



HAL
open science

L'intervention publique en copropriété dégradée Quelle réaction des propriétaires occupants du Parc Corot à l'annonce de leur relogement ?

Salomé Mignon

► To cite this version:

Salomé Mignon. L'intervention publique en copropriété dégradée Quelle réaction des propriétaires occupants du Parc Corot à l'annonce de leur relogement ?. Sciences de l'Homme et Société. 2024. dumas-04650213

HAL Id: dumas-04650213

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04650213>

Submitted on 16 Jul 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

L'intervention publique en copropriété dégradée

*Quelle réaction des propriétaires occupants du Parc Corot
à l'annonce de leur relogement ?*

Salomé MIGNON

Sous la direction de :

Lina RAAD

Master 2 Urbanisme et aménagement - Année universitaire 2023-2024

Parcours politiques publiques de l'habitat et renouvellement urbain

RESUME

La lutte contre le logement insalubre et la réhabilitation du parc dégradé est un enjeu majeur des politiques publiques françaises actuelles. En concentrant des problématiques socio-économiques, des dysfonctionnements de gestion et des problèmes sécuritaires, les grandes copropriétés d'Après-Guerre voient leur bâti se dégrader. Le parc privé devient un enjeu public dès lors qu'il menace la salubrité et la sécurité publique. La question des grandes copropriétés dégradées a été mise à l'agenda politique en 2014 par la loi ALUR inspirée de différents rapports qui décrivaient l'état de l'habitat dans ces copropriétés. Depuis cette mobilisation des politiques publiques autour de l'objet des grandes copropriétés dégradées, les interventions publiques se sont multipliées au sein de ce type d'habitat. Mais les acteurs publics qui interviennent sur le foncier privé des copropriétés font face à un certain nombre d'obstacles. Une artillerie lourde de procédures juridiques et une mille-feuille de dispositifs publics doivent être déployés pour résorber l'habitat insalubre au sein des copropriétés dégradées. En s'appuyant sur le cas du Parc Corot dans le 13^e arrondissement de Marseille, ce travail vise à comprendre les contours de l'intervention publique en copropriété dégradée ainsi que la réaction des propriétaires occupants de cette copropriété face à l'annonce de leur relogement.

Mots clés : Copropriété dégradée - Intervention publique - Propriétaires occupants - Relogement - Parc Corot - Marseille.

Remerciements

Je souhaite avant tout remercier les personnes qui ont participé et m'ont soutenue dans l'écriture de ce mémoire.

En premier lieu, merci à Mathilde Hurault pour nos discussions qui ont soutenu mes réflexions et inspiré une grande partie de ce travail. Son regard d'experte de l'habitat et ses conseils précis m'ont nourrie tout le long de la rédaction.

Merci à Mme Bonnin-Oliveira, responsable du Master 2 spécialité habitat qui, avec ses cours pendant ces deux ans, a éveillé ma curiosité et mon intérêt pour le thème de l'habitat. Merci pour la considération qu'elle porte à ses élèves qui ajoute à ce master un ton différent. Merci à Mme RAAD, ma tutrice qui m'a accompagnée dans la difficile élaboration de mon sujet et qui a pris le temps de me relire. Plus généralement, merci à l'équipe pédagogique de l'IUAR qui a fourni un enseignement de qualité durant ces deux ans.

Merci à Barbara Baylard, directrice régionale d'Urbanis Marseille, de m'avoir ouvert les portes de l'agence pour effectuer mon stage de fin d'études. Merci à Lorène Le Yaouanc, cheffe de projet copropriétés et tutrice de mon stage, d'avoir pris le temps de m'encadrer, de m'avoir intégrée dans son équipe, de m'avoir montré les réflexes du métier et fait confiance sur les tâches que l'on m'a attribuées. Cette expérience m'a donné envie de poursuivre mon activité professionnelle dans le champ de la copropriété dégradée. Plus largement, merci aux collègues de l'équipe de Corot avec qui j'ai passé des journées d'enquêtes sociales et effectué des réunions, merci pour nos discussions qui m'ont permis d'ajouter de la nuance et de recueillir différentes opinions sur le sujet des propriétaires occupants et plus globalement sur le sujet de la copropriété.

Merci à Prisca pour sa persévérance dans la relecture et la correction du document.

Enfin, merci à ma famille et mes amis de m'avoir supporté et redonné confiance lorsque je me trouvais dans des états de stress et de tension jusqu'à la fin de l'écriture, et une mention spéciale pour Quentin qui a été à mes côtés du début à la fin dans ce processus.

Sommaire

RESUME	2
REMERCIEMENTS	3
SOMMAIRE	4
LISTE DES ABREVIATIONS	7
GLOSSAIRE	8
INTRODUCTION	10
CHAPITRE 1 : LA COPROPRIETE, DEFINITION ET TERMES STRUCTURANTS DE CE MODE D’HABITER ANCIEN. .	14
I DEFINITION ET PRINCIPES DE LA COPROPRIETE :.....	14
<i>Qu’est-ce qu’une copropriété ? Définition juridique de ce phénomène.</i>	14
<i>En France, une majorité de copropriétés anciennes et de petite taille.</i>	14
<i>Au niveau régional, un parc de copropriétés très diversifié.</i>	16
II LA COPROPRIETE, UN PHENOMENE DEFINI ET ENCADRE PAR LA LOI.....	17
<i>La coutume du baillage d’Auxerre, les premières traces du droit de la copropriété</i>	17
<i>Le Code civil de 1804 : un cadre juridique qui favorise la primauté du droit de propriété au sein de la copropriété</i>	17
<i>La loi du 28 juin 1938 : les prémices d’un cadre juridique pour l’objet de la copropriété</i>	18
<i>Les fondements du droit de la copropriété inscrits dans la loi du 10 juillet 1965</i>	18
<i>Depuis 1965, une inflation législative constante, qui vient compléter et renforcer le droit de la copropriété.</i>	18
III LA COPROPRIETE, A LA CROISEE DU STATUT JURIDIQUE ET DE L’ORGANISATION SOCIALE	21
<i>Les acteurs et le fonctionnement de la copropriété :</i>	21
<i>La bonne santé de la copropriété conditionnée au paiement des charges de copropriété.</i>	22
<i>La copropriété, entre propriété privée et dépendance vis-à-vis des autres copropriétaires : une situation ambiguë.</i>	23
<i>Une solidarité inhérente à la forme juridique de la copropriété peu perçue, ni conscientisée par les copropriétaires</i>	24
CHAPITRE 2 : LE PROCESSUS DE DEGRADATION AU SEIN D’UNE COPROPRIETE	26
I LA DEGRADATION DE LA COPROPRIETE, UNE CONSEQUENCE D’UN DYSFONCTIONNEMENT AU SEIN DE L’ORGANISATION.	26
<i>L’effet « ciseaux », un phénomène naturel du cycle de vie des copropriétés qui entraîne un endettement renouvelé des copropriétaires.</i>	26
<i>La copropriété dégradée, un phénomène connu sur tout le territoire national qui touche les copropriétés anciennes</i>	27
II CARACTERISER LE PROCESSUS DE DEGRADATION DE LA COPROPRIETE.....	29
<i>Une dégradation progressive du bâti</i>	29
<i>La copropriété dégradée : le théâtre de la paupérisation des occupants</i>	30
<i>Défaillance dans la gestion de la copropriété</i>	33
<i>La décision d’effectuer des travaux, une possibilité pour la copropriété de se sortir de la situation de dégradation</i>	35

<i>La propriété immobilière vue comme une valeur sûre : une idée reçue qui entraîne des répercussions sur la dégradation du parc</i>	37
III . PARC PRIVE, ENJEU PUBLIC : QUAND LES POUVOIRS PUBLICS INTERVIENNENT SUR FONCIER PRIVE	39
<i>Les outils juridiques du droit commun pour lutter contre la dégradation de l'habitat</i>	39
<i>Les outils de l'intervention publique différenciés en fonction du stade de dégradation de la copropriété. ...</i>	42
<i>Traitement des copropriétés dégradées et projet urbain, quels liens ?</i>	46
CHAPITRE 3 : LE PARC COROT, UN ENSEMBLE RESIDENTIEL QUI PRESENTE TOUS LES PARAMETRES D'UNE COPROPRIETE DEGRADEE.	52
I A MARSEILLE, UNE INTERVENTION PUBLIQUE QUI PEINE A SE DEPLOYER MALGRE LA CREATION D'OUTILS ET DE DISPOSITIFS AU NIVEAU NATIONAL	52
<i>Le désintérêt des pouvoirs publics locaux marseillais pour les sujets d'habitat</i>	52
<i>Le rapport Nicol : un révélateur de l'inaction des pouvoirs locaux marseillais.</i>	53
<i>Les NPNRU à Marseille, l'obligation de prendre à bras le corps l'enjeu des copropriétés dégradées marseillaises</i>	53
II LE PARC COROT AUJOURD'HUI : UNE COPROPRIETE QUI PRESENTE TOUS LES INDICATEURS D'UNE COPROPRIETE DEGRADEE ET QUI CATALYSE UN ENSEMBLE DE PROBLEMES URBAINS.	54
<i>Le Parc Corot, une copropriété qui montrait, déjà à sa livraison, des premiers signes de fragilité</i>	54
<i>Composition et fonctionnement du parc Corot actuel</i>	54
<i>Apparition des problèmes de gestion des impayés de charges et dégradation de la qualité du bâti au sein de la copropriété</i>	58
<i>La mobilisation des copropriétaires pour enrayer la dégradation de leur immeuble : le cas du bâtiment D</i>	62
<i>La copropriété du parc Corot, un parc social de fait.</i>	62
<i>Le développement de pratiques illégales et de la criminalité au sein de la copropriété qui deviennent des problèmes urbains à l'échelle du quartier :</i>	67
III PARC PRIVE, ENJEU PUBLIC : LA MISE EN PLACE D'UN CADRE OPERATIONNEL AU PARC COROT POUR LUTTER CONTRE LA DEGRADATION DE LA COPROPRIETE	68
<i>Le Parc Corot, dans son environnement de quartier : une copropriété dégradée insérée dans un QPV</i>	68
<i>Un projet de renouvellement urbain en cours de formalisation</i>	69
<i>La concession d'aménagement : un outil coercitif mis en place dans l'urgence pour lutter contre la dégradation du Parc Corot</i>	71
<i>La signature d'un plan de sauvegarde en 2022 pour prioriser les actions à mener sur le site</i>	72
<i>Depuis la mise en place du plan de sauvegarde, quelles avancées du projet d'aménagement ?</i>	76
CHAPITRE 4 : LE PARC COROT, FACE A L'EXTREME DEGRADATION, LA SOLUTION DE LA DEMOLITION : QUELLE REACTION DES PO A L'ANNONCE DE LEUR FUTUR RELOGEMENT ?	80
METHODOLOGIE DE L'ENQUETE	80
I PROPRIETAIRE OCCUPANT, UN STATUT D'OCCUPATION SINGULIER AUX DIVERS VISAGES	82
<i>Propriétaire, un statut d'occupation désiré qui reflète un statut social élevé.</i>	82
<i>Propriétaire occupant, un statut d'occupation à la frontière entre occupant et propriétaire.</i>	82
<i>Au sein des grandes copropriétés dégradées, plusieurs profils de PO</i>	83

II DIVERSES REACTIONS FACE A L'ANNONCE DU RELOGEMENT	87
<i>Constitution d'une grille pour analyser les réactions :</i>	87
<i>Le relogement perçu comme une menace de perdre le logement investi.</i>	87
<i>Le relogement perçu comme une menace : une pratique qui engendre la perte d'ancrages et d'habitudes au sein du quartier.</i>	91
CONCLUSION GENERALE	98
BIBLIOGRAPHIE.....	102
ANNEXES	106
ANNEXE 1 : PROFILS DE PO RENCONTRES	106
ANNEXE 2 : GRILLES D'ANALYSE DES REACTIONS	109
ANNEXE 3 : TABLE DES PHOTOS	114
ANNEXE 4 : TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	114

Liste des abréviations

AG : Assemblée générale

AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage

ANAH : Agence nationale d'amélioration de l'habitat

ANRU : Agence nationale de rénovation urbaine

AMP : (Métropole) Aix Marseille Provence

DUP : Déclaration d'utilité publique

GUP : Gestion urbaine de proximité

GUSP : Gestion urbaine et sociale de proximité

MOUS : Maitrise d'œuvre urbaine et sociale

NPNRU : Nouveau projet national de rénovation urbaine

OPAH(-CD) : Opération programmée d'amélioration de l'habitat (copropriété dégradée)

ORCOD(-IN) : Opération de requalification des copropriétés dégradées (d'intérêt national)

PB : Propriétaire bailleur

PDS : Plan de sauvegarde

PIC : Plan initiative copropriété

PO : Propriétaire occupant

POPAC : Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés

PRU : Projet de rénovation urbaine

QPV : Quartier prioritaire de la ville

SCET : Service conseil et expertise du territoire

SCI : Société civile immobilière

TGI : Tribunal de grande instance

GLOSSAIRE

Assemblée Générale (AG) : L'Assemblée générale est l'instance qui réunit les copropriétaires au cours de laquelle sont prises les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. La présence de tous les copropriétaires y est recommandée. (Définition de l'ANIL)

Charges de copropriété : Dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes d'une copropriété (éclairage de l'entrée, digicode, nettoyage de l'immeuble, honoraires du syndic, etc.). Tous les copropriétaires doivent participer aux charges générales à hauteur de la part que représente leur lot dans la copropriété (tantième). Les charges sont dites spéciales lorsqu'elles sont payées uniquement par les copropriétaires qui ont l'utilité de certains services ou équipements (par exemple, l'entretien des ascenseurs, du chauffage collectif, etc.). (Définition de l'ANIL)

Conseil Syndical : Propriétaire(s) élu(s) en assemblée générale de copropriété notamment pour assister le syndic et contrôler sa gestion. Il assure aussi d'autres missions prévues par loi (mise en concurrence, contrôle du budget, avis, etc.) et est représenté le plus souvent par un président. Toutes les copropriétés ont un conseil syndical sauf celles dont le règlement ou une décision d'assemblée générale les en dispense. (Définition de l'ANIL)

Copropriétaire : Personne physique ou morale, propriétaire d'un ou de plusieurs lots (logement, cave, stationnement) dans un immeuble en copropriété. Chaque copropriétaire possède aussi une quote-part de parties communes et est membre de plein droit du syndicat des copropriétaires. (ANIL)

Copropriété : Tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables (Loi 10 juillet 1965)

Endettement de la copropriété : lorsque la copropriété fait l'objet d'un défaut de paiement de la somme engagée par ses fournisseurs. La dette correspond à la somme que doit la copropriété à ses fournisseurs.

Endettement des copropriétaires : (synonyme d'impayés) lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'un défaut de paiement des charges appelées chaque trimestre au syndic, le copropriétaire est endetté auprès du syndic. Pour y remédier, le syndic et le copropriétaire peuvent signer un échéancier pour étaler le remboursement de la dette sur plusieurs mois.

Intermédiation locative : L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social. Le tiers social paie le loyer au bailleur et prélève le loyer auprès des locataires.

Locataire : Personne qui signe un contrat (bail) avec un propriétaire dans lequel il s'engage à lui payer une somme (loyer) chaque mois pour occuper son bien immobilier.

Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale : Prestation d'ingénierie qui a pour objectif de favoriser l'accession au logement de personnes et familles défavorisées. Dans cet écrit nous mentionnons la MOUS relogement qui est un outil qui découle de la mise en application du projet urbain qui permet de trouver des solutions de logement adaptées à la situation des ménages concernés par les

démolitions prévues dans le cadre du projet pour leur procurer des solutions de logement adaptées (à la situation financière et familiale) et pérennes dans le temps.

Propriétaire bailleur (PB) : Propriétaire d'un bien immobilier qui met en location son bien et qui devient de ce fait propriétaire bailleur.

Propriétaire occupant (PO) : Personne qui habite dans un bien immobilier qui lui appartient.

Quote-part : Fraction de propriété qui revient à chaque propriétaire au moment de la répartition d'un bien immobilier. Dans le cadre d'une copropriété, chaque copropriétaire possède une quote-part de la copropriété (ANIL)

Syndic : Le syndic a pour mission d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions prises en assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de tenir la comptabilité du syndicat et de représenter le syndicat de copropriétaires. Il est responsable devant le syndicat de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée. Il conseille, assiste et informe le syndicat des copropriétaires. Il peut être professionnel ou non. (Définition de l'ANIL).

Syndicat de copropriétaires : Ensemble des propriétaires d'un immeuble en copropriété. Le syndicat de copropriétaires prend ses décisions au cours d'assemblées générales. Le syndic le représente pour assurer la gestion courante et les démarches nécessaires à la vie de l'immeuble (contrat d'assurance, action en justice, sinistre, etc.). (Définition de l'ANIL).

Tantième : Unité de division de la copropriété correspondant à la part détenue par chaque copropriétaire. Le nombre et la valeur des tantièmes sont calculés en fonction, notamment, de la superficie de chaque appartement et de sa situation dans l'immeuble. En pratique, les tantièmes déterminent la répartition des charges et le poids des votes au moment de l'assemblée générale. (Définition de l'ANIL).

Introduction

La région PACA dénombrait en 2018, 129 219 copropriétés, ce qui représente 18 % des copropriétés françaises (Atlas régional de l'habitat, 2018). Les copropriétés de ce parc sont de taille et d'âge variables, elles forment un parc très diversifié de copropriétés à la qualité hétérogène. La loi du 10 juillet 1965 fixe la définition de la copropriété. Ce terme désigne « *Tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes* ». Cette définition met l'accent sur le mode de répartition du droit de propriété d'un bien immobilier pour définir la copropriété. Ainsi, on retrouve dans tous les quartiers, peu importe leur ancienneté, des immeubles en copropriété aux tailles multiples. Ce travail place sa focale d'analyse uniquement sur les grandes copropriétés d'Après-guerre construites entre les années 1950 et 1970. Ces grandes copropriétés recensent généralement plus de 200 logements. Elles représentaient, en 2018, 481 copropriétés, soit 0.4% du parc de la région. Cet objet urbain, qu'est la grande copropriété d'Après-guerre, prend la forme architecturale du grand ensemble. En France, ces grandes copropriétés ont été construites surtout en périphéries des villes, à des endroits où le foncier était peu onéreux. La construction de ces copropriétés en grands ensembles s'est réalisée à un rythme effréné grâce à des matériaux bon marché (LE GARREC, 2010). Cette construction dans l'urgence entraîne aujourd'hui des conséquences sur l'état de dégradation de ces grandes copropriétés. La forme urbaine de la grande copropriété s'apparente beaucoup au parc des bailleurs sociaux et ces copropriétés font l'objet de certaines problématiques communes aux immeubles des bailleurs sociaux, (forte concentration de poches de pauvreté, problématiques urbaines de squat ou de délinquance liées à l'enclavement de ces quartiers, dégradation du bâti, etc.). Pour autant, si la forme architecturale des grandes copropriétés peut s'apparenter aux immeubles des bailleurs sociaux, il convient dès maintenant de faire la distinction entre ces deux types de répartition du foncier. Les immeubles en grands ensembles du parc social appartiennent généralement à des bailleurs sociaux, dès lors, un petit nombre de bailleurs se partage l'ensemble des logements. Dans les grandes copropriétés, aussi appelées le parc privé, il y a autant de logements que de propriétaires. La gestion des grandes copropriétés est donc très différente de la gestion du parc social.

