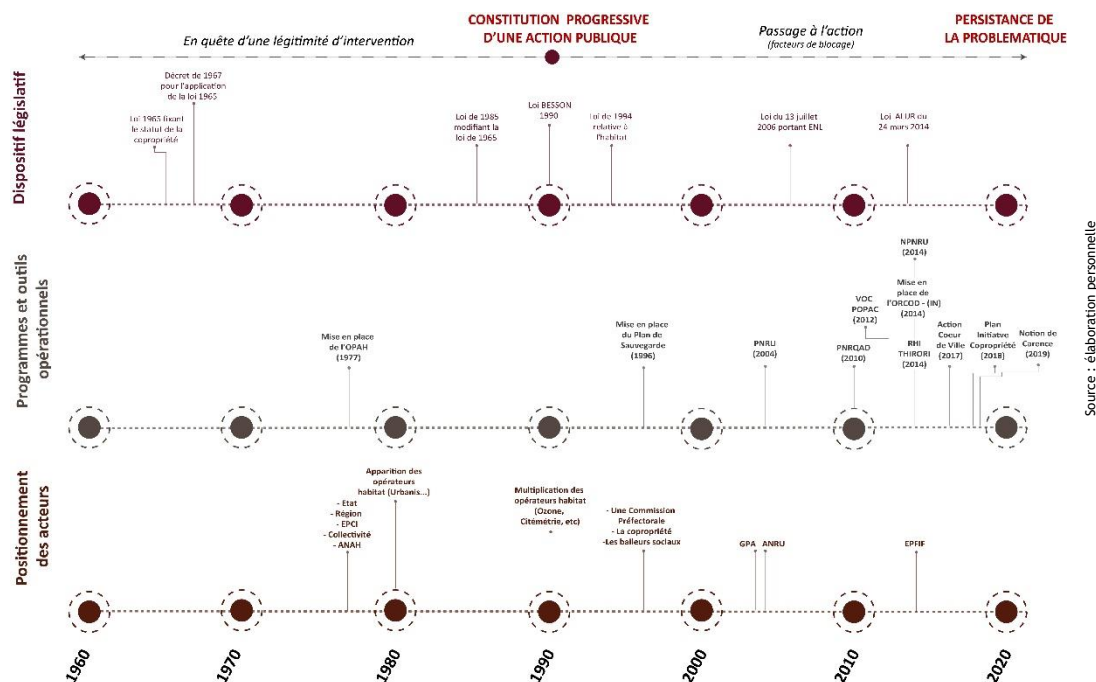
Martin VANIER (Professeur des universités, EUP)

Elli NEBOUT-JAVAL (Directrice déléguée de la Direction de l'Habitat Privé, GPA)

2018/2019

Les enjeux au cœur du développement et de la mutation du Grand Paris sont multiples : la mobilité, la gouvernance locale et métropolitaine ou encore la **réduction des inégalités socio-territoriales** en améliorant les **conditions de vie des « grands parisiens »**. A cet égard, la lutte contre l'habitat indigne, et spécifiquement contre les nombreuses copropriétés dégradées situées sur le territoire métropolitain, constitue un enjeu majeur pour l'action publique et un des axes principaux de cette mutation. Un recensement récent a fait état, en Île-de-France, de plus de 80 copropriétés d'après 1948 présentant des difficultés (techniques, financières ou de fonctionnement) qui justifient une intervention de la puissance publique (en redressement ou en recyclage).

L'évolution de l'action publique autour de la problématique des copropriétés dégradées



Ce schéma retrace succinctement la trajectoire de l'action publique en indiquant l'évolution de trois indicateurs : le dispositif législatif, les outils de financement du redressement et du recyclage des CD ainsi que le positionnement progressif de nouveaux acteurs sur ce sujet. « Depuis 20 ans, Claude Dilain (ancien maire de Clichy-sous-Bois et sénateur) tire la sonnette d'alarme et explique que les copropriétés dégradées sont le chantier d'avenir pour l'action publique » (entretien avec L.Sergent, directrice de projets chez GPA, 2019). Aujourd'hui, nul ne peut douter de la véracité de ce propos au regard de l'état de déqualification avancé de certaines copropriétés comme le Chêne Pointu et l'Etoile du Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois ou Grigny 2 abritant des milliers d'habitants vivant dans des conditions difficiles.



Comme le montre le schéma, la mobilisation de l'action publique autour de ce sujet n'est pas récente. En revanche, la constitution progressive de cette action se justifie par son positionnement dans un « **entre-deux** » : entre la recherche d'une légitimité d'intervention malgré le statut « privé » de la copropriété et la nécessité de passer à l'action pour répondre à l'urgence sociale, sanitaire et urbaine.

En tout état de cause, aujourd'hui un constat est affirmé : malgré l'interventionnisme croissant de l'action publique, l'évolution du cadre législatif, etc., la problématique des copropriétés dégradées persiste et s'accroît. **Pourquoi ?**

- Les stratégies sont-elles peu adaptées au regard de la typicité et l'envergure des dysfonctionnements liés à la fragilité de certains marchés immobiliers, etc ?
- Peut-on parler de l'absence d'acteurs ensemble capables de porter des projets de requalification des copropriétés dégradées, nécessitant une ingénierie technique et financière permettant de conduire des stratégies d'acquisition -plus ou moins massive de lots lorsqu'elles s'avèrent nécessaires- ?
- En quoi la mobilisation des aménageurs publics, tels que Grand Paris Aménagement, peut-elle faciliter la mise en œuvre des stratégies d'intervention sur les CD ?

