



Les copropriétés dégradées dans les grands ensembles en Europe

Processus de dégradation, méthodes de diagnostic et politiques publiques

COLLOQUE DE CLOTURE DE LA RECHERCHE DEGRACO - URBANET / PUCA

Dans le cadre du programme européen URBANET, le projet DEGRACO (Degraded Condominiums) consiste à observer les vecteurs de la dégradation des immeubles privatisés ou en copropriétés, construits dans la période 1950-1990 en Roumanie, Bulgarie, Pays Bas et en France, pour comprendre les problèmes spécifiques liés au vieillissement de cet habitat, et faire le point sur les méthodes de diagnostic et d'intervention publique.

Le projet associe quatre équipes de recherche : l'équipe ATU (Association pour la Transition Urbaine), Institut Ion Mincu, Bucarest, pilote du projet ; HURA (Housing and Urban Research Association), Sofia ; Berlage Institute, Université de Delft ; EDU-EVS (Environnements et Dispositifs Urbains), INSA de Lyon.

Dès l'origine, l'association PACT ARIM du Rhône a participé au projet, apportant sa connaissance des politiques publiques et des outils d'intervention concernant les copropriétés dégradées des quartiers de grands ensembles.

L'équipe française a été financée par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

Quel devenir pour les copropriétés des grands ensembles d'habitat collectif ?

Le devenir des copropriétés fragilisées ou dégradées constitue un enjeu majeur dans plusieurs pays, d'Europe de l'Est notamment mais aussi d'Europe occidentale ; le sujet est particulièrement sensible dans les banlieues des grandes métropoles et les quartiers de grands ensembles. Habitants, propriétaires et autorités publiques sont confrontés au vieillissement et à la dégradation croissante de ce parc de logements. A travers l'Europe, et selon les contextes, les problèmes ne se posent pas dans les mêmes termes ni avec la même ampleur. Cependant, l'état des lieux et les dynamiques à l'œuvre témoignent de la montée en puissance de cette problématique en Europe.

Dans ce contexte, le projet européen DEGRACO avait pour vocation de prendre la mesure du phénomène, d'identifier les types de dégradation de ces copropriétés, et de mettre en regard de ces phénomènes les outils existants en matière de repérage, de diagnostic, et d'intervention publique ; ceci à partir de quatre terrains : Roumanie, Bulgarie, Pays-Bas et France.

Pourquoi et comment aider ces copropriétés et leurs habitants ? Quelles sont les politiques adoptées dans chaque pays ? Quelles expériences peut-on en tirer et sont-elles exportables ?

En Roumanie et en Bulgarie, et tout particulièrement à Bucarest et Sofia, la dénationalisation des années 1990 a eu comme conséquence la transformation en copropriété de la quasi-totalité des immeubles collectifs appartenant auparavant à l'Etat. Les locataires sont devenus propriétaires de fait, et seuls responsables de leurs logements et immeubles. Ces copropriétaires détiennent aujourd'hui un patrimoine vieillissant, mais nombre d'entre eux ne disposent pas des ressources nécessaires ou ne sont pas organisés pour conduire un vaste programme de travaux. La fragilisation d'une partie du parc de logements est déjà à l'oeuvre, alors que les politiques de l'habitat en général, et celles de la réhabilitation en particulier, ne sont pas en place. Toutefois, devant l'ampleur croissante des enjeux, les premières initiatives ont été prises par les autorités publiques, qui méritent d'être évaluées et développées.

Au Pays Bas, la vente d'une grande partie des logements des Housing Corporation a créé de nouvelles copropriétés, qui ne génèrent pas encore de problèmes majeurs de dégradation. Par ailleurs, d'importants projets de renouvellement urbain sont à l'oeuvre dans les grands ensembles fragilisés.

En France, les politiques de l'habitat concernant les copropriétés construites dans les années 60/70 se sont structurées au cours des vingt dernières années ; elles sont étroitement liées aux politiques publiques d'intervention sur les grands ensembles d'habitat social. A l'heure du renouvellement urbain de ces quartiers, le soutien public aux copropriétés en difficultés résulte de préoccupations convergentes : soutenir un parc privé à vocation sociale et participer au maintien sur place de populations assurant une certaine mixité sociale.

Ces questions font débat et la clôture de la recherche DEGRACO sera l'occasion pour un public de chercheurs, de professionnels, d'élus et de citoyens de confronter leurs points de vue et leurs expériences.

le mardi 23 mars 2010 de 9H15 à 17H

Médiathèque de l'INSA de Lyon, 20 avenue Albert Einstein, Villeurbanne
Tram T1 arrêt INSA-Einstein

Programme prévisionnel :

9.15 Accueil

- Discours introductif : la recherche Degraco dans le programme Urbanet (sous réserve)
- Les copropriétés dégradées en Roumanie, Vera Marin, ATU, Bucarest
- Les copropriétés dégradées en Bulgarie, Iskra Dandolova, HURA, Sofia
- Les grands ensembles d'Europe de l'Est : une forme, des modes de propriété. Retour sur la diversité des trajectoires nationales, Lydia Coudroy de Lille, Professeur de Géographie à l'Université de Lyon (ENS)
- La politique hollandaise du logement, Joachim Declerck, IHAAU, Rotterdam

12.30 - 14.00 Pause déjeuner (buffet)

- L'action REHA du MEDDAT, Virginie Thomas, PUCA, sous réserve
- Degraco : les apports de la recherche au cas français, Delphine Agier, Pact Arim du Rhône
- Les dispositifs nationaux d'amélioration de l'habitat privé, Pascale Chodzko, chargée de mission à l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)
- Les politiques locales d'intervention sur les copropriétés en difficulté, Rémy Nouveau, Responsable de la Direction de l'Habitat et du Développement Solidaire Urbain du Grand Lyon
- Conclusion JM Deleuil, EDU-EVS, Lyon