Ce travail qui se base sur les grandes copropriétés dégradées tente de répondre au questionnement suivant : **Le changement de statut d'occupation est-il un item central dans la réaction initiale des propriétaires occupants du parc Corot à l'annonce de leur relogement induit par une intervention publique en copropriété dégradée ?** Pour répondre à cette question, il a fallu décortiquer les termes évoqués dans ce questionnement, une première partie s'applique à définir la copropriété et son fonctionnement, une seconde partie permet d'explicitier les mécanismes de dégradation de la copropriété. Une troisième partie permet d'expliquer les contours de l'intervention publique sur le terrain d'étude. La dernière partie permet de répondre au questionnement grâce au travail de terrain effectué.

Grâce aux écrits de M. Beck (BECK, 2005) et M.P. Lefeuvre (LEFEUVRE, 2007 & 2010), E. Simon dresse une définition de la copropriété dégradée. Elle la définit comme suit : « *Le terme « copropriétés dégradées » désigne un ensemble de copropriétés ayant attiré l'attention des pouvoirs publics à partir des années 1980 et sur lesquelles une action publique s'est progressivement constituée* » (SIMON, 2017 p.13). E. Simon met néanmoins en garde le lecteur sur le fait qu'une copropriété dégradée ne bénéficie parfois pas de dispositif public. Toute la difficulté de la définition d'une copropriété dégradée sera explicitée dans ce travail. On peut, néanmoins à ce stade, évoquer le fait que la dégradation est un

processus qui peut être enrayé à condition qu'une intervention soit calibrée à temps. L'enjeu, pour les acteurs publics, est donc d'enrayer ce processus de dégradation. Mais pour y parvenir, encore faut-il avoir une connaissance de l'état de la copropriété. Jusqu'en 2019, date de la mise en place effective du registre national des copropriétés, il n'existait aucune base de données qui recensait l'état de la copropriété. En 2019, la mise en place de ce registre (registre national des copropriétés) ainsi que l'obligation pour les copropriétaires d'y rapporter l'état des comptes et du bâti de la copropriété, permet de lever le voile d'opacité sur la situation des copropriétés françaises. Ce registre, récemment instauré, devrait permettre, à terme, (et si tous les acteurs s'en saisissent) d'avoir une meilleure visibilité sur la situation des copropriétés au niveau national. Ce manque d'informations criant sur les copropriétés a eu comme répercussions une prise en charge partielle et ponctuelle des copropriétés par les politiques publiques, jusqu'à la loi ALUR, en 2014. Cette loi a inscrit à l'agenda politique le problème des copropriétés fragiles et dégradées. Depuis cette loi, l'action publique se mobilise pour prendre à bras le corps le problème des copropriétés dégradées en multipliant les outils d'intervention publique au sein de ces ensembles résidentiels. La recherche universitaire a aussi longtemps délaissé l'objet d'étude de la copropriété. En 2010, la thèse pionnière sur les grandes copropriétés dégradées de S. Le Garrec ouvre la porte à ce sujet et invite les acteurs à considérer et à s'intéresser au problème des grandes copropriétés dégradées. S'en suivent des travaux universitaires plus récents (LEES, 2014 ; SIMON 2017 ; HABOUZIT, 2017) qui permettent de comprendre sous différents aspects l'objet de la copropriété dégradée. Une grande partie de ce travail consiste à définir les termes de l'organisation juridique et sociale de la copropriété, à décrire les mécanismes de dégradation propres à la grande copropriété. Ce travail d'explicitation et de définition était nécessaire pour introduire les types d'actions que l'acteur public effectue au sein des copropriétés fragiles ou dégradées. Dans un second temps, ce travail vise à expliquer les modalités de l'intervention publique dans la grande copropriété dégradée. A Marseille, l'action publique peine à se formaliser. Le rapport Nicol soulevait, déjà en 2015, la situation préoccupante des grandes copropriétés de Marseille.

Le terrain d'étude de ce travail est la copropriété du Parc Corot qui se situe dans le 13^e arrondissement de Marseille. Cette copropriété présente tous les paramètres exacerbés d'une copropriété dégradée. Dans son rapport, C. Nicol classe le Parc Corot comme *« une des copropriétés les plus fragiles de Marseille »*, l'auteur pointe du doigt *« des méthodes et des moyens inquiétants de traitement déficient face à l'ampleur des enjeux »* effectués par *« une action publique locale sous-calibrée et infructueuse »*. À la suite de ces constats, et avec la création de la Métropole AMP ainsi que le changement de mairie à la ville de Marseille, l'intervention publique au sein du Parc Corot se développe. Des dispositifs d'intervention publique sont déployés sur cette copropriété pour lutter contre la situation de dégradation. C'est ainsi que se mettent en place une concession d'aménagement ainsi qu'un plan de sauvegarde de la copropriété. Le troisième chapitre de ce travail s'attèle à décrire les contours de ces dispositifs publics ainsi que leurs objectifs.

Enfin, la dernière partie du mémoire s'intéresse à la réception de l'annonce de l'intervention publique par les occupants du Parc Corot. La focale d'analyse de ce dernier chapitre se place sur un statut d'occupation particulier : celui des propriétaires occupants. Les personnes qui ont ce statut d'occupation sont un sujet d'étude à la fois intéressant mais très complexe. Elles ont une double casquette, d'une part, un statut de propriétaire avec les responsabilités induites par ce statut dans les organes de gestion de la copropriété. D'autre part, ces personnes au statut d'occupant, subissent en première ligne les conséquences des mauvais choix de gestion du passé. Dans le cadre de l'intervention publique au Parc Corot, les opérations de démolitions et recyclages d'immeubles induisent un relogement préalable. C'est alors qu'il est légitime de se demander si **le changement de statut d'occupation est un item central ou non dans la réaction initiale des propriétaires occupants du parc Corot à l'annonce de leur relogement induit par l'intervention publique dans cette**

copropriété dégradée. Pour répondre à cette question, un travail d'analyse des réactions des propriétaires occupants a été effectué. Il s'appuie sur des données récoltées lors de l'enquête sociale à laquelle j'ai pu participer en tant que stagiaire aidante des chargés de mission habitat de l'équipe d'Urbanis Marseille.

CHAPITRE 1 : La copropriété, définition et termes structurants de ce mode d'habiter ancien.

I Définition et principes de la copropriété :

Qu'est-ce qu'une copropriété ? Définition juridique de ce phénomène.

La copropriété peut être définie comme étant une structure juridique qui régit une forme d'habiter. Le premier article de la loi du 10 juillet 1965 définit la copropriété de la manière suivante : « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables* ». (Article 1 loi du 10 juillet 1965). Cette définition explicite bien l'idée que pour que l'on puisse parler de copropriété, il faut qu'il y ait un bien physique qui appartienne à plusieurs personnes. Ainsi, dans cette structure juridique, la propriété privée entraîne la copropriété d'un bien commun (SIMON, 2013). Chaque copropriétaire détient des parties privatives (appartements, caves, parkings, etc.) ainsi qu'une part des parties communes (ce sont les tantièmes) tels que les cages d'escaliers, les ascenseurs, la structure de l'immeuble, les canalisations, etc. le tout formant un ensemble uni qui définit les contours de la copropriété. La gestion de la copropriété est possible grâce à ces tantièmes. L'ANIL définit le tantième comme étant une « *unité de division de la copropriété correspondant à la part détenue par chaque copropriétaire. Le nombre et la valeur des tantièmes sont calculés en fonction, notamment, de la superficie de chaque appartement et de sa situation dans l'immeuble. En pratique, les tantièmes déterminent la répartition des charges et le poids des votes au moment de l'assemblée générale.* » C'est grâce à ces tantièmes que le coût des charges et des travaux inhérents à la copropriété peut être amorti : celui-ci étant équitablement réparti.

Au regard de la définition juridique, il peut être intéressant de relever le fait que la copropriété n'a pas de forme urbaine prédéfinie. En effet, il existe une grande diversité de type de copropriétés en France : de tailles différentes, allant de deux à une centaine de lots ; de forme allant de l'immeuble au pavillon et de date (le bâti allant du XXe siècle à aujourd'hui).



Photo 1 Des copropriétés aux formes urbaines bien variables. (Google Maps, 2024)

En France, une majorité de copropriétés anciennes et de petite taille.

La loi ALUR de 2014 ayant créé le registre national d'immatriculation des copropriétés, l'information sur ce type d'habitat est désormais plus accessible. L'enquête logement de l'INSEE ainsi que l'atlas régional de l'habitat de 2018 et la base de données FILOCOM nous permettent d'avoir une

connaissance fine de la situation des copropriétés sur le territoire. Selon l'enquête nationale de l'INSEE sur le logement de 2013, 30% des logements en résidences principales des Français sont situés en copropriété, ce qui correspond à 10 millions de logements. La majorité des logements en copropriété a été construite avant 1949. 71% de copropriétés contiennent moins de 10 logements. Les deux tiers des logements en copropriété se trouvent dans des agglomérations de plus de 200 000 logements. Ci-après, l'infographie de maison de l'habitat durable établit un portrait-robot de la copropriété moyenne en France.

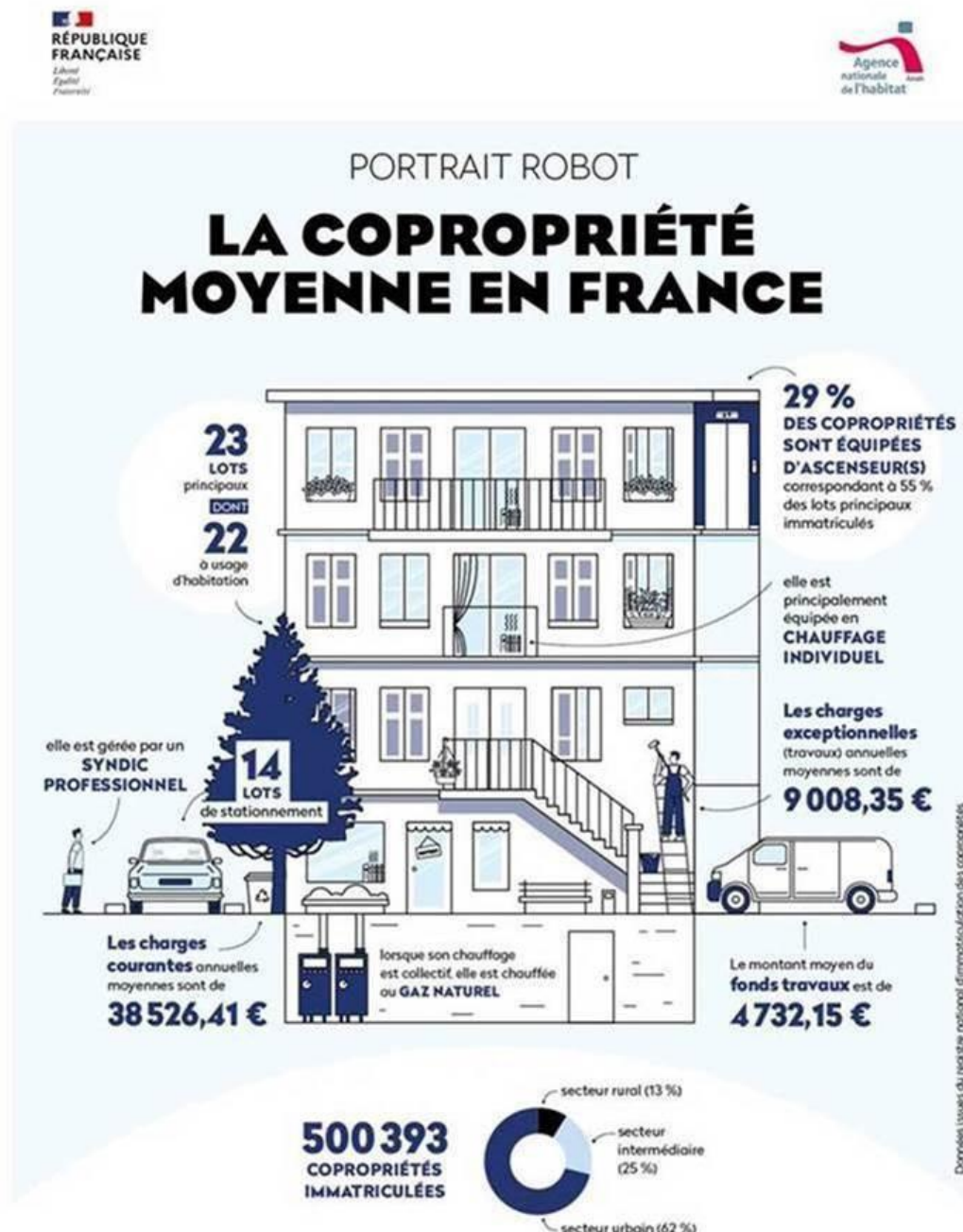


Figure 1 Portrait-robot maison de la copropriété moyenne en France (Maison de l'habitat durable, 2023)

Au niveau régional, un parc de copropriétés très diversifié.

Les chiffres énoncés ci-dessous sont extraits de l'atlas régional de l'habitat rédigé par la DREAL PACA en 2018. La région PACA, en 2018, comptait 129 219 copropriétés soit 18 % de l'ensemble des copropriétés françaises. Ainsi, la région détient un nombre important de copropriétés. Des petites copropriétés en centre ancien aux grandes copropriétés d'après-guerre, le parc de copropriété en PACA est très diversifié. Le parc de copropriétés est composé à 77% de copropriétés de moins de 12 logements. Les copropriétés de plus de 200 logements représentent 0.40% du parc.

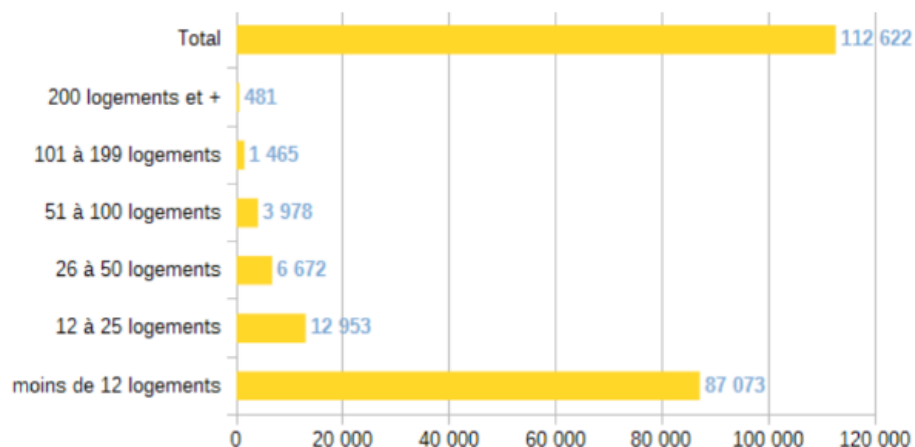


Figure 2 Nombre de copropriétés en PACA (Atlas régional de l'habitat, 2018)

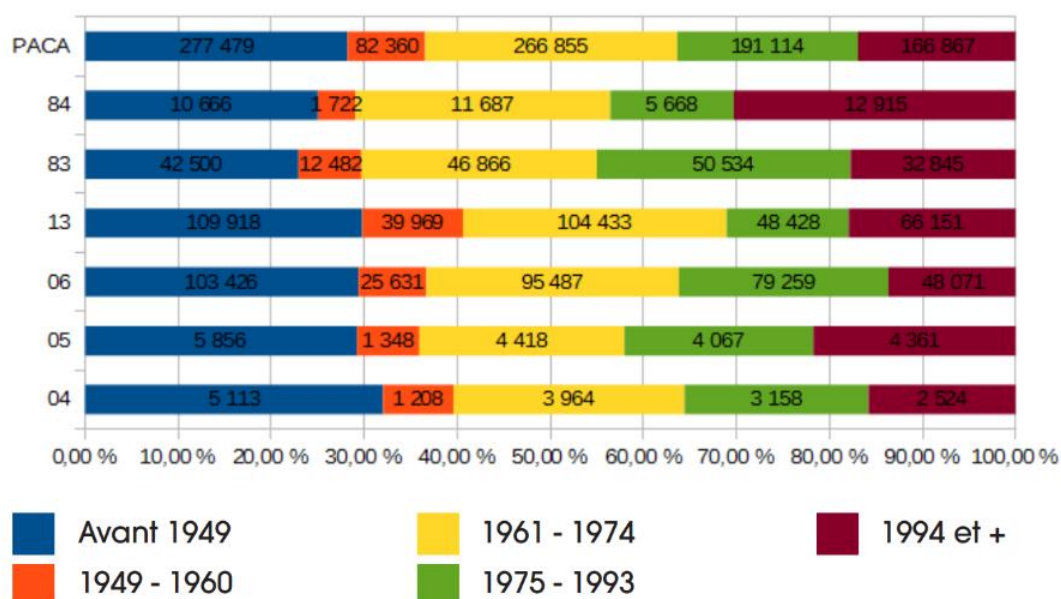


Figure 3 année de construction des résidences principales en copropriété en PACA (Atlas régional de l'habitat, 2018)

II La copropriété, un phénomène défini et encadré par la loi

Le type d'habitat en communauté est un phénomène très ancien. La vie en communauté étant évidente, les règles qui la régissent sont nécessaires. Nous retrouvons les premières traces écrites de l'organisation de la vie collective au sein de la copropriété au 16^e siècle avec la coutume du bailliage d'Auxerre. Le phénomène de vie en copropriété s'est construit au gré des lois et des évolutions législatives, selon les modes de vie qui traversent les siècles. Depuis les premières traces du droit de la copropriété, les évolutions ont été nombreuses et cette partie (non exhaustive) a pour but de recenser les principales évolutions législatives.

