

**10 avril 2015**

# Copropriétés durables

*Mieux vaut prévenir que guérir*

D'après l'étude Anah/DGALN réalisée à partir de Filocom 2011 sur les copropriétés présentant des facteurs de fragilité, parmi les 540000 copropriétés en France, 15% sont considérées comme fragiles. Les rapports des sénateurs BRAYE en 2012 «Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés», puis DILAIN en 2013 «Les copropriétés très dégradées», ont pointé l'importance d'agir en prévention dès la conception des copropriétés. En effet,

« Des copropriétés sont encore aujourd'hui conçues de telle sorte qu'elles recèlent, dans leur organisation, des risques de dysfonctionnements futurs (...) Les concepteurs et les collectivités territoriales doivent être incités à prendre en compte, dès l'élaboration des projets, la gestion ultérieure. »

50 ans après la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et un an avant Habitat III, les III<sup>e</sup> Rencontres seront l'occasion d'un dialogue entre concepteurs/constructeurs de nouvelles copropriétés et praticiens de la réhabilitation des copropriétés existantes pour entendre les points de vue de chacun, capitaliser collectivement les expériences et mettre en lumière les pratiques locales pour concevoir des copropriétés plus équitables, viables, vivables et donc durables.

**Animateur :**

Thierry FOUQUET  
Journaliste

**Grand témoin**

Agnès LEBATTEUX  
Avocate  
SCP ZURFLUH  
LEBATTEUX SIZAIRE  
et associés

9H00 CAFÉ D'ACCUEIL DES PARTICIPANTS

9H30 **Ouverture par Claude DILAIN, Président du Forum**

La conception des copropriétés : un enjeu pour les élus locaux dans la mise en oeuvre des politiques de l'habitat et du logement.

9H40 **Quels sont les facteurs favorables à l'émergence de copropriétés durables ?**

Rappel des différents modes de création d'une copropriété (construction neuve, transformation d'une monopropriété existante par changement de statut,...) et des facteurs exogènes ou endogènes favorisant l'émergence de copropriétés potentiellement durables, à différentes échelles.

- **Intervention d'un élu local**

10H00 **Concevoir des copropriétés durables: approche territoriale et urbaine**

De la planification à la programmation urbaine, dans un quartier constitué ou dans un nouveau quartier, quelles sont les articulations avec la politique locale de l'habitat, dont les orientations quantitatives et qualitatives du PLH en matière de production d'offre de logement notamment de constructions neuves privées ?

Comment articuler opération ponctuelle et programmation pluriannuelle dans le cadre du PLH en tenant compte du marché local ? Quel contrôle possible de l'investissement locatif dans le neuf dans les territoires tendus ?

- **Témoignage de 2 intercommunalités**

En quoi la démarche *ÉcoQuartier* peut-elle faciliter le développement de copropriétés durables ?

- **Témoignage de Séquano Aménagement sur le quartier des Docks à St-Ouen (93)**
- **Point de vue de Taoufik SOUAMI, universitaire, sur les secrets de fabrication des écoquartiers**
- **Partage d'expérience de la SERM : cas de la copropriété du petit Bard à Montpellier (34)**

## 11h45 **Concevoir des copropriétés durables : concilier les exigences de toutes les parties prenantes**

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 ? Quels sont les retours d'expériences des collectivités et EPCI qui mettent en place des chartes qualité, des référentiels pour y parvenir ? Un raisonnement à coût global est-il possible ?

- **Partage d'expérience d'Ivry-Sur-Seine (94)**

## 12H30 PAUSE DEJEUNER

## 14h-16h **Concevoir des copropriétés durables : anticiper sur la gestion et le fonctionnement des futures copropriétés**

### 14h00 **Comment assurer une gestion sur le long terme ? Focus sur les copropriétés mixtes et des scissions de copropriété**

Copropriétés mixtes (développées par constructions neuves ou issues de ventes HLM), comment anticiper et assurer une gestion sur le long terme, quelles sont les conditions à satisfaire ?

- **Témoignage de Coopération et Famille, du groupe Logement Français**

Copropriétés résultant de la scission d'une copropriété existante : quels impacts d'une scission sur la gestion d'une copropriété, comment lever les risques ?

- **Partage d'expérience d'une epl**

### 15h00 **Accompagner les propriétaires**

Comment accompagner les acquéreurs pour qu'ils investissent leur rôle de copropriétaires, s'approprient leur copropriété, maîtrisent leurs charges au mieux (dont énergétiques) ?

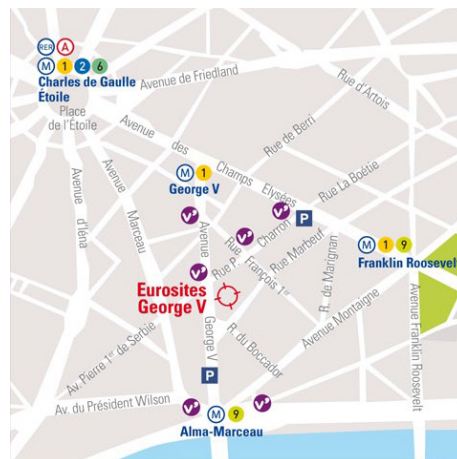
Quels sont les enseignements des initiatives locales (clubs de conseils syndicaux, ...) ?

Quel est le rôle à jouer par les collectivités ?

- **Témoignages de l'ADIL 31 et d'une collectivité**

## 16H00 CLÔTURE DES III<sup>e</sup> RENCONTRES

**Rendez-vous**  
Eurosites George V  
28 avenue George V  
75008 Paris



Forum des Politiques de l'habitat privé,  
un collectif de 14 membres

Inscrivez-vous  
[www.forumhabitatprive.org](http://www.forumhabitatprive.org)