Ces questionnements ont permis de forger un système d'hypothèses. La 1ère questionne la pertinence du traitement « à l'adresse » des copropriétés dégradées. La 2ème interroge la capacité des opérateurs à piloter ces grands projets de redressement des CD. Enfin, la 3ème hypothèse questionne l'apport de l'ORCOD-IN comme dispositif ensemble, sécurisé financièrement, mobilisant de nouveaux acteurs et articulant différents enjeux.

Le sujet des copropriétés dégradées n'a pas fait l'objet de nombreux travaux de recherche académique. Sur le plan méthodologique, un travail bibliographique (également sur des sujets connexes) et une analyse rétrospective ont été menés afin de mettre en lumière les efforts déployés par l'action publique et de les évaluer. Comme méthode de recherche, les résultats de ce mémoire sont issus principalement de l'analyse qualitative des entretiens semi-directifs menés systématiquement avec une quinzaine d'acteurs très diversifiés (ANAH, SOLIHA, GPA, Commune de Clichy-sous-Bois, Dévelop'toit et EPA-ORSA, etc.). Clichy-sous-Bois et Garges-Lès-Gonesse sont deux communes en pleine mutation et fortement concernées par la structuration du Grand Paris, bien que l'une située au sein de sa limite administrative et l'autre en dehors. La mise en regard des deux opérations « Bas Clichy » et « Garges Nord » a permis d'analyser deux modalités d'intervention et de jauger la pertinence des stratégies opérationnelles. Compte tenu de sa dimension à la fois opérationnelle et académique, ce travail s'appuie sur une approche abductive.

La copropriété a été abordée pendant longtemps comme un élément isolé au sein de la ville et sur lequel l'intervention devait être ponctuelle. Cependant, l'ORCOD-IN du Bas Clichy est un projet atypique et révélateur de nouveaux modes de faire adossés à des bonnes pratiques ou encore de nouvelles formes de coopération inter-acteurs. Dans le cadre de cette opération, inverser la trajectoire de ce quartier dégradé prend sens à travers une intervention massive sur l'habitat (redressement/recyclage) pilotée par l'EPFIF, et qui constitue un préalable à la mise en œuvre d'une ambitieuse opération d'aménagement.

Enrichie par la mise en place de l'ORCOD-IN, la boîte à outils à disposition de la puissance publique est aujourd'hui diversifiée. En revanche, les collectivités ne disposent pas toujours de l'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre de projets de telle envergure et complexité opérationnelle. Engager ces projets urbains nécessite bien souvent un opérateur ensemble à même, d'une part, de les piloter sur les plans opérationnel, juridique, financier, etc. et, d'autre part, d'accompagner les collectivités dans la définition d'une stratégie d'action.

Différents opérateurs se structurent pour répondre à cet enjeu, venir en appui des collectivités et tenter de prévenir les dégradations futures. A travers sa direction de l'habitat privé, GPA déploie, dans le cadre du projet du Plateau à Clichy-sous-Bois, « une démarche innovante « copropriété durable » qui interroge les conditions de durabilité des nouvelles copropriétés créées dans ces territoires marqués par l'obsolescence de ce même mode d'habitat.

Bibliographie :

- Beck, M. (2005). « Les copropriétés en difficulté, histoire d'une reconnaissance publique », rapport pour le Plan urbanisme construction architecture (PUCA), Paris.
- Brane et al. (2018). « Les copropriétés en difficulté : Constats et Solutions - France, Québec, Belgique », Anthemis.
- Braye, D. (2012). « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat », ANAH.
- CERTU. (2003). « Agir dans les copropriétés fragiles », les dossiers du CERTU n° 142 - 59p.
- E.Nebout-Javal. (2018). « Rapport de préfiguration de la Direction de l'Habitat Privé », Grand Paris Aménagement.
- Fondation Abbé Pierre. (2014). « Les ménages en difficulté dans l'ombre des copropriétés fragilisées », l'état du mal-logement en France, Chapitre 2, 19^{ème} rapport annuel.
- IAU IDF. (2011). « L'habitat indigne en Île-de-France : processus et enjeux », Note rapide, N° 548.
- Lefevre, M-P. (2010). « Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées », Sociologie du travail, 52(1), p.87-103.
- Simon, E. (2017). « L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble ». Thèse en science politique, sous la direction d'Alain Faure, soutenue le 3 mai 2017 à l'Université Grenoble Alpes. 800p.
- Rapport de Monsieur Claude Dilain sénateur de la Seine Saint Denis. (2013). « Les copropriétés très dégradées : Pistes de réflexion législatives », SENAT.

Master II « Urbanisme et Aménagement »

Parcours PROMU : Programmation, Projet et Management Urbain

Réalisé par :

Hamza TLAMSANI

Sous la direction de :

Martin VANIER (Professeur des universités, EUP)

Elli NEBOUT-JAVAL (Directrice déléguée de la Direction de l'Habitat Privé, GPA)

2018/2019