La coutume du bailliage d'Auxerre, les premières traces du droit de la copropriété

Les prémices de la copropriété remontent à la vie en communauté. Une des plus vieilles règles concernant la copropriété pourrait être la Coutume du bailliage d'Auxerre datant de 1507 et réformée en 1561. Elle précise que *« Si une maison est divisée en telle manière, que l'un ait le bas, et l'autre le dessus ; celui qui a le bas est tenu de soutenir et entretenir les édifices au-dessous du premier plancher, et celui qui a le dessus est tenu de soutenir et entretenir la couverture, et autres édifices qui sont sous celle-ci, jusqu'au premier plancher, s'il n'y a titre contraire ; et seront faits et entretenus à communs frais les pavés devant les maisons »*.

Le Code civil de 1804 : un cadre juridique qui favorise la primauté du droit de propriété au sein de la copropriété

Dans le cadre juridique de la coutume du bailliage d'Auxerre, le droit de propriété, sacralisé par la loi française, vient rajouter à la réglementation de la vie en communauté des copropriétés, une légitimité au droit de propriété.

La Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 qualifie le droit de propriété comme étant un droit naturel et imprescriptible de l'homme (référence article 17). Dans le contexte révolutionnaire où le droit de propriété est sacralisé, le code civil qui régit le phénomène de copropriété donne la priorité aux rapports individuels de contractualisation issus du droit de la propriété privée alors même qu'il établit les règles d'un phénomène commun, celui de la copropriété. L'immeuble partagé est alors le fruit de l'agglomération d'intérêts privés, rendant la dimension de bien commun quasiment absente, résiduelle : *« Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche. Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite. »* (Article (abrogé) n° 664 du Code Civil de 1804). Cet article est un texte supplétif proposé par les tribunaux de Lyon et Grenoble. L'article 664 restant vague et peu précis, certaines copropriétés avaient pour habitude de rédiger des règlements de copropriété (RCP) pour préciser le droit. Cet article est resté en vigueur jusqu'à la loi du 28 juin 1938.

La loi du 28 juin 1938 : les prémices d'un cadre juridique pour l'objet de la copropriété

Avec le développement du mode d'habiter en copropriété au sortir de la première guerre mondiale, le législateur s'est vu dans l'obligation de mieux régir ce phénomène en inscrivant dans la loi le 28 juin 1938 des règles strictes. Cette nouvelle loi est considérée comme étant une grande avancée pour le monde de la copropriété mais se trouve très vite limitée par ses insuffisances. Elle prévoyait la création des instances de la copropriété (syndicats de copropriété et syndic), une révolution pour le monde de la copropriété, puisque ces instances marquent les prémices d'une organisation collective. Mais cette loi ne s'appliquait qu'à condition que la copropriété ait un RCP. Ainsi le RCP primait sur la loi. Par ailleurs, pour des travaux qui concernent la copropriété, une unanimité des voix des copropriétaires est requise, ce qui venait souvent entraver l'action d'effectuer des travaux au sein de la copropriété.

Ainsi, avant 1965, la primauté de la propriété privée était indéniable, mais tout ce qui relevait du collectif était mal perçu par les propriétaires. En 1965, la loi du 10 juillet de la même année vient mettre en lumière l'existence d'un fait collectif en définissant les règles de la copropriété.

Les fondements du droit de la copropriété inscrits dans la loi du 10 juillet 1965

Sous l'impulsion de deux tendances (LE GARREC, 2014), la copropriété devient un modèle d'habitat de plus en plus répandu à l'Après-guerre. Cela est dû, d'une part aux « ventes à la découpe » des biens peu rentables des immeubles qui ont subi le blocage des loyers de 1948, d'autre part aux incitations et aides de l'Etat à la construction immobilière privée (prêts Logéco de 1953 à 1962, aides diverses du Crédit Foncier) qui ont permis la construction dans la période d'expansion de l'Après-Guerre. En 1965, Pierre Capoulade, juriste à la Cour de cassation, propose un projet de loi pour uniformiser au niveau national l'état des copropriétés. La loi établit une définition, leur organisation et leurs principes d'administration. Dès lors, avec cette loi, le cadre juridique d'organisation de la copropriété était fixé. En définissant les contours des parties privées et communes aux articles 2 et 3 du texte, le législateur fixe la naissance de la copropriété par lots, légitimant ainsi le droit de propriété privée au sein de l'intérêt général d'une organisation collective. Les copropriétaires peuvent jouir de leur lot tout en respectant les autres copropriétaires ainsi que les parties communes. Le règlement de copropriété est désormais rendu obligatoire et perd sa domination sur la loi, comme le rappelle l'article 43 de la loi : « Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, réputé non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. » (Art. 43, loi du 10 juillet 1965). Cette loi vient remédier aux blocages liés à la nécessité de recueillir l'unanimité avant d'effectuer une action sur la copropriété. Désormais, la règle de la majorité (et non plus celle de l'unanimité) est requise. La majorité nécessaire à la prise de décisions en AG peut être simple ou absolue en fonction de l'importance de ces dernières. Ce changement vient améliorer, faciliter la gestion collective et éviter les blocages.

Depuis 1965, une inflation législative constante, qui vient compléter et renforcer le droit de la copropriété.

D'après ZURFLUTH, « La copropriété étant une indivision forcée ne pouvait dès lors fonctionner qu'en se dotant de règles strictes ». (ZURFLUH, 1967). Depuis 1965, les textes de loi ainsi que les décrets ne cessent d'enrichir le droit de la copropriété. Ces dispositions ont été prises dans le cadre de lois spécifiques pour les copropriétés, comme la loi Bonnemaïson du 31 décembre 1985 qui a instauré

l'obligation de constitution des conseils syndicaux. D'autres dispositions sont inscrites dans des lois nationales plus larges via des chapitres dédiés au phénomène de copropriété. Comme c'est le cas pour les lois énumérées ci-après :

La loi SRU du 13 décembre 2000 a instauré la mise en place du carnet d'entretien. Ce carnet peut être défini comme un outil de suivi de la maintenance et des travaux effectués au sein de la copropriété. Il est tenu à jour par le syndic de copropriété et consultable à tout moment par les copropriétaires. Par ailleurs, cette même loi a instauré le « vote-passerelle », cette disposition permet à l'assemblée de copropriétaires de procéder à un vote de rattrapage pour lutter contre les blocages occasionnés par l'absentéisme de certains copropriétaires. Cette loi vient donc apporter des éléments au cadre juridique incomplet afin de rendre le fonctionnement des copropriétés plus fonctionnel.

La loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 a mis en place un assouplissement des règles de majorité pour les travaux de sécurité : passant d'une nécessaire majorité des 2/3 des tantièmes à une majorité requise de seulement 1/3 (selon l'article 25 de la loi de 1965), dans le but d'éviter les blocages liés à l'absentéisme.

La loi du 25 mars 2009 : vient préciser les modalités d'encadrement des honoraires du syndic et fixer une procédure d'alerte préventive du traitement des copropriétés en difficulté. Cette intervention de l'Etat via l'outil législatif dans le fonctionnement des copropriétés vient prévenir les risques de fragilisation de l'équilibre des copropriétés.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014 a créé le registre national d'immatriculation des copropriétés. Ce registre est un outil de suivi des copropriétés et de connaissance de leur état pour les collectivités. Il recense les informations générales de la copropriété telles que le nombre de lots, le montant de son budget prévisionnel, le montant des impayés et spécifie si la copropriété a entamé des procédures. D'autre part, cette loi vient ajouter des obligations d'informations pour le syndic et le syndicat des copropriétaires pour favoriser la transparence des activités de ces organes envers les copropriétaires : elle fixe les modalités de rémunération du syndic et oblige cet organe à rendre publiques les informations de la copropriété auprès des occupants et des copropriétaires. La loi ALUR vient aussi créer un fond travaux pour réserver une partie du budget de la copropriété pour les travaux éventuellement nécessaires, que ce soit pour les travaux d'entretien ou liés à un imprévu. Elle crée par ailleurs le dispositif de l'ORCOD-IN, outil d'intervention sur les quartiers de copropriétés dégradées ou fragilisées.

La loi portant sur l'évolution du logement de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN du 23 novembre 2018 a permis la simplification ainsi que la numérisation de la gestion des copropriétés.

Synthèse partie II

Cette partie a pu démontrer comment le cadre législatif qui régit la copropriété s'étoffe au fil des lois qui se succèdent. Si à l'apparition du phénomène de copropriété cet objet est considéré, à travers le filtre de la propriété privée, comme une addition de biens individuels, la loi de 1965 admet l'existence d'un intérêt collectif attaché au bien commun qu'est la propriété. Les récentes évolutions législatives viennent renforcer les contours du droit de la copropriété en réaffirmant l'importance des organes la constituant. Ces nouvelles lois traduisent aussi le gain d'intérêt de la puissance publique pour l'objet urbain complexe de la copropriété, on discerne que l'Etat revient à la manœuvre avec plusieurs

objectifs : l'amélioration de la gestion des copropriétés, la prévention de la dégradation des immeubles avec la facilitation de l'exécution des travaux et la création du fond travaux, la lutte contre l'habitat indigne, et ces derniers temps, l'engagement dans les enjeux environnementaux tels que ceux de la rénovation énergétique.

III La copropriété, à la croisée du statut juridique et de l'organisation sociale

La réalité de l'organisation d'une copropriété est complexe : elle est régie par un cadre juridique mais est aussi façonnée par les individus qui l'habitent et qui en modifient le fonctionnement lorsqu'ils le jugent nécessaire. Ils dessinent les contours de l'organisation de la vie collective grâce aux organes de gestion tout en étant contraints par la loi qui fixe un cadre.

Les acteurs et le fonctionnement de la copropriété :

Puisque la copropriété est une addition de multiples propriétaires autour d'un même bien, une organisation rigoureuse est nécessaire pour préserver la bonne santé financière de ce bien immobilier. La copropriété possède des organes de représentation pour faciliter la prise de décision. On dénombre trois organes principaux : le syndicat de copropriétaires, le conseil syndical ainsi que le syndic. Ces organes ont été établis par le droit français pour favoriser le suivi de la gestion de la copropriété.

Les organes de la copropriété

Le syndicat de copropriétaires est un organe constitué de tous les copropriétaires, qu'ils soient bailleurs ou occupants (la distinction entre propriétaire occupant ou propriétaire bailleur ne confère pas plus de pouvoirs aux uns ou aux autres, leurs voix sont égales). Soulignons à ce stade que les locataires ne sont pas représentés par le syndicat de copropriétaires. Cette personne morale prend les décisions qui concernent la gestion de l'immeuble telles que l'entretien des parties communes.

Le conseil syndical est l'organe élu chaque année par les copropriétaires avec à sa tête le président du conseil syndical qui a pour mission de faire le lien entre le syndic et les copropriétaires. Cet organe conseille les copropriétaires et contrôle, assiste le syndic dans ses tâches.

Le syndic est le gestionnaire de la copropriété, il réalise les décisions prises par le syndicat de copropriétaires lors de l'assemblée générale. Il réalise, sous le regard du conseil syndical, la gestion financière, technique et administrative de la copropriété. Il peut être professionnel, bénévole ou coopératif (dans ce cas, le conseil syndical fait fonction de syndic).

Le règlement de copropriété fixe les règles de la copropriété.

Le règlement de copropriété est créé à la naissance de la copropriété par un professionnel (géomètre-expert, notaire, avocat par exemple). C'est un document juridique qui recense toutes les règles relatives au fonctionnement de la copropriété ainsi qu'à la vie collective. Il détaille notamment les contours des parties privatives ainsi que ceux des parties communes. Il vient définir, établir les clefs de répartitions des tantièmes de chaque propriétaire.

L'Assemblée générale, le lieu de prise de décisions en copropriété

Le lieu privilégié de la prise de décisions relatives à la copropriété est l'assemblée générale (AG). Elle est organisée par le syndic de copropriété une fois par an et est l'instance démocratique de la copropriété par excellence. C'est en son sein que les décisions qui impactent la copropriété y sont votées. On y discute et vote toutes les questions qui relèvent de la gestion des parties communes : le budget, les travaux d'entretien, le chauffage collectif, les espaces verts, les assurances, les recouvrements de créances, etc. Chaque action qui viendrait modifier un aspect de la copropriété doit faire l'objet d'un examen suivi d'un vote en AG.

L'AG est un prérequis pour le bon fonctionnement de la copropriété. Les règles juridiques de la copropriété sont précisées dans les lois citées précédemment, et bien souvent leur technicité fait

qu'elles sont réservées aux professionnels juridiques de l'immobilier. M.P Lefeuvre en 1990 dans le cadre d'une commande pour le PUCA (LEFEUVRE, 1990) montre dans son rapport final que les copropriétés sont plus régies par les décisions collectives émanant des AG que par le droit qui encadre ce type d'habitat. C'est alors en fonction de leur mode de gestion, de leur capacité à s'organiser (notamment dans leur gestion des conflits) que le bon fonctionnement de la copropriété sera assuré.

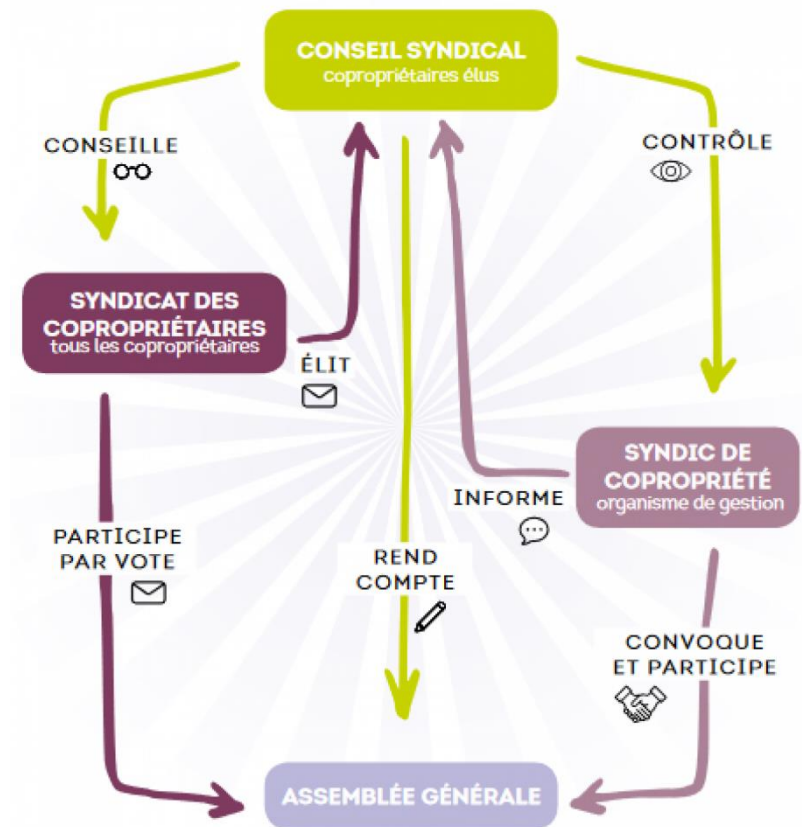


Figure 4 Fonctionnement des organes d'une copropriété (Adil 56, 2023)

La bonne santé de la copropriété conditionnée au paiement des charges de copropriété.

La copropriété, en tant que bien partagé, possède des parties communes qui doivent être entretenues. La bonne santé des copropriétés repose sur cet entretien régulier commun à tous les propriétaires. Le paiement des charges est donc obligatoire. C'est le syndic de copropriété qui veille au suivi du paiement des charges. Il existe différents types de charges : les charges courantes et les charges exceptionnelles, ponctuelles. Pour un paiement des charges équitable légal, le règlement de copropriété définit précisément les charges que chaque copropriétaire doit payer. Le paiement est proportionnel à la valeur de chaque lot (en fonction de sa superficie et de sa situation). Il existe trois types de charges courantes qui correspondent au budget annuel de la copropriété :

Les charges générales qui correspondent à l'administration (paiement des honoraires du syndic) l'entretien des parties communes (l'enlèvement des ordures ménagères, système de chauffage, canalisations, etc.) et des extérieurs (jardins, extérieurs, éclairage nocturne). Ces charges sont

générales car elles concernent toute la copropriété sans distinction, elles sont donc affectées à l'ensemble des copropriétaires.

Les charges spéciales qui ne concernent qu'une partie de la copropriété, parmi ces charges, on retrouve les services et équipements communs à une partie des copropriétaires. Elles concernent par exemple la fourniture d'eau froide, les façades et gardes corps, le ménage, la sécurité du bâtiment, l'électricité des parties communes, l'entretien de l'ascenseur, etc. La répartition des charges peut se faire par cage d'escalier, ou par bâtiment. Le fonds travaux prévu par la loi ALUR de 2014 : ce fond se présente sous la forme de cotisation annuelle obligatoire pour constituer des réserves financières pour réaliser d'éventuels travaux à venir. Il convient de préciser que ce fond est attaché au lot et n'est pas rendu au copropriétaire en cas de vente de son bien.

Les charges exceptionnelles qui correspondent aux dépenses votées ponctuellement en AG. Ces charges apparaissent notamment lorsqu'un imprévu surgit et que des travaux sont nécessaires pour rétablir l'équilibre de la copropriété. Ces décisions de réaliser des travaux donnent lieu à des résolutions qui entraînent des coûts et donc un budget avec des clés de répartition (les tantièmes présents dans le règlement de copropriété pour diviser la somme à payer par chaque copropriétaire).

La copropriété, entre propriété privée et dépendance vis-à-vis des autres copropriétaires : une situation ambigüe.

En France, le désir de devenir propriétaire d'un bien immobilier est historiquement ancré dans les mentalités. Cette appétence pour la propriété privée vient de l'idée véhiculée selon laquelle l'investissement dans la pierre serait dénué de risques. Les biens immobiliers sont attachés, dans les mentalités françaises, au concept de sécurité, de liberté et ce, car devenir propriétaire était, à l'époque féodale, un moyen de devenir un citoyen acteur économique autonome grâce à la monopropriété. (LEFEUVRE, 2003). Mais acheter en copropriété est très différent d'un achat en propriété. E. Simon notifiât dans une de ses publications que la copropriété se situait à la croisée de deux éléments : le lieu et l'organisation, ce qui créait une situation ambigüe entre propriété et dépendance des copropriétaires les uns aux autres. (SIMON, 2012). Dans toutes ces situations, peu importe la forme que prend la copropriété, les effets d'un achat au sein de celle-ci demeurent les mêmes : la personne qui vient d'acheter un bien dans une copropriété devient propriétaire d'une partie privative, mais aussi d'une quote-part de parties communes (le tantième de copropriété), ce qui signifie que cette personne est rendue solidaire des autres copropriétaires dans la responsabilité quant à la gestion des parties communes et de la bonne santé de la copropriété. Dans le cas où un des propriétaires présenterait un défaut de paiement, c'est l'ensemble des copropriétaires qui devraient compenser les impayés de ce copropriétaire. Les copropriétaires sont de ce fait des partenaires financiers engagés autour d'un bien commun. (SIMON, 2012)

Le rapport Dilain de 2013 (rapport Dilain, 2013) rappelait déjà que le droit de propriété est le droit d'user (usus), de jouir (fructus) et de disposer (abusus) d'une chose. Le rapport précise que devenir propriétaire revient à être le maître absolu et exclusif d'un bien dans les conditions législatives. Or parfois, le droit de copropriété attaché au droit de propriété peut nuire au droit de jouissance de certains propriétaires, ce qui explicite bien le fait que le droit de copropriété est moins permissif que le droit de propriété « classique ».

Ainsi, le logement est considéré dans une copropriété comme étant un « sous-ensemble », dans un système où la copropriété a plus de poids. (SIMON, 2013). Cet élément secondaire est incrusté dans un ensemble de parties communes et n'en est finalement qu'une composante. La propriété au sein

de ce système est alors plus une copropriété qu'une propriété, cette réalité est occultée en France dans un pays où l'attachement à la propriété privée est sanctuarisé. (LEFEUVRE, 2003)

Une solidarité inhérente à la forme juridique de la copropriété peu perçue, ni conscientisée par les copropriétaires

Cette conscience des propriétaires d'appartenir à un collectif dont ils seraient solidaires est parfois nulle, or pour que cette structure juridique fonctionne, les copropriétaires doivent se considérer comme des associés qui ont pour obligation de gérer un bien commun. Ainsi, E. Simon dans sa thèse (SIMON 2017), cite ce graphique de Malpass & Murie qui relate bien le fait que le sentiment de la propriété est fort pour les copropriétaires, alors même que la dépendance collective induite par ce modèle de la copropriété laisse une faible marge de manœuvre pour la prise de décision des copropriétaires. L'auteur relate dans sa thèse que ce décalage entre sentiment de propriété et réelle possibilité de prendre des décisions peut être à l'origine de la difficulté de certaines copropriétés.

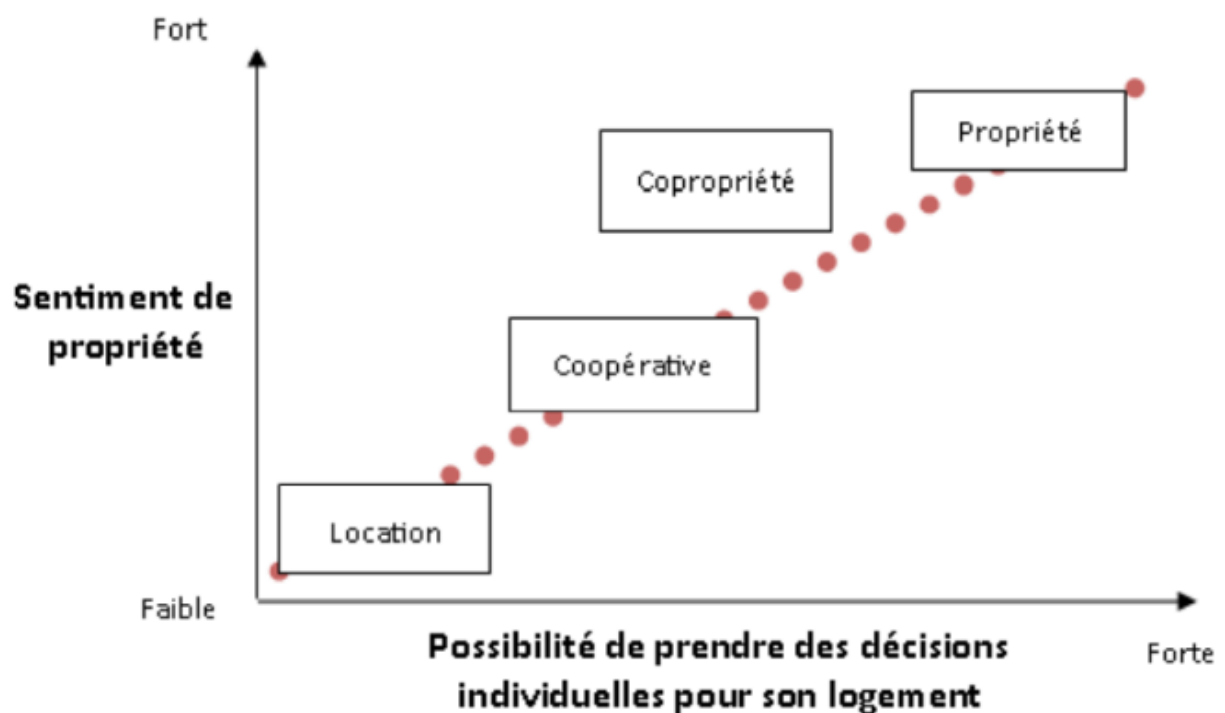


Figure 5 Un sentiment de propriété en décalage avec la réelle marge de manœuvre des copropriétaires. (MALPASS & MURIE, 1999)

Synthèse partie III

La copropriété est donc un objet foncier unique par son fonctionnement et son organisation. Cette entité juridique créée par le droit français est à la croisée de différentes sources de droit : la législation nationale, le document juridique interne du règlement de copropriété ainsi que les décisions prises en AG. L'organisation d'une copropriété change au gré des décisions collectives prises en AG. Les chercheurs qui ont travaillé sur la copropriété ont bien démontré que le sentiment d'interdépendance, de solidarité entre copropriétaires était très largement absent en France, pays où le droit de propriété est sacré. (LEFEUVRE, 2003) Pourtant, cette solidarité « de fait » contraint les copropriétaires à ne pas agir comme ils le souhaitent dès lors qu'il s'agit d'une partie commune.

CHAPITRE 2 : Le processus de dégradation au sein d'une copropriété

L'essence même de la copropriété reposant sur le partage d'un bien entre différents individus, impose une gestion financière rigoureuse ainsi que l'entretien des parties communes de ce bien. Lorsque cette gestion est défaillante, les difficultés en copropriété apparaissent. Il a été démontré que la solidarité de fait entraînée par le modèle de la copropriété n'est parfois que très peu conscientisée par les propriétaires (LEFEUVRE, 2003). Cette méconnaissance des relations d'interdépendance entre les propriétaires au sein de la copropriété est à l'origine des phénomènes de dégradation de ces objets urbains. Il a été démontré dans les travaux précédents que l'état de dégradation d'une copropriété est le résultat d'un long processus (SIMON, 2017). Autrement dit, il n'y a pas de dualité entre une copropriété saine, en bonne santé et une copropriété dégradée. Une copropriété dégradée est la résultante d'années de laisser aller et d'abandon, le processus de déqualification est long et peut être interrompu si les pouvoirs publics s'y intéressent à temps (rapport Braye, 2012 ; SIMON, 2017). Les écrits scientifiques sur la dégradation des copropriétés ont montré que des stades de dégradation peuvent être catégorisés et qu'à chaque situation de dégradation correspond une action de l'acteur public. Les rapports Braye (rapport Braye, 2012) et Dilain (rapport Dilain, 2013) nous permettent d'apprécier les dispositifs publics attendant aux différents stades de dégradation.

Il est à ce stade légitime de se poser la question suivante : comment considérer la copropriété ? Comme une organisation, comme un ensemble immobilier constitué de bâtiments, ou comme un ensemble d'individus ? La copropriété, en tant qu'objet urbain complexe, peut être définie par un mélange de tous ces qualificatifs. La dégradation peut être la conséquence du dysfonctionnement d'un des éléments qui la constituent. Nous verrons que les politiques qui remédient à ce problème sont conditionnées par la définition de ce qu'est une copropriété.

I La dégradation de la copropriété, une conséquence d'un dysfonctionnement au sein de l'organisation.

L'effet « ciseaux », un phénomène naturel du cycle de vie des copropriétés qui entraîne un endettement renouvelé des copropriétaires.

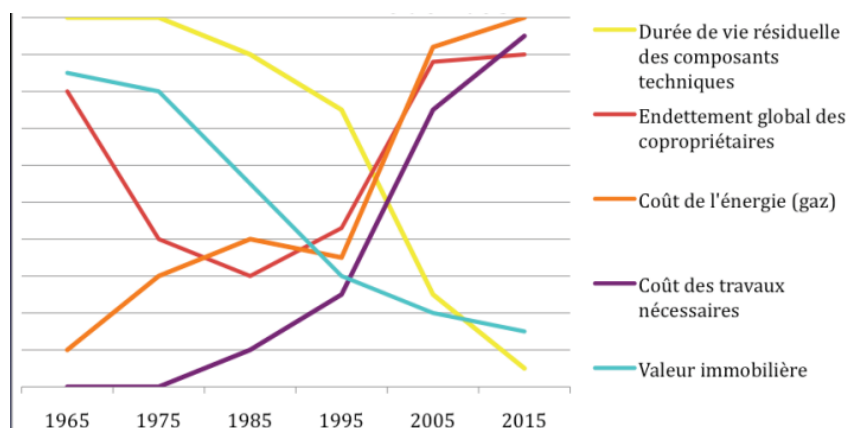


Figure 6 Evaluation nationale des plans de sauvegarde de copropriété pour la DGUHC (Urbanis, direction René BRESSON, 2008-2009)

L'effet ciseaux (BRESSION, 2012) permet de rendre compte de l'existence de vagues de coûts liés à l'usure d'une copropriété dans le temps. R. Bresson démontre sur une période de 1965 à 2015 comment au fil du temps le visage de la copropriété évolue. Plus la copropriété vieillit, plus les coûts de l'énergie augmentent dans des logements peu performants sur le plan énergétique. En parallèle, l'état des matériaux qui composent le bâtiment se dégrade au fil du temps. Pour contrer cet effet ciseaux, des travaux doivent être réalisés pour rendre une attractivité à la copropriété. La courbe rouge sur le graphique montre bien à quel point l'endettement des copropriétaires est renouvelé : tantôt ils s'endettent pour financer l'achat de leur bien, tantôt ils contractent des crédits pour payer les travaux d'entretien rendus nécessaires par l'usure des matériaux et la dégradation liée au temps. Ces coûts qui apparaissent au fil du temps font partie du cycle de vie de la copropriété et sont inévitables. Notons néanmoins que la courbe turquoise qui représente la valeur immobilière initiale diminue quand les travaux ne sont pas effectués. Mais si les copropriétaires effectuent les travaux, la courbe de la valeur immobilière devrait remonter. La décision d'effectuer des travaux ou non entraîne des répercussions immédiates sur l'état du bâti et donc sur la valeur immobilière de la copropriété.

Nous allons voir que si cet effet ciseaux est bel et bien réel pour toutes les copropriétés, certaines copropriétés font face à des coûts exorbitants plus tôt que d'autres dans une situation normale. Et cela pour des raisons différentes : lorsque le bâti se dégrade rapidement, quand la population se paupérise, ou lorsque la gestion s'avère mauvaise.

La copropriété dégradée, un phénomène connu sur tout le territoire national qui touche les copropriétés anciennes

En France, le registre national des copropriétés est un nouvel outil qui permet d'effectuer un suivi sur la situation de dégradation des copropriétés enregistrées au registre. L'ANIL indique que lors de l'enregistrement, les copropriétaires doivent renseigner des informations sur l'identité de la copropriété (adresse, taille, âge, composition), sur sa gouvernance, sur ses finances et les possibles procédures en cours. Il convient de garder en tête que ces chiffres sont possiblement sous-évalués puisque toutes les copropriétés ne figurent pas dans le registre, l'enregistrement étant obligatoire depuis le 1 janvier 2019. Depuis 2019, un effort est fourni par les acteurs de l'habitat qui incitent les copropriétés à s'enregistrer au registre national des copropriétés. Lorsqu'il sera rempli par une majorité de copropriétés françaises, cet outil permettra au gouvernement, d'effectuer un suivi annuel de la situation des copropriétés. Les chiffres nationaux extraits du registre national des copropriétés nous indiquent que la dégradation des copropriétés est en France un sujet commun à tout le territoire : ce sont 541 903 copropriétés qui en 2022 présentent un taux moyen d'impayés de 17% et plus de 215 000 copropriétés qui connaissent plus de 20 % d'impayés sur leurs copropriétés.

Taille des copropriétés	Taux moyens d'impayés	Nombre de copropriétés concernées
Inférieure à 10 lots	17%	280 880
Comprise entre 11 et 49 lots	19%	205 289
Comprise entre 50 et 199 lots	15%	52 619
Supérieure à 200 lots	18%	3 115
Total	17%	541 903

Figure 7 Taux moyens d'impayés des copropriétés en fonction de leur taille (Registre national des copropriétés, ANAH 2022)

Seuils de risque	Taux d'impayés	Nombre de copropriétés concernées
Pas d'alerte	0%	17 615
	1% à 10%	50 050
Seuil de vigilance	11% à 20%	15 177
Seuil d'alerte	21% à 30%	86 984
	+ de 31%	128 551

Figure 8 Répartition des copropriétés par taux d'impayés en 2022 (Registre national des copropriétés, ANAH 2022)

L'atlas régional de l'habitat de la DREAL révèle que beaucoup de copropriétés du territoire de PACA sont fragiles : sur l'ensemble des copropriétés françaises identifiées comme présentant des fragilités socio-économiques, 22% se situent en PACA. De nombreuses copropriétés (20 000 en PACA) sont peu performantes au niveau énergétique (classe D du DPE à minima). Les deux tiers de ces copropriétés fragiles sont des copropriétés construites avant 1949.

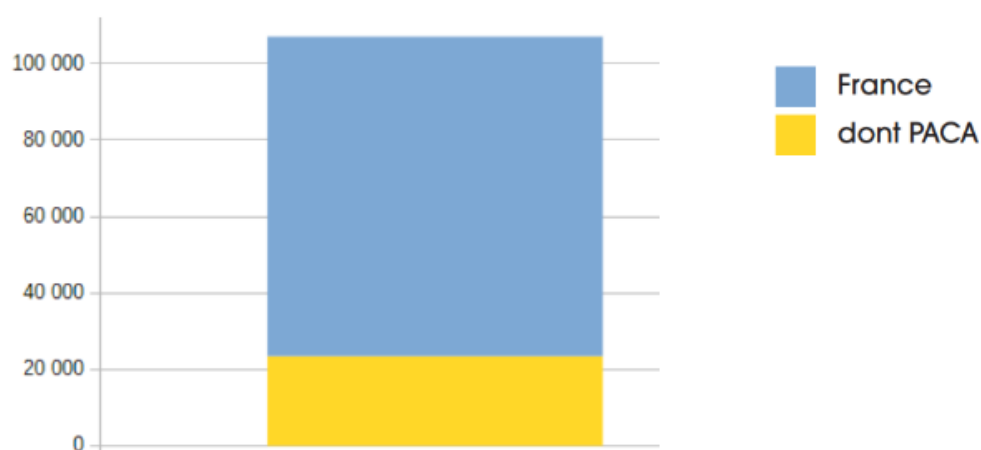


Figure 9 Copropriétés en classe énergétique D (Atlas régional de l'habitat, 2018)

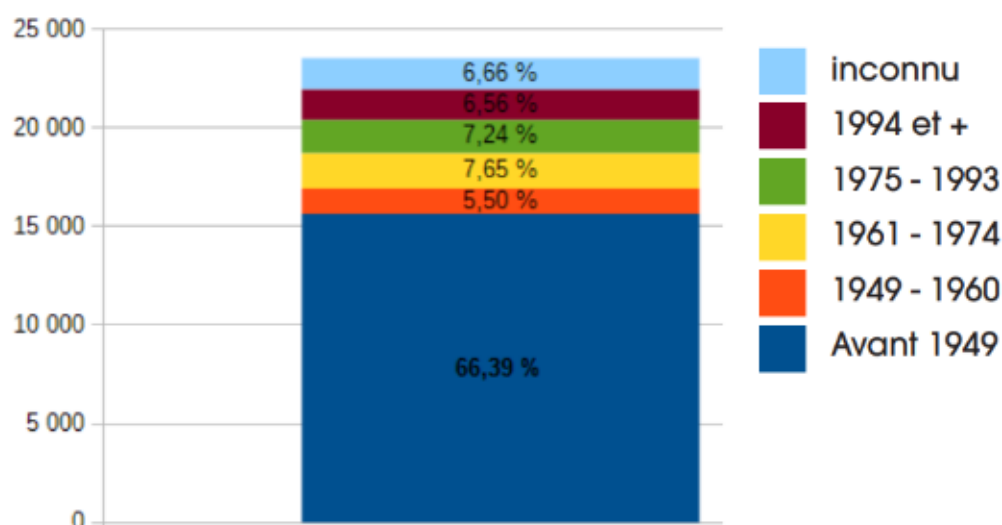


Figure 10 Période de construction des copropriétés les plus fragiles de PACA (DREAL 2018)

II Caractériser le processus de dégradation de la copropriété

Il a été démontré par des chercheurs au Canada qui ont pu étudier les condominiums de Toronto (WEBBER & WEBB, 2017) que le phénomène de copropriétés en difficulté résultait de trois types de défaillances : les défaillances urbaines (« neighborhood effects », tels que des copropriétés en manque d'équipements ou en situation d'enclavement), les défaillances de l'ordre du bâti (« lock-in », qui englobent les problématiques d'immeubles au bâti dégradé, voire insalubre), et finalement les défaillances liées à la gestion (« lacunae effects », qui qualifient les problèmes d'organisation au sein de la copropriété). Dans sa thèse, E. SIMON rajoute un quatrième élément d'analyse, celui des données socio-économiques (SIMON, 2017). La fusion de ces analyses, nous permet de faire l'état des lieux sur les facteurs qui entraînent et/ou alimentent le processus de dégradation d'une copropriété. Il convient de signaler dès maintenant que l'analyse que nous faisons établit des séparations entre ces facteurs afin de mieux les analyser mais en réalité, ces facteurs se nourrissent, s'auto-entretiennent et sont complémentaires dans le processus de dégradation de la copropriété.

Une dégradation progressive du bâti

S. Le Garrec dans sa thèse évoque les prêts Logeco (raccourci de logements économiques) qui sont des aides de l'Etat à la construction de logements dans la période de l'après-guerre et au sortir de la guerre d'Algérie, dans un contexte de besoin urgent de construction de logements. Ces prêts ont favorisé la construction de logements de moindre qualité pour répondre rapidement à la grande demande du moment. Ces copropriétés issues de prêts Logeco ont fait l'objet de malversations juridiques et de construction dès leur sortie de terre. Dès leur origine, leur commercialisation a été difficile et certains appartements, malgré le fait qu'ils soient neufs, n'ont jamais trouvé preneur. Ces mêmes copropriétés sont celles qui aujourd'hui font l'objet de subventions pour redresser les situations de dégradation. (LE GARREC, 2010).

A ces conditions de construction moins regardantes ainsi qu'au produit fini qui en découle, peuvent se rajouter des défaillances d'entretien des parties communes et privatives ce qui crée un terrain favorable à l'installation d'une situation de dégradation qui devient pérenne. Si ces conditions de bâti dégradé demeurent, les logements de la copropriété peuvent, au fil du temps, devenir des logements indignes.

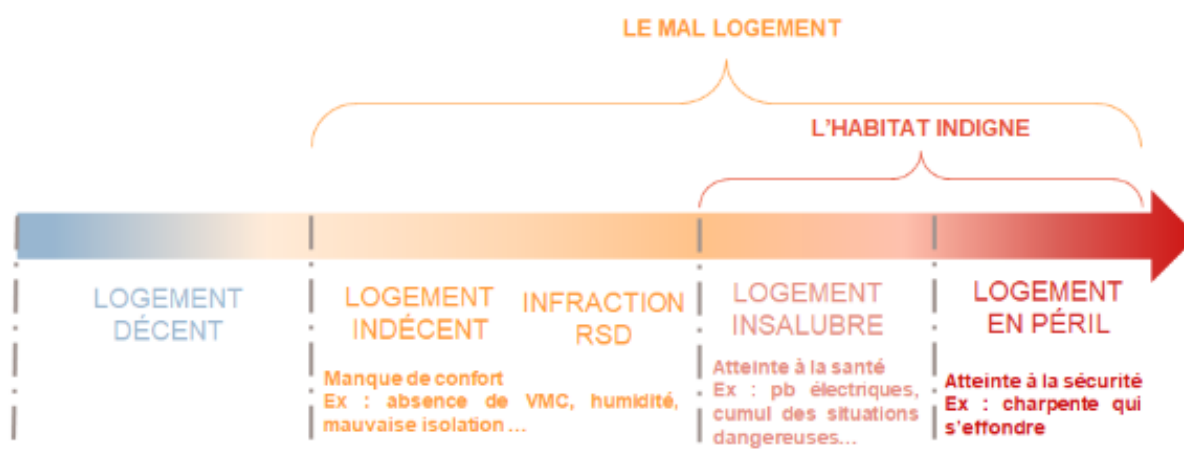


Figure 11 Les différents stades de mal logement (ANAH, 2020)

L'habitat indigne est défini par l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi dite MOLLE) du 25 mars 2009. Il stipule que « *Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.* » (Art. 84 loi MOLLE 2009). Ainsi, l'habitat indigne est défini par la notion de danger pour la santé des occupants actuels ou éventuels (logements vacants) ou pour les voisins du fait de l'état de l'immeuble ou de ses conditions d'occupation. Cette notion d'habitat indigne résulte d'un ensemble de dysfonctionnements qui affectent le bâti, les éléments d'équipement et leur entretien. Notons qu'un logement considéré comme digne peut, après l'adoption d'une loi, basculer du côté de l'indignité (LE GARREC, 2010). C'est le cas notamment avec la multiplication des nouvelles normes produites au niveau national qui font basculer une copropriété dans le champ de l'indignité : c'est le cas notamment des normes sécurité incendie, ou encore des normes de performance énergétique qui s'additionnent au fil du temps. Les copropriétés construites dans les années 1960 ne répondent pas à ces normes édictées bien après leur construction, une mise aux normes des bâtiments s'impose alors.

La copropriété dégradée : le théâtre de la paupérisation des occupants

Au fur et à mesure que le bâti se dégrade, et que le taux d'impayés augmente, la copropriété voit ses propriétaires les plus solvables disparaître peu à peu. Ce turnover favorise l'arrivée de nouveaux ménages aux caractéristiques socio-économiques moins favorisées. Ce phénomène de paupérisation est une des raisons de la dégradation de la copropriété. Au fil du temps, les propriétaires occupants initiaux quittent les lieux au profit de propriétaires occupants plus précaires ou de propriétaires bailleurs qui louent leur biens à des locataires au faible niveau de vie. Les profils des copropriétaires peuvent être de bons indicateurs pour comprendre la dynamique au sein de la copropriété. Le ratio propriétaires bailleurs / propriétaires occupants et locataires, l'analyse de la situation économique via le niveau de vie, le taux de chômage ou encore le profil financier des occupants peut donner des indices sur l'état de dégradation du parc. (LE GARREC, 2010). La copropriété dégradée peut parfois être un « parc social de fait » pour les locataires (ARBONVILLE, 2000 p.32). Cette notion vient s'opposer au parc social de droit. D. Arbonville décrit le parc social de fait avec « des attributs essentiellement relatifs, puisqu'il est question de jauger la vétusté, l'inconfort – le caractère hors norme – des logements, en liaison avec la pauvreté, la précarité – la fragilité socio-économique des habitants qui y résident ». Dans le département des Bouches du Rhône, l'atlas régional de l'habitat a mis en évidence grâce au graphique ci-dessous qu'en 2019, 80 000 locataires du parc privé vivaient

sous le seuil de pauvreté, ils sont 20 000 de plus que les locataires du parc social de droit. Ce parc social de fait est un refuge pour les populations en situation de grande pauvreté.

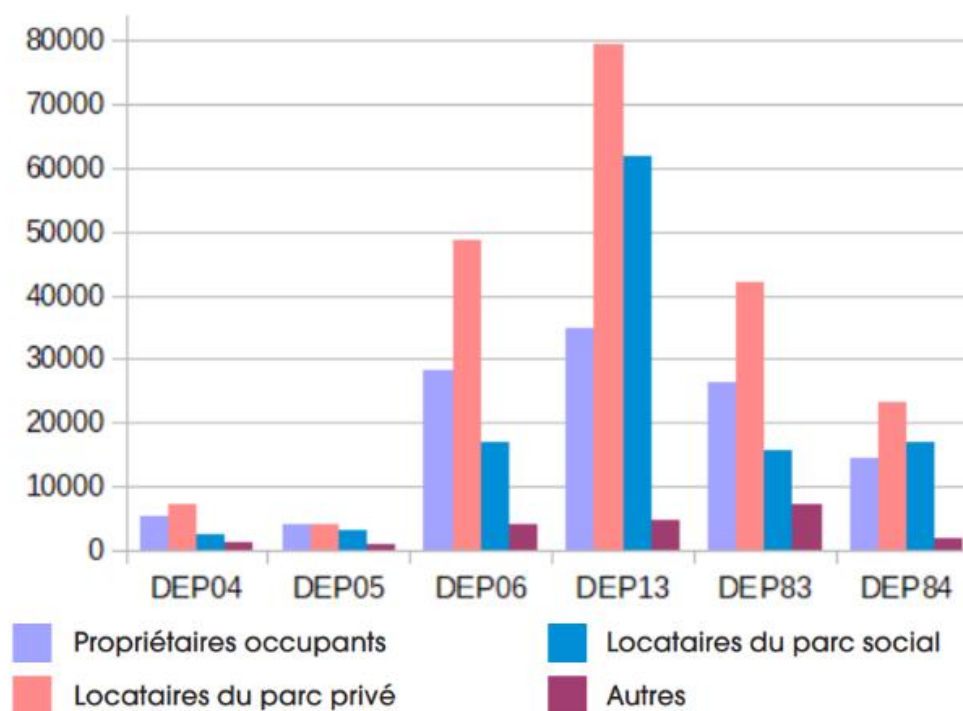


Figure 12 Population sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation (Atlas régional de l'habitat, 2019)

Des profils d'occupants distincts mais tous caractérisés par leur faible niveau de ressources.

Dans les copropriétés, les propriétaires occupants cohabitent avec des locataires qui signent leur bail et paient leur loyer auprès des propriétaires bailleurs. Ces différences de statuts d'occupation entre les occupants de la copropriété font que locataires, propriétaires occupants comme propriétaires bailleurs (PO ou PB) ne possèdent pas les mêmes droits et obligations liés au logement, et par conséquent, n'ont pas le même rapport à leur logement. (LE GARREC, 2010).

L'apparition des propriétaires occupants captifs de leur investissement immobilier :

Un propriétaire occupant (PO) est un propriétaire qui réside dans son bien. Les PO ont une double casquette de locataires et de propriétaires, ils sont en général plus investis dans la gestion de la copropriété (et à jour dans le paiement des charges notamment) puisqu'ils paient leurs charges pour préserver leur qualité de vie. Ils ont, au même titre que le propriétaire bailleur, la même marge d'action dans la gestion de la copropriété. Au sein d'une copropriété, le départ des PO initiaux est un mauvais signal puisqu'il est synonyme de la dégradation de la qualité de vie au sein de la copropriété. (LE GARREC, 2010). L'atlas régional de l'habitat démontre que les PO sont aussi sujets à la pauvreté, en 2019, ils représentaient 35 000 personnes. Ces personnes sont souvent des ménages aux faibles ressources qui achètent au sein des copropriétés dégradées car le foncier est peu coûteux. Bien souvent, ces ménages s'endettent pour atteindre la propriété, même dans ces ensembles résidentiels où le foncier est rendu peu onéreux à cause de la dégradation. Ceux-ci se retrouvent donc captifs de leur investissement. Comme ce sont eux qui vivent au sein du logement, ce sont eux qui choisissent

d'effectuer des travaux d'entretien ou non. Les propriétaires dans cette situation de captivité posent un réel problème pour la copropriété : le poids de leurs mensualités de remboursement du crédit pour acheter ne leur permet pas de libérer un montant au moment où des travaux s'imposent. Par ailleurs, l'état des logements des PO est très aléatoire, certains choisissent de laisser le bien se dégrader tant que leur sécurité n'est pas en jeu, puisque ce sont eux qui y vivent, cela ne les dérange pas, ils peuvent supporter. D'autres apportent, au contraire, de grandes modifications et maintiennent leur bien en très bon état puisqu'ils vivent à l'intérieur.

Les copropriétés dégradées, un parc social de fait pour les locataires n'ayant trouvé aucune autre solution de logement :

La copropriété dégradée peut exercer un rôle de parc refuge pour les personnes en attente d'un logement social qui se tournent vers la location dans ces ensembles résidentiels, cette option s'avérant être plus rapide. En effet, R. Habouzit montre que l'arrivée des locataires dans des copropriétés dégradées est souvent liée à une expérience de discrimination sur le marché du logement ; ces inégalités de traitement dont ils ont pu être victimes les ont poussés à élargir leur champ de recherche de logement en considérant in fine le parc dégradé comme une option potentiellement accessible à leurs ressources budgétaires. Ce type d'habitat est un lieu d'accueil notamment pour les personnes sans-papiers dont l'accès au parc social est refusé qui n'ont trouvé que dans ces copropriétés une possibilité de se payer un toit. Ces zones d'habitat n'offrent peut-être pas les conditions de confort, de sécurité aux normes mais elles permettent à des personnes exclues du système ordinaire d'exprimer leurs stratégies résidentielles (LELEVRIER, 2000 ; FORET, 1987).

Les différents statuts de propriétaires bailleurs

Il n'existe pas à ce jour de définition juridique du marchand de sommeil. Il existe dans cette catégorie des propriétaires, différents profils : allant du propriétaire de bonne foi mais endetté au multipropriétaire peu scrupuleux, voire malhonnête. Les propriétaires de bonne foi sont souvent des propriétaires endettés par leur achat qui n'ont aucun moyen de réaliser les travaux d'entretien. Ce sont des personnes qui achètent un bien dont ils se retrouvent par la suite captifs du fait de leur prix d'achat qui est parfois trop cher par rapport à la valeur réelle du bien. Dans d'autres cas, le prix initial correspond à la valeur immobilière initiale mais la dégradation de la copropriété induit une baisse des valeurs immobilières. Pour autant, les propriétaires qui ont acheté avant cette dévaluation se retrouvent captifs de leur emprunt et en possession d'un bien dévalué. C'est le cas des propriétaires aux faibles ressources qui décident d'acheter pour arrondir leurs fins de mois. Ces propriétaires s'endettent pour l'achat du bien mais n'ont pas conscience de l'entretien que demande un bien. En plus de ce manque d'informations concernant l'entretien d'un logement, bien souvent les primo-accédants n'ont ni conscience de leur appartenance à une copropriété, ni de leur obligation de paiement des charges. Cela est déjà gênant dans une copropriété en bonne santé mais le bien qu'ils achètent appartient souvent à une copropriété dégradée dont les charges appelées sont extrêmement élevées. Cet enchaînement d'obligations induites par le nouveau statut de copropriétaire (remboursement du crédit de l'achat, entretien du logement, montant des impôts sur le foncier, et paiement des charges) peut faire basculer des ménages déjà précaires dans une situation d'extrême difficulté financière. On retrouve ce schéma de précarisation notamment chez les personnes qui héritent d'un bien mais qui n'ont pas les moyens de l'entretenir. Ces situations donnent lieu à des niveaux d'impayés non voulus mais bien réels qui plongent la copropriété dans la faillite financière.

Un profil intermédiaire de PB existe, ce sont les propriétaires indécents qui n'ont pas conscience d'être dans la limite des pratiques illégales. C'est dans cette catégorie que l'on peut identifier les « cafistes », ces propriétaires qui offrent un logement à des locataires généralement en règle puisqu'ils bénéficient

de la CAF mais qui n'effectuent pas leur devoir de propriétaire, c'est-à-dire qu'ils n'entretiennent pas leur bien. Ainsi, cette catégorie de PB est à la limite de la légalité, les PB bénéficient des aides de la CAF des locataires mais ne fournissent pas de logements décentes à cause de l'ignorance de leurs devoirs d'entretien inhérents au statut de propriétaire.

Les propriétaires peu scrupuleux sont souvent des investisseurs cachés derrière des sociétés d'investissement type Société Civile Immobilière qui profitent des faibles valeurs immobilières pour investir dans ce patrimoine dégradé, afin des loger des personnes immigrées et sans papiers qui n'ont pas accès au logement social et qui n'ont d'autre alternative que de se loger dans ces copropriétés dégradées pour éviter de résider dans la rue. (SIMON, 2017). M. Pothet, lors de son travail de recherche a eu l'occasion d'interroger un agent de la direction nationale d'intervention domaniale qui traite avec les marchands de sommeil, elle a recueilli son témoignage au sujet de ces propriétaires bailleurs qui rentabilisent très vite leur investissement immobilier avec leurs pratiques illégales : la suroccupation au sein de leur logement ainsi que le non-paiement des charges :

« Tu [le marchand de sommeil] les loues au lit, le lit c'est 150 euros par mois. Donc tu mets 10 personnes là-dedans, 10 migrants, ça fait 1 500 balles. En deux mois ton appartement il est remboursé. Tout le reste c'est du bénéf' et tu paies pas tes charges. » (POTHET, 2021)

Bien souvent, les propriétaires indécents ont l'impression de réaliser une action gagnant-gagnant : ils bénéficient d'un revenu locatif payé par la CAF et permettent à des personnes d'avoir un toit dans un contexte de pénurie de logements sociaux ou d'offrir un toit à des sans-abris qui n'ont pour seule alternative à la rue que cette option de logement.

Ainsi, ces quatre profils d'occupants sont bien distincts mais sont tous caractérisés par un point commun : leur faible niveau de ressources économiques. Ces occupants constituent un système qui s'auto-entretient et qui entraîne la paupérisation de la copropriété.

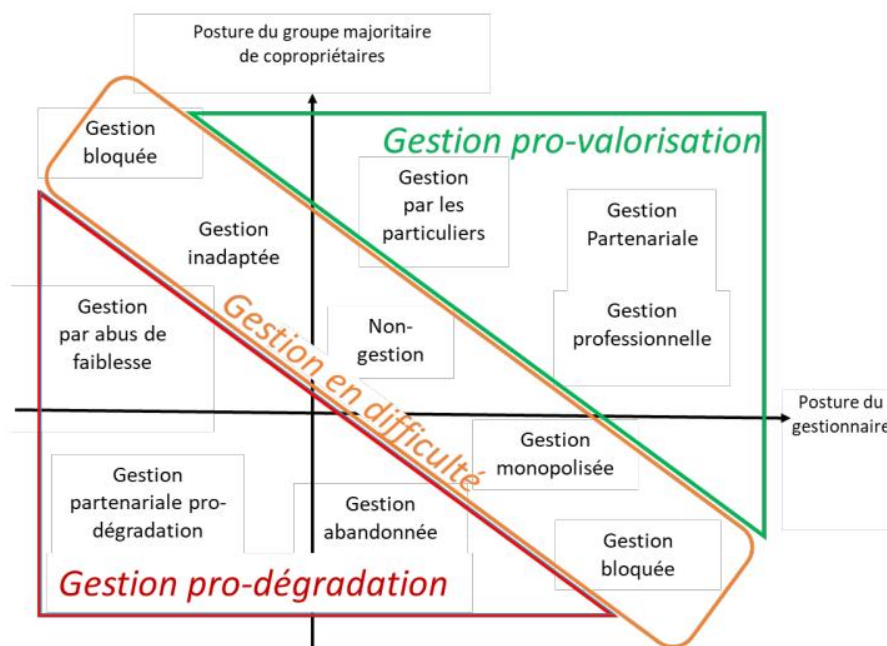
Défaillance dans la gestion de la copropriété

Notons qu'un manque d'entretien du bâti et des réseaux contribue à alourdir largement les charges des copropriétaires. Face à des charges qui augmentent pour un service égal ou moindre, nombreux sont les copropriétaires qui cessent le paiement de leurs charges. Si les impayés ne sont pas rapidement réglés, ou du moins suivis par le syndic, la copropriété peut rapidement sombrer dans le cercle vicieux des impayés des copropriétaires, ce qui, à long terme risque de mettre en difficulté les autres copropriétaires et in fine produirait un déséquilibre dans le budget de la copropriété.

Ce défaut de paiement peut être lié à un manque de moyens ou à un manque de volonté. Un autre facteur de dégradation d'une copropriété peut être lié à une absence de gestion même ou une mauvaise organisation : si la gestion de la copropriété est laissée aux mains d'organes gestionnaires défaillants (lié au fait qu'ils sont mal organisés, en mauvaise santé financière ou peu investis et donc ont du mal à faire respecter les décisions prises en AG) cette dernière peut sombrer dans une désorganisation totale. Il existe un lien de causalité entre une mauvaise gestion de la copropriété et un état du bâti dégradé (bâtiment délabrés, volume des charges, paupérisation de sa population). (GOLOVTCHENKO, 1998 ; LEFEUVRE, 1999). Cette mauvaise organisation peut être liée à des problèmes financiers : une comptabilité non tenue à jour, des copropriétaires endettés qui présenteraient un taux d'impayés supérieur à 20 %, une copropriété aux ressources trop faibles pour engager d'importantes dépenses de réhabilitation du fait d'une trop faible capacité à emprunter. Mais

la mauvaise organisation peut aussi être liée à une copropriété désorganisée : un syndic défaillant, un conseil syndical désintéressé de toute entreprise du syndic, une faible participation des copropriétaires en AG.

Par ailleurs, certaines copropriétés souffrent de syndics malveillants qui gèrent la copropriété de manière désorganisée volontairement. Ces « systèmes généralisés des arnaques », ont été théorisés par J. Lees, phénomènes qu'elle a pu constater dans certaines copropriétés marseillaises et notamment au Parc Corot. La chercheuse met en lumière la gestion anarchique des syndics malveillants qui prennent des décisions à l'encontre de l'intérêt de l'immeuble pour l'intérêt d'un petit groupe. E. Simon dans sa thèse, a modélisé un graphique pour expliciter le lien entre mauvaise gestion et posture des acteurs de la copropriété (SIMON, 2017). Dans son graphique, elle croise la posture du groupe majoritaire des copropriétaires avec la posture du gestionnaire. Elle a pu créer des idéaux-types en croisant ces données. Elle en déduit que l'attitude et le mode de gestion des acteurs de la copropriété ont bel et bien une influence sur la santé de la gestion de la copropriété. La gestion par les particuliers, partenariale ou professionnelle favorisant un maintien de la valorisation de la copropriété alors qu'une gestion par abus de faiblesse, une gestion abandonnée ou une gestion partenariale pro-dégradation mènent à la dégradation de la copropriété au profit d'un petit groupe de personnes.



Modélisation de la configuration de gestion d'une copropriété en fonction de la posture du groupe majoritaire de copropriétaires et du gestionnaire.

Figure 13 Modélisation de la configuration de gestion d'une copropriété en fonction de la posture du groupe majoritaire de copropriétaires et du gestionnaire (SIMON, 2017)

En France, il a été démontré que l'impossibilité pour une copropriété de se déclarer elle-même en faillite mène à un phénomène de surendettement des copropriétés dont la dette atteint parfois plusieurs fois le montant annuel de fonctionnement : certaines copropriétés connaissent un taux d'impayés de 200 %. Ce surendettement complique alors les tentatives de revalorisation de la copropriété (Le Garrec 2010, Lees 2014).

4 Défaillances urbaines : dynamiques immobilières déqualifiées et environnement urbain dégradé.

En période d'Après-Guerre au moment où les besoins en logements de la France étaient très importants, la France a construit vite et en grande quantité ce que l'on appelle les « grands ensembles ». Ce type architectural des grands ensembles appartenait à des bailleurs sociaux ou à des copropriétaires. Les grandes copropriétés des années 1960 dont nous parlons dans ce travail appartiennent au modèle des grands ensembles. Ces copropriétés ayant été construites en période d'urgence, et souvent sur de grandes assiettes foncières, les constructeurs à l'origine de ces barres d'immeubles ont construit selon les normes de l'époque, dans un modèle où la voiture individuelle était prédominante, où ces logements n'ont pas été pensés dans une réflexion urbanistique d'ensemble à l'échelle de la ville. Il n'y a notamment pas eu de réflexion liée à la recherche d'un placement de la copropriété stratégique par rapport aux équipements publics ou aux axes principaux. Cette absence d'attractivité du quartier entraîne inévitablement une dépréciation de la valeur immobilière avec tout ce que cette dévalorisation sous-entend : une baisse des prix immobiliers, la difficulté à la revente des biens, l'arrivée de propriétaires indécis, etc.

Ces copropriétés font l'objet de ségrégation urbaine étant donné leur enclavement : elles sont éloignées des transports en commun, des grands axes urbains et du centre-ville. Ces lieux déconnectés du reste de la ville sont propices aux activités illicites et, de fait, sont touchés par des problèmes urbains tels que la délinquance liée au trafic de drogue largement présent dans ces grandes copropriétés. C'est une problématique commune que l'on retrouve aussi dans les grands ensembles de logements sociaux. Mais les bailleurs sociaux propriétaires de parcs susceptibles d'être touchés par ces problématiques de délinquance ailleurs dans la ville ont plus de moyens pour éradiquer ces problèmes urbains par l'embauche d'équipes de sécurité qui opèrent des rondes sur le périmètre du parc social, même si parfois ces opérations ne fonctionnent qu'à moitié. Les copropriétés dégradées en difficulté financières n'ont pas les moyens financiers ou humains de lutter contre l'installation de réseaux de délinquance, étant déjà surendettées. Elles deviennent donc le lieu privilégié de l'installation de ces réseaux. (SIMON, 2017). Ces espaces identifiés par les pouvoirs publics comme étant criminogènes car spatialement ségrégués, donneront lieu à la naissance de l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

La décision d'effectuer des travaux, une possibilité pour la copropriété de se sortir de la situation de dégradation

E. Simon dans ses travaux, a établi les notions de « cycle de dégradation » et de « cycle de valorisation ». (SIMON, 2017). Dans son analyse, elle montre que la réalisation de travaux en copropriété est le point central qui lui permet de régler tous les dysfonctionnements annexes. Dans le cycle de valorisation, si les travaux de rénovation sont effectués, cela aura pour conséquences la réduction des charges, des impayés et donc des conflits, le bon fonctionnement des organes de la copropriété qui sera rétabli. Dans un second temps, la copropriété connaîtra une revalorisation des valeurs immobilières ainsi que l'arrivée d'habitants au niveau socio-économique plus élevé. A l'inverse, le cycle de dégradation décrit ce phénomène connu dans les copropriétés dégradées : la décision d'effectuer des travaux de rénovation étant bloquée, cela génère des charges inhabituelles, l'augmentation des impayés ainsi que des conflits entre les copropriétaires qui paient leurs charges et ceux qui ne les paient pas. Cela aura pour conséquences des dysfonctionnements des organes

juridiques de la copropriété. Au niveau du marché immobilier, les valeurs immobilières de la copropriété diminuent, ce qui accentue le phénomène de paupérisation de la copropriété.

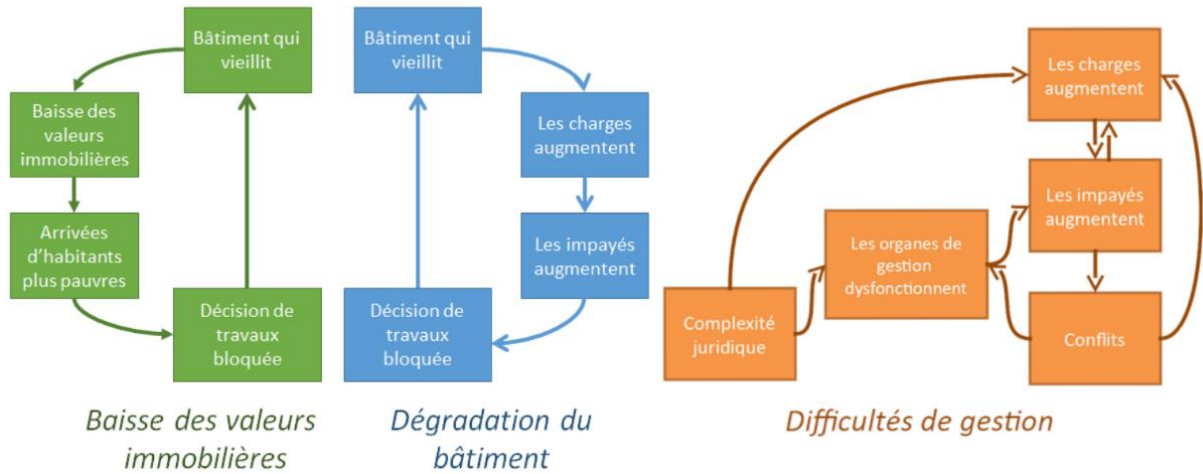


Figure 14 Cycle de dégradation et de difficultés de gestion d'une copropriété (SIMON, 2017)

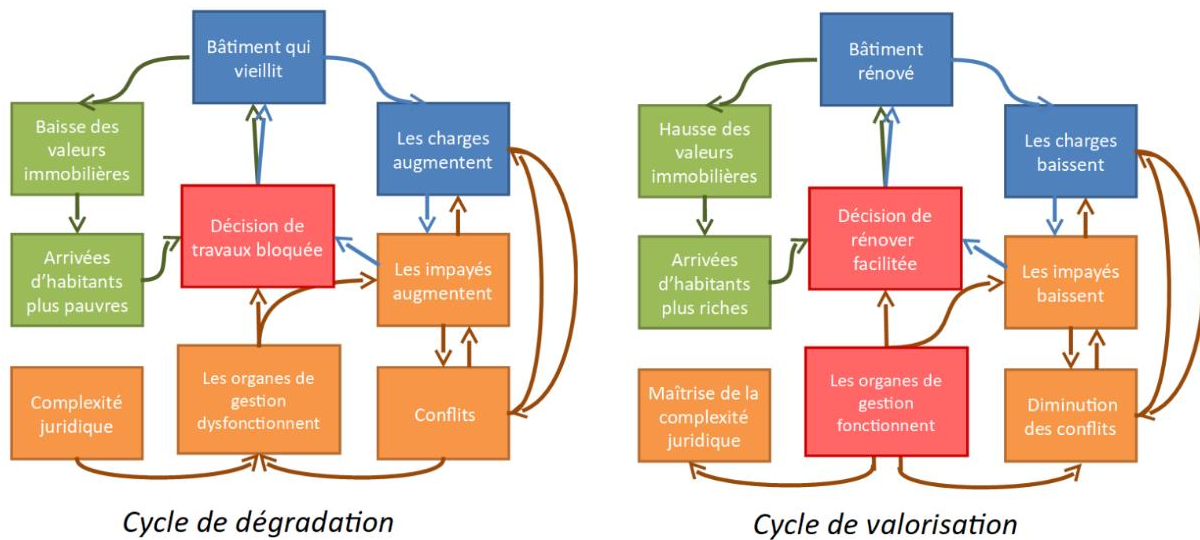


Figure 15 Cycle de dégradation et de valorisation d'une copropriété (SIMON, 2017)



Figure 16 Les copropriétés dégradées en manque de moyens financiers pour effectuer les travaux de rénovation (UFC Que choisir, 2013)

La propriété immobilière vue comme une valeur sûre : une idée reçue qui entraîne des répercussions sur la dégradation du parc

La conscientisation des risques liés à l'investissement immobilier a évolué, aujourd'hui les assurances (emprunt comme habitation) pour protéger les logements d'éventuels risques se sont développées. Pourtant, M.P Lefeuvre introduit l'idée que la dégradation du parc a un lien avec les idéaux véhiculés par l'Etat via les aides qu'il octroie aux accédants à la propriété (LEFEUVRE 2003, p.77). La chercheuse fait l'hypothèse que le caractère de solidarité de fait entre les copropriétaires ainsi que les risques de dégradation liés au manque d'entretien de la copropriété sont invisibilisés par la promotion de l'accès à la propriété par l'Etat, les acteurs de l'immobilier ainsi que les banques. En effet, tous ces acteurs ainsi que les politiques d'aide à l'accession à la propriété s'appliquent à maintenir l'idée selon laquelle l'investissement dans la pierre est un but à atteindre et qu'il serait moins risqué que les autres investissements. Ces idées véhiculées suscitent chez certaines personnes l'envie de devenir propriétaire alors qu'elles n'ont pas forcément les moyens d'entretenir leur bien comme elles le devraient. Ces personnes deviennent propriétaires grâce aux aides de l'Etat pour répondre à cette envie voire « nécessité » de devenir propriétaires et peinent in fine à entretenir leur bien. Cela entraîne une dégradation du parc accélérée par l'arrivée de propriétaires fragiles. Lorsque le bien acheté fait partie d'un ensemble de copropriété, ces primo-accédants font face à la confusion évoquée plus en amont dans ce travail, l'ignorance d'une solidarité de fait entre copropriétaires, retombant dans le piège de la différenciation entre propriété et copropriété (Yip & Forest 2002).

La copropriété étant par essence une organisation qui doit se renouveler au gré des AG, D. Tomasin remarquait dans ses écrits que *« Le constat général qui s'impose est que le régime juridique destiné à répondre aux difficultés successives des copropriétés est plaqué sur le régime juridique de la copropriété sans trop de cohérence. C'est un régime juridique artificiel qui est vite obsolète et qui nécessite, sans arrêt, des révisions, des refontes, des adaptations. Le droit court après la réalité sociale et économique »*. (TOMASIN, 2012 p.13)

Synthèse partie II

Il a été démontré dans cette partie que lorsque l'organisation de la copropriété (gestion, organisation sociale et état du bâti) n'est pas optimale ou dysfonctionne, cela peut entraîner une fragilisation de la copropriété. Un cycle de dégradation est alors enclenché. Si aucune mesure n'est mise en place pour enrayer ce cycle (comme la réalisation de travaux par exemple), la copropriété peut se retrouver rapidement en très grandes difficultés, avec les répercussions qu'une situation de dégradation entraîne : paupérisation des occupants, dégradation accélérée du bâti, dévalorisation de l'immobilier, défaillance de gestion, apparition de la délinquance, etc. Les acteurs publics légitiment leur intervention au sein des copropriétés de la manière suivante : les dispositifs publics mis en place serviraient à contrer ces dynamiques de dégradation, pour éviter que les problèmes de la copropriété ne deviennent in fine des problèmes urbains qui déborderaient sur le périmètre plus vaste du quartier.

III . PARC PRIVE, ENJEU PUBLIC : QUAND LES POUVOIRS PUBLICS INTERVIENNENT SUR FONCIER PRIVE

Les outils juridiques du droit commun pour lutter contre la dégradation de l'habitat

Les pouvoirs de police de l'habitat indigne exercés au nom de la préservation de la sécurité et salubrité publique

Le maire, en tant que responsable de la sécurité publique, et le préfet, en tant que garant de la salubrité publique, possèdent des pouvoirs de police spéciale afin de garantir dans la commune le maintien de ces deux éléments. N'importe quelle personne peut effectuer un signalement, qu'elle soit locataire, voisins, professionnel de la santé intervenant à domicile, etc. Les sachants (et notamment les architectes inscrits à l'ordre) ont une réelle obligation de signaler lorsqu'ils visitent un bien qu'ils jugent dangereux. Lorsqu'un professionnel constate une situation d'indignité, il effectue un signalement auprès des services municipaux afin de faire évoluer la situation.

Soit un arrêté de traitement de l'insalubrité est pris par le préfet après la constatation des services techniques. Un immeuble est placé sous arrêté de traitement de l'insalubrité (anciennement appelé arrêté d'insalubrité) lorsque ses conditions d'occupation créent des dégradations qui présentent des risques avérés pour la santé de ses occupants ou de son voisinage. Les cas d'insalubrité les plus fréquemment rencontrés sont la présence d'une humidité très importante au sein du logement, une électricité vétuste et dangereuse, des infiltrations d'eau, des pièces dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur, des conditions de surpeuplement, etc. Une fois établi, l'arrêté de traitement de l'insalubrité a pour conséquence d'ordonner la réparation ou la mise en place de mesures pour remédier à la situation, cela pouvant aller jusqu'à la démolition de l'immeuble. Si l'état de dégradation est trop avancé, une cessation de la mise à disposition du logement avec une interdiction d'habiter les lieux peut être mise en place jusqu'au traitement des désordres. Dans le cas où le propriétaire serait indifférent à l'arrêté et n'effectuerait pas les actions prescrites dans les délais que fixe l'arrêté, une astreinte peut être mise en place (toutes les collectivités ne le font pas) afin de le contraindre à obtempérer. Elle prend la forme d'une somme financière qui croît proportionnellement au nombre de jours de retard.

Soit l'immeuble présente des risques liés à sa structure, à sa solidité. Le maire prendra alors un arrêté de mise en sécurité. (Anciennement appelé arrêté de péril). Cela survient lorsque la structure du bâtiment est fragilisée et présente des risques d'effondrement de balcons, de solidité de garde-corps, de fragilité d'une toiture, d'une façade ou d'un escalier qui menacent ruine, l'immeuble est placé sous arrêté de mise en sécurité. L'efficacité d'un tel arrêté réside dans la suspension du paiement du loyer tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux préconisés. Si à l'issue des délais imposés pour effectuer les travaux, la collectivité constate qu'ils n'ont pas été réalisés, dans le cas où la situation ne serait pas une urgence, la collectivité peut appliquer des astreintes financières par jour de retard. Si malgré la prise de l'arrêté, la situation reste la même, et qu'il s'agit d'une situation d'urgence, le maire se substitue au propriétaire en réalisant des travaux d'urgence afin de rétablir la sécurité publique et cela aux frais du propriétaire. Car si un accident venait à se produire, c'est la responsabilité pénale du maire qui serait en jeu.

Ainsi, le maire est gardien de la sécurité publique sur son territoire. L'intervention sur les grandes copropriétés dégradées devient une nécessité dès lors que la sécurité ou la salubrité publique du quartier sont menacées. Le parc privé, dont la gestion est uniquement assurée par les copropriétaires devient alors un enjeu public. Si les pouvoirs publics comprennent rapidement qu'il y a un enjeu

d'intérêt local à agir sur les copropriétés dès la fin des années 1980 (avec la première OPAH Copropriété Dégradée en 1994), les outils pour agir et la mise en place d'un cadre d'intervention publique sur ces territoires sont très longs au démarrage. Cette lenteur est due au fait que les copropriétés sont construites sur du foncier privé et qu'en France le droit de propriété est le plus « sacré » de tous les droits.

Des outils de lutte contre la dégradation des copropriétés prévus par les régulières évolutions législatives

Comme vu précédemment, dans les années 1980 la copropriété s'organise toujours en fonction des droits individuels des propriétaires. Dans ce système basé sur la primauté du droit de propriété privée, les propriétaires s'organisent pour gérer leurs biens immobiliers sans regard porté par l'Etat sur ces sujets-là. Dès les années 1990, l'Etat comprend qu'il existe un enjeu à intervenir dans cette gestion purement privée des copropriétés.

En 1994, les ministères du logement, de la ville et des affaires sociales, de la santé publient une circulaire nommée « Habitat ». C'est la première fois que le terme de « copropriété en difficulté » est évoqué. La circulaire applique les outils de l'ANAH dans le champ des copropriétés. Cette qualification est importante : elle marque la reconnaissance par la puissance publique des difficultés de gestion dans ces ensembles immobiliers. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat en copropriété dégradée (OPAH-CD) est créée en 1994 afin d'apporter aux copropriétés en difficulté des moyens financiers et une ingénierie technique pour la réalisation de travaux.

La loi du 21 juillet 1994 crée la procédure de mise sous administration judiciaire pour les copropriétés en difficulté. La loi prévoit que si « *l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance [...] peut désigner un administrateur provisoire du syndicat* ». Un acteur juridique peut donc être mandaté par un juge pour exercer les compétences de gestion d'une copropriété qui présenterait 25 % d'impayés de charges. Dans les cas où un administrateur est mandaté, son action vient annuler les compétences de gestion du syndicat de copropriétaires, et des assemblées générales. L'administrateur devient grâce à ce dispositif l'unique décisionnaire et gestionnaire de la copropriété.

La loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville pose les jalons du plan de sauvegarde (PDS). Ce dispositif innovant prévoit la mise en place d'un programme d'action multidimensionnel pour lutter contre les difficultés financières, sociales et techniques de la copropriété. La loi prévoit le lancement du dispositif par un arrêté préfectoral pour une durée de 5 ans renouvelable par périodes de 2 ans. Son objectif est de participer au redressement des comptes financiers de la copropriété ainsi qu'au traitement de l'insalubrité.

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003 crée d'une part l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), qui deviendra le principal acteur financeur des programmes de rénovation urbaine menés par l'Etat et les collectivités ainsi que la procédure de carence qui permet à la collectivité compétente de déclarer l'état de carence graves dû à des problèmes de gestion de la copropriété et des comptes financiers non redressables. Ce dispositif est instauré en dernier recours par le tribunal lorsqu'il juge inapte le syndicat de copropriétaires à gérer la copropriété. Cet arrêté de carence permet à la collectivité compétente d'exproprier les propriétaires du bâtiment s'il présente des dangers pour ses occupants.

Les phénomènes de dégradation des (grandes) copropriétés ont été explicités dans la sphère politique par deux rapports consécutifs. Le rapport Braye (rapport Braye, 2012) : met en lumière les facteurs de dégradation du parc, il explique que les origines des difficultés sont aussi diverses que le départ des propriétaires les plus solvables, ou des sinistres (comme des incendies), des problèmes de stabilité du bâti, l'augmentation des charges (énergie par exemple), le rayonnement des nuisances de la copropriété à l'échelle du quartier ou enfin une mauvaise gestion financière, qui précédera de peu l'arrivée de « marchands de sommeil ». Ces facteurs de dégradation peuvent malheureusement se combiner les uns avec les autres. L'auteur du rapport a élaboré des propositions pour établir un vrai suivi national pour les copropriétés, ainsi qu'une action d'ensemble coordonnée au niveau juridique, opérationnelle et financière. Le rapport préconise enfin la mise en place d'un triptyque, diagnostic – plan prévisionnel de travaux - fonds de travaux, afin de prévenir les situations de difficultés de gestion. Le rapport Dilain (rapport Dilain, 2013), quant à lui, place sa focale sur les copropriétés très dégradées. Il montre comment dans une copropriété la situation peut basculer très rapidement : les appels de charges manquants ou le défaut de paiement des charges ont pour conséquences l'arrêt des prestations de professionnels extérieurs, ce qui engendre par la suite un moindre retour de charges appelées puisque les propriétaires solvables ne veulent plus payer pour des conditions d'habitat qui se sont dégradées. Il explique que le fonctionnement par impayés impacte l'équilibre de la copropriété, le cercle vicieux qui en découle engendre la dégradation rapide du bâti et des parties communes. Il préconisait sur ces ensembles très déqualifiés la mise en place de mesures « exorbitantes du droit commun » pour un retour en force de la puissance publique là où le privé a montré ses limites. Ces deux rapports sont de réels plaidoyers pour une action publique dans les copropriétés en difficulté. Ils mettent en lumière le phénomène national de copropriétés en difficulté et préconisent la mise en place d'actions préventives sur des copropriétés en difficulté avant qu'elles ne se dégradent encore plus. Ces plaidoyers ont été précurseurs et ont créé les contours de politiques publiques futures.

La loi ALUR reprend les préconisations énoncées dans ces rapports et met en place de nombreux outils juridiques et opérationnels. La loi réforme les outils de gestion et les règles de majorité pour les prises de décisions de la copropriété, elle préconise d'effectuer une veille régulière sur les copropriétés grâce au nouvel outil du registre national des copropriétés et crée dans son volet coercitif l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) qui prévoit une intervention complète et multithématique sur le foncier et l'immobilier des ensembles de copropriétés.

La nomination d'un tiers et le motif de carence, des dispositions légales spécifiques aux copropriétés

La nomination d'un tiers pour remédier aux problèmes de gestion

Il existe, dans les copropriétés, peu importe le nombre de copropriétaires présents, des dispositifs d'aide aux copropriétaires pour redresser les comptes de la copropriété. Lorsque l'état des comptes financiers de la copropriété est dégradé, que le taux d'impayés de charges est élevé et que la situation s'est enlisée, un tiers peut être désigné par un juge pour aider la copropriété à redresser ses comptes afin de rétablir la gestion normale de la copropriété. Ce tiers peut être un mandataire ad-hoc dès que la copropriété atteint 15% d'impayés ou un administrateur judiciaire dès 25% d'impayés. Les pouvoirs d'action de l'administrateur provisoire sont définis par le TGI et sont vastes. L'éventail des possibilités d'action est large, allant d'une simple aide juridique auprès du syndic, jusqu'au remplacement du syndic par l'administrateur avec l'exécution de la compétence de gestion.

La prononciation de l'état de carence en cas de dégradation irrémédiable

Les effets de la gestion défaillante privée des grandes copropriétés entraînent des répercussions sur l'ensemble des quartiers limitrophes à la copropriété. L'enjeu d'action sur les grandes copropriétés est bien différent d'une situation similaire sur une petite copropriété. Une petite copropriété qui cause des troubles à la salubrité ou sécurité publique peut faire l'objet d'un dispositif calibré à la micro-échelle qui est celle de l'immeuble. Pour les grandes copropriétés, des outils juridiques existent et sont pensés pour répondre aux problèmes d'insalubrité ou de gestion. Si les situations d'insalubrité ou des problèmes de gestion par un administrateur provisoire persistent, seule la déclaration de l'état de carence ou la mise en place d'un projet urbain d'envergure apparaissent comme nécessaires.

Lorsque le syndicat des copropriétaires est dans l'incapacité de garantir la sécurité au sein de l'immeuble, ou la santé de ses occupants, et ce, à cause de ses problèmes de gestion ou d'incapacité financière, les copropriétaires, le syndic, le président de l'EPCI ou le préfet peuvent saisir le TGI afin de constater la carence de la copropriété. Après un rapport technique sur l'état de dégradation du bâti (nature de l'état des parties et importance des travaux à mettre en œuvre) et des comptes de la copropriété (dettes des copropriétaires), l'état de carence de la copropriété est prononcé par le président du TGI. Une fois l'état de carence déclaré par le tribunal, une mesure d'expropriation sur ce motif peut être engagée. Avant que les pouvoirs publics ne puissent exproprier, une phase de concertation publique « est mise en place afin d'informer les occupants de la situation de carence et de l'expropriation qui est prévue. Enfin, le préfet publie une déclaration d'utilité publique (DUP). Cette DUP ouvre les portes à la phase d'expropriation. Une DUP permet le rachat d'un immeuble en vue d'une démolition ou d'un recyclage.

Les outils de l'intervention publique différenciés en fonction du stade de dégradation de la copropriété.

E. Simon dans sa thèse (SIMON 2017 p.95) évoque quatre niveaux d'intervention sur les copropriétés dégradées. Le premier degré d'intervention est « l'assistance à maîtrise d'ouvrage » (AMO) où la collectivité assiste les organes décisionnaires de la copropriété sur des questions de stratégie ou de programmation des travaux. Le deuxième degré est la « réhabilitation privée contractualisée » où l'ANAH subventionne les travaux de réhabilitation des propriétaires privés. Le troisième degré sont les « opérations de requalification urbaines et sociales » où l'acteur public effectue (très souvent via un opérateur) un portage de lots pour se substituer au privé. Le dernier degré d'intervention sont les « opérations de restructuration urbaines et sociales » où l'acteur public se substitue complètement au privé défaillant en effectuant des démolitions et du relogement avec des actions sur le foncier urbain. Dans tous les cas, la puissance publique agit sur les volets incitatif, coercitif ou financier pour débloquer les situations.

Pour les copropriétés fragiles

On qualifie les copropriétés de fragiles lorsqu' « elles connaissent les premiers signes de déqualification » (rapport Braye 2012). Ces copropriétés commencent à faire face à des situations d'impayés, avec une carence de travaux d'entretien ainsi qu'un important turn-over des occupants. Pour recourir à cette situation et prévenir une éventuelle dégradation, l'acteur public peut mettre en place un dispositif de Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) ou s'appuyer sur des aides de l'ANAH telles que la Prime Copropriété fragile afin d'assurer un suivi régulier pour éviter que la situation ne se dégrade.

LE POPAC est un programme de trois ans qui consiste à effectuer un suivi régulier d'une copropriété qui présente les premiers signes de difficulté. Le bureau d'étude en charge de l'animation travaille avec les membres de la copropriété sur les volets de résorption de dettes ainsi que sur la gestion de la copropriété.

Pour les copropriétés en difficulté / dégradées :

Les copropriétés en difficulté font l'objet de problèmes techniques avérés avec sa population solvable qui fuit la copropriété. Elle est au stade où son "équilibre financier est gravement compromis en raison du montant des charges impayées ou lorsque le syndicat ne peut plus pourvoir à la conservation de l'immeuble, car il n'a pu procéder à certains travaux". (DILAIN, 2013 p.6). A ce stade, l'action publique peut agir en mettant en place des dispositifs tels que l'OPAH CD pour redresser la situation de la copropriété. Ce dispositif correspond au second degré de l'analyse de E.Simon « La réhabilitation privée contractualisée ».

L'OPAH-CD est un dispositif à la fois préventif et incitatif, qui a pour but d'être adapté à la situation de la copropriété en permettant la réalisation des travaux nécessaires. L'animateur du dispositif informe les propriétaires des aides existantes de l'ANAH pour la rénovation de leur bien. Par son aide au montage de dossiers, l'opérateur aide les propriétaires bailleurs (PB) à entraver l'installation des situations d'insalubrité dans la copropriété. Il convient de noter que ce dispositif est incitatif, il présente donc des limites. Une des principales limites est que l'OPAH-CD est un dispositif incitatif donc non obligatoire. En effet, les copropriétaires sont inégalement informés et se saisissent de manière inégale des aides qu'apporte ce dispositif incitatif. L'OPAH-CD permet donc des réhabilitations dispersées et ponctuelles à l'échelle du périmètre de l'opération. Par ailleurs, on peut noter que l'OPAH-CD met surtout l'accent sur la réalisation des travaux d'entretien mais très peu sur la formation et la mobilisation des copropriétaires, or les compétences des copropriétaires en matière notamment de gestion sont nécessaires pour la bonne santé de la copropriété.

Pour les copropriétés très dégradées

Les copropriétés très dégradées se caractérisent par une situation où il y a des « menaces pour la sécurité des biens / des personnes et des troubles à la salubrité ainsi qu'à l'ordre public, l'état du syndicat de la copropriété menace la propriété de chacun des copropriétaires par l'effondrement de la valeur de leur patrimoine » (Rapport Dilain, 2013 p.11). L'ANAH les définissait de la sorte : « Les copropriétés présentant des difficultés techniques, financières, sociales ou juridiques importantes (arrêté de péril ou d'insalubrité sur les parties communes, copropriété sous administration provisoire, copropriété en constat de carence...). » (ANAH, 2023) . Dans cette situation, les plans de sauvegarde (PDS) et les ORCOD-IN peuvent être mis en place pour remédier à cette situation. Cette étape correspond au troisième degré d'intervention publique analysé par E. Simon, les « opérations de requalification urbaines et sociales".

Les PDS sont des outils de redressement des copropriétés mis en place par un arrêté préfectoral. À la suite de cette décision du préfet, le suivi du PDS est confié à un coordinateur nommé par le préfet. L'objectif du PDS est de redresser la copropriété dégradée : via des actions de redressement financier, formation des copropriétaires à gérer leur copropriété, travaux de solidification.

Ce dispositif dure 5 ans et est reconductible par période de deux ans. Les missions de suivi du plan de sauvegarde peuvent être déléguées à des prestataires.

Les ORCOD-IN sont des dispositifs lourds portés par l'Etat sur les quartiers de copropriétés qui font preuve d'une situation de dégradation exceptionnelle. Ce dispositif permet de chapeauter un large

périmètre qui comprend des copropriétés elles-mêmes concernées par un ensemble de dispositifs (POPAC, OPAH-CD ou PDS) plus localisés. La gestion et l’animation de ces dispositifs sont souvent délégués aux établissements publics fonciers.

Pour les copropriétés non redressables

Les copropriétés non redressables correspondent à un état de dégradation tel que le syndicat des copropriétaires n’a plus la capacité d’entretenir les bâtiments. Dans ce cas, un état de carence est prononcé par un arrêté du préfet, dans le cadre d’une déclaration d’utilité publique (DUP) ce qui déclenche le début des expropriations en vue de la démolition ou du recyclage du bâtiment trop dégradé. Cette étape correspond au quatrième degré d’intervention publique analysé par E. Simon, les « opérations de restructurations urbaines et sociales ».

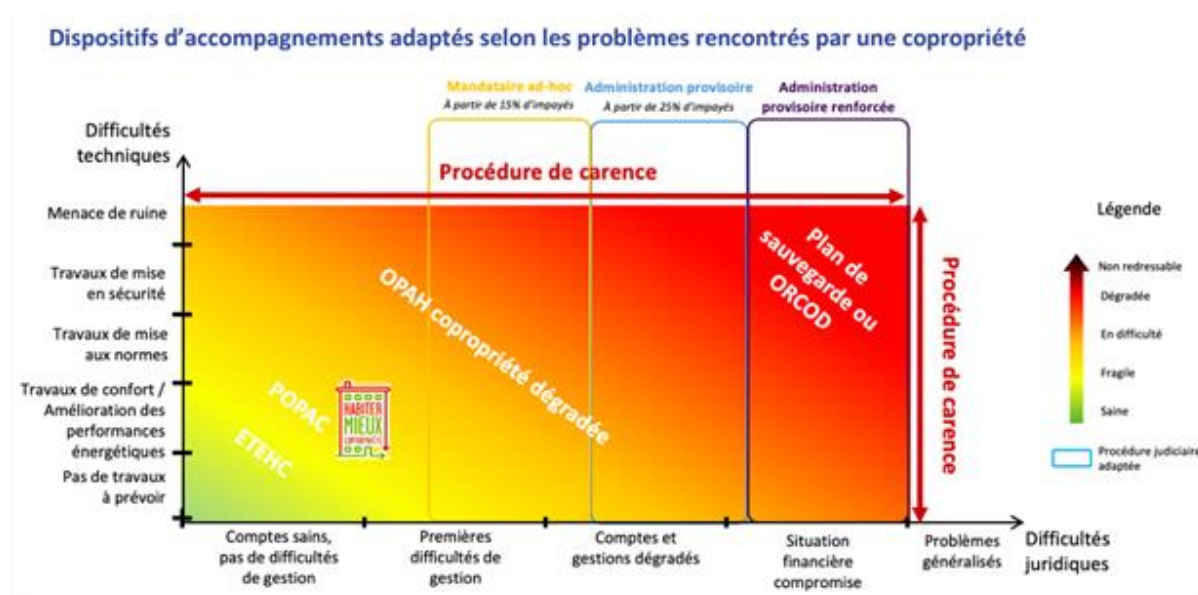


Figure 17 Les dispositifs d’intervention publique selon l’état de dégradation d’une copropriété (ANAH, 2020)

L’Etat a déployé pour le cas marseillais, en 2018, le plan initiatives copropriétés (PIC). Ce plan national applique les constats et les demandes effectuées par les rapports Braye et Dilain. Il permet le déploiement de moyens financiers importants pour traiter les copropriétés les plus dégradées avec de « réelles solutions de prévention et d’accompagnement ». Ce plan se veut opérationnel avec une réussite sociale et économique à la clé. Le PIC concerne 1 117 copropriétés (89 000 logements) dont 17 suivis au niveau national (41 000 logements). Il est déployé sur les copropriétés fragiles ou dégradées peu importe leur taille.

Ce plan se divise en trois axes : un axe de prévention qui permet d’accompagner des copropriétés fragiles pour prévenir leur dégradation, un axe de redressement qui vise à sauvegarder les copropriétés dégradées et un axe de transformation pour enclencher un processus de restructuration pour les copropriétés très dégradées. Concernant les copropriétés marseillaises, le rapport du PIC en 2023 comptabilise 136 copropriétés en difficulté qui ont été financées par l’ANAH pour un total de 35 millions d’euros. Le plan vise à soutenir le parc privé en l’articulant aux projets de rénovation urbaine. Le rapport indique qu’une demande au préfet a été effectuée afin de lancer une

opération d'ampleur pour la réhabilitation des copropriétés en difficulté et ainsi accélérer la lutte contre l'habitat indigne.

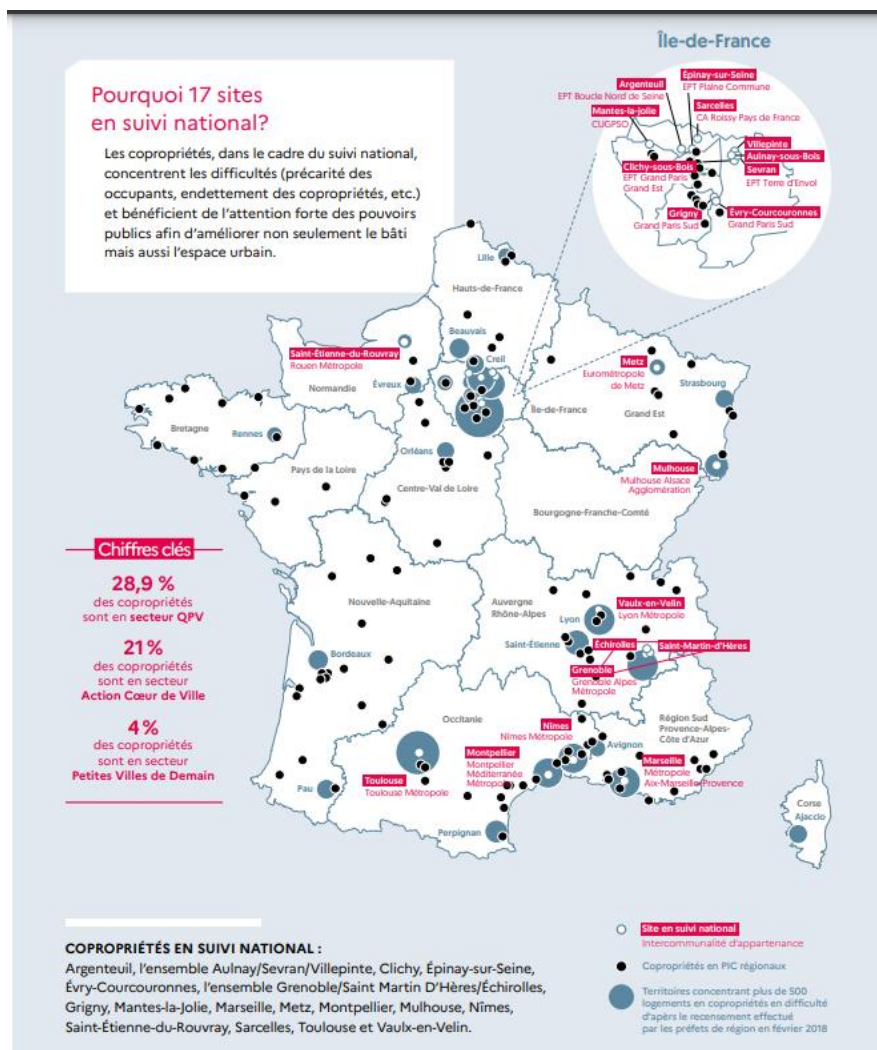


Figure 18 Dossier de presse PIC : 4 ans d'action (ANAH 2023)

En 2020, le rapport de la SCET au réseau national des aménageurs (SCET 2020) a démontré que l'intervention publique sur les copropriétés en difficulté répondait à trois enjeux. Le premier est un enjeu social : une intervention publique sur les copropriétés permettrait de lutter contre le mal-logement et ainsi permettre aux habitants de retrouver un habitat digne. Le deuxième enjeu pointé dans le rapport concerne la sécurité publique : en effet, une insalubrité avérée qui devient pérenne à l'échelle du domaine privé peut avoir des incidences sur le domaine public et cela engendre des problèmes de salubrité publique. L'action de l'acteur public dans les copropriétés dégradées où l'insalubrité s'est installée permet d'éviter les drames humains (comme les effondrements de la rue d'Aubagne en 2018) ainsi que le retour à un habitat sain pour les habitants de ces ensembles de copropriétés. Enfin l'action publique en contexte de copropriété dégradée répond à un enjeu de finances publiques. En effet, plus le traitement de l'état de dégradation des copropriétés est retardé, plus cela coûtera aux collectivités de redresser les situations les plus urgentes.

La question des copropriétés dégradées et des problèmes naissants dans cette sphère privée devient un problème de sécurité publique lorsque les répercussions des dysfonctionnements inhérents à la gestion privée défaillante empiètent sur la sphère publique. On peut citer les exemples des bâtiments qui ne sont plus aux normes incendies qui présentent un risque de déclenchement d'incendie, les

risques de détachement d'éléments sur la voie publique ou bien des problèmes pour la salubrité publique tels que les logements insalubres qui concentreraient un vivier de nuisibles, par exemple. Les problèmes de délinquances engendrés par une poche de pauvreté sont aussi du ressort de problématiques d'équilibre urbain (Yip & Forrest 2002, Le Garrec 2010, Lees 2014). Il revient donc à la puissance publique Marseillaise de s'impliquer dans la résorption de ces situations de dégradation.

Traitement des copropriétés dégradées et projet urbain, quels liens ?

Aux origines de la rénovation urbaine, la transformation du cadre bâti comme solution au problème de la ségrégation socio-spatiale

Renouvellement urbain et politique de la ville pour enrayer le « problème des quartiers »

Les émeutes urbaines de 1980 dans les quartiers de grands ensembles ont mis en lumière les questions de ségrégation urbaine dont ces quartiers faisaient l'objet. La théorie sur les effets de quartiers apparaît. Cette théorie américaine démontre que le voisinage (et notamment le voisinage dans ces quartiers relégués au pourtour de la ville) a un impact sur le comportement de l'individu. Dans la pensée courante de cette époque, l'idée que la forme urbaine des grands ensembles engendre des problèmes sociaux est de mise. Ces espaces urbains isolés, déconnectés de la ville favorisent le développement de problèmes sociaux. C'est ainsi qu'est née l'agence nationale de rénovation urbaine, créée en 2003 pour intervenir sur les quartiers qui apparaissent en décrochage et qui concentrent des problématiques sociales et économiques. L'ANRU intervient sur le bâti avec l'idée que c'est en retravaillant le quartier, en agissant sur le bâti que les problèmes sociaux s'atténueront. A l'origine, les opérations de rénovation urbaine prenaient la forme d'opérations «table-rase» pour repartir de zéro sur un site qui catalysait des problèmes sociaux.

De la rénovation urbaine au renouvellement urbain, recycler l'existant pour réduire les problématiques sociales.

En 2014, une mise à jour de l'ANRU est effectuée. Le sigle de l'ANRU change le R de rénovation en renouvellement. Ce changement n'est pas sans conséquences, les actions de renouvellement urbain viennent remplacer cette politique de la table-rase induite par la rénovation urbaine, jugée trop violente. Le terme de rénovation sous-entend la solution technique irrévocable de l'action de l'ANRU.

Le renouvellement urbain appartient au champ de la politique de la ville. Il est à la croisée des politiques sociales, économiques, du logement et urbaines. Cet objet est ambigu et complexe, il existe de multiples définitions de cette notion, nous tâchons d'en fournir une qui est tirée d'une des travaux de S. Le Garrec dans le cadre d'une commande du PUCA. S. Le Garrec a pu faire une synthèse bibliographique sur le renouvellement urbain (LE GARREC, 2006). La chercheuse qualifie le renouvellement urbain comme étant un type d'intervention sur les zones urbaines dévalorisées ou apparaissant comme étant déconnectées du reste de la ville du fait de ses dynamiques sociales, économiques ou immobilières. A l'origine, (dans l'idée de la « regeneration » britannique), le renouvellement urbain devait permettre aux dynamiques du marché de revenir dans ces zones apparaissant comme étant en décrochage. En France, le renouvellement urbain se traduit dans l'idée de « faire la ville sur la ville » avec des outils sur-mesure en qui s'adaptent aux spécificités du site. Néanmoins, C. Lelévrier remarque que cette politique s'appuie surtout sur une « logique de déconstruction-reconstruction » avec pour outil principal la démolition, ce qui ne change pas beaucoup avec la politique de rénovation urbaine (LELEVRIER, 2008). Les outils du renouvellement

urbain et de la politique de la ville sont donc toujours autant utilisés par les aménageurs afin d'effectuer des changements lourds dans la structure de la ville.

En France depuis 2014, le renouvellement urbain est pensé à l'échelle de la ville et se concentre sur les quartiers apparaissant en décrochage avec le reste de la ville, ils sont nommés les « quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ». Ces QPV sont identifiés grâce au critère unique du revenu par habitant grâce aux données de l'INSEE. Tous les QPV ne sont pas forcément dans un périmètre de projet de renouvellement urbain puisque pour percevoir les subventions de l'ANRU, une collectivité doit prouver qu'elle a bien pensé en amont un projet à large échelle afin de raccrocher ce QPV au reste de la ville. Généralement, les NPNRU sur les QPV prévoient la démolition de logements insalubres, la récréation d'un accès aux transports en commun, aux équipements publics et culturels, aux espaces verts, etc. Un objectif de mixité sociale est clairement affiché dans ce type de politiques. La première vague de PRU s'est essentiellement basée sur les grands ensembles, patrimoine des bailleurs sociaux avec pour objectif de démolir les grands ensembles qui concentrent des populations au faible niveau de vie afin de rééquilibrer la composition de ces quartiers et de répartir, voire diluer les populations précaires de ces grands ensembles sur l'ensemble de la ville. Parmi les actions sur la morphologie urbaine, l'ANRU a beaucoup promu des actions de "résidentialisation". La résidentialisation consiste à donner un statut défini aux espaces de vie communs autour des immeubles par la création de cheminements piétons bien identifiés, de parcs de jeux pour enfants, etc. Elle fournit une réponse à trois enjeux : un enjeu spatial d'identification de la zone de vie des occupants des immeubles, un enjeu sécuritaire via des dispositifs de vidéosurveillance ou de contrôle d'accès via la pose de frontières bien définies et un enjeu de gestion et d'entretien où la définition de l'espace de chaque immeuble permet de définir un périmètre de gestion qui incombe à chaque gestionnaire de bâtiments.

C'est dans le champ de la politique de la ville que les actions de renouvellement urbain se mettent en place et l'Etat en est le principal animateur via son agence nationale de rénovation urbaine (DONZELOT & ESTEBE, 1994 cités par LE GARREC, 2006). Les effets de la politique de la ville ont été très critiqués par la communauté des chercheurs universitaires, les critiques visaient, entre autres, des investissements placés dans la démolition et la modification du cadre bâti au détriment des occupants de ces quartiers. Si la transformation de la forme urbaine attendue a bien eu lieu, les résultats escomptés en matière de réduction des inégalités socio-économiques de ces quartiers en décrochage sont décevants (EPSTEIN, 2013). Les chercheurs préconisent la mise en lien des financements de la politique de la ville avec les autres politiques sectorielles plus tournées vers le social, le retour des services publics au sein des quartiers concernés, et la prise en charge des besoins des habitants notamment liés à la santé. (FRETIGNY, 2023 ; HOUARD, 2012). Malgré les travaux qui démontrent la faible efficacité de la rénovation urbaine, l'ANRU poursuit son action via ses programmes de renouvellement urbains. Pour mener à bien leur politique de renouvellement urbain, les acteurs publics organisent en amont une phase de relogement.

Pour l'exécution du projet de renouvellement urbain, la phase du relogement, un outil incontournable aux lourdes conséquences sociales

Avant les opérations de démolition inhérentes au nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), l'étape du relogement des occupants est inévitable. Il est mené par l'intercommunalité qui pilote la politique de relogement et consiste à proposer et à attribuer des logements à des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain ou par une situation d'indécence du logement. Le relogement est pensé pour recréer une mixité sociale au sein du quartier où l'on intervient en permettant l'installation de populations appartenant à des classes sociales plus aisées (politique de

diversification) et en dispersant les classes populaires originaires du quartier sur l'ensemble de la ville. Les effets des politiques de mixité sociale mises en place par l'étape du relogement sont largement discutables. Nous ne nous attardons pas sur ce point mais des travaux universitaires ont démontré l'échec des politiques de diversification et le fait que les relogés étaient souvent repositionnés dans des logements aux frontières du quartier, ce qui ne permettait pas la recréation d'une mixité sociale. (LELEVRIER, 2010).

J. Meissonnier décrit dans ses travaux la violence du processus de relogement : *« Parce qu'il s'agit d'un déménagement imposé, le relogement d'une famille dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou d'amélioration de l'habitat n'est pas un déménagement comme les autres. Si d'ordinaire la transition résidentielle n'est évidente pour personne, le processus de délocalisation-relocalisation qu'implique le relogement est d'autant plus délicat qu'il est unilatéralement décrété dans le cadre d'une politique publique menée par une collectivité dotée d'un PRU (Projet de Rénovation Urbaine) selon un calendrier déterminé. Par conséquent, l'annonce de la destruction des immeubles n'est évidemment pas anodine. Ainsi, M. K regrette que la SEM ait fait pression sur les personnes à reloger en disant « de toute façon on va démolir, il faut vous en aller ».* (MESSONNIER, 2014 p.156)

Si le relogement est une injonction commune à tous les ménages concernés par une démolition de quitter leurs logements, les réactions face à ce déménagement forcé sont vécues de manière bien distincte selon les situations des ménages, leur âge, les parcours résidentiels, le statut d'occupation ou les liens que les personnes entretiennent avec leur logement. Les occupants évincés de leur logement subissent une rupture dans leurs parcours résidentiels et une fragilisation quant à la perte de repères (et notamment les relations sociales et les réseaux d'entraide entre voisins) lié au déménagement (GILBERT, 2011). Les recherches sociologiques sur le relogement décrivent la crainte des habitants à l'annonce de l'injonction du relogement : crainte de perdre leurs habitudes et liens sociaux créés au sein du quartier (LELEVRIER & NOYE, 2012), crainte d'être relogé dans un appartement au loyer plus élevé. Par ailleurs, d'autres travaux universitaires ont montré que le relogement était vu par certaines personnes comme étant une opportunité de changer de cadre de vie, de rebondir voire de progresser dans son parcours résidentiel, de quitter l'appartement en mauvais état ou le quartier perçu comme étant insécurisé, etc (DEBOULET & LAFAYE, 2018). Dans tous les cas, R. Habouzit expliquait dans sa thèse que *« l'analyse des effets du relogement ne peut donc s'effectuer sans tenir compte, ni de la dimension « habiter » (l'environnement, le sens du logement), ni des trajectoires individuelles des habitants »* (HABOUZIT, 2017 p.415)

L'intégration du traitement des copropriétés dégradées dans les projets globaux de renouvellement urbain

Le critère unique de la pauvreté sert à définir un QPV a fait ressortir les quartiers touchés par le phénomène de copropriétés dégradées. Dans les opérations de renouvellement urbain qui prônent le sur-mesure, et l'adaptation au site, les NPNRU prévoient plus régulièrement des interventions publiques en copropriétés dégradées. Mais l'ANRU se confronte à un problème de dureté du foncier, un problème qui existait moins sur les sites de logements sociaux ou le nombre de propriétaires était beaucoup moins important qu'en copropriété. Dans ces copropriétés, le foncier étant privé, il n'est possible de mener une intervention publique uniquement lorsqu'un jugement ait déclaré l'expropriation sur un motif prouvé. Le projet urbain ne peut donc être effectif que si la puissance publique a les moyens de payer les frais d'expropriation et de relogement de tous les ménages. La méthode de traitement du problème de dégradation des copropriétés s'effectue avec les outils cités en amont (nomination d'un tiers, POPAC, PDS, OPAH-CD, etc.) mais doit s'inscrire dans le cadre d'un NPNRU, autrement dit, dans une réflexion globale à l'échelle du quartier.

Les projets de renouvellement urbain au sein de grandes copropriétés dégradées sont tout autant décriés que les PRU dans le parc social. S. Le Garrec, dans ses travaux a démontré que l'intervention des acteurs publics sur les grandes copropriétés, et notamment celle des Bosquets à Montfermeil était pensée, normée, effectuée dans les mêmes conditions que l'intervention dans le parc social. Or, les causes de la dégradation ne sont pas assimilables, elles sont surtout liées à des problèmes de gestion et de malfaçons dans la conception originelle. La chercheuse a démontré que la réponse des pouvoirs publics aux problèmes que connaît la copropriété était déconnectée des réelles causes de la dégradation. Elle met en évidence que les actions mises en place sont uniquement des actions sur le bâti (via la démolition) pour remédier à une situation majoritairement sociale (problème de dysfonctionnement des organes gestion). Elle pointe le déficit d'action d'accompagnement et de pédagogie auprès des copropriétaires. (LE GARREC, 2010).

La mise en œuvre du relogement : en copropriété, quelles spécificités et quelles adaptations ?

Comme expliqué plus en amont, le parc social a été visé dans un premier temps par la politique de la ville à tel point que la première vague de PNRU s'est déroulée sur le patrimoine des bailleurs sociaux, Les occupants à reloger n'étant que des locataires des différents bailleurs sociaux. Les copropriétés sont inscrites à l'agenda politique depuis 2014, elles intègrent la deuxième vague les nouveaux programmes de renouvellement urbain (NPNRU). Ces copropriétés sont dans le viseur des politiques publiques car elles font face aux mêmes types de problématiques urbaines que les grands ensembles de logements sociaux, mais les outils de l'action publique et le relogement des occupants ne peuvent être identiques à ceux de la première vague de PRU est ce, pour la simple raison qu'il s'agit de foncier privé appartenant à des copropriétaires jouissant de leur droit de propriété privée. Les opérations de relogement au sein des grandes copropriétés sont beaucoup plus longues car elles doivent être précédées d'une déclaration d'utilité publique (DUP) qui permet l'expropriation des propriétaires. On connaît bien assez, grâce aux travaux universitaires, les effets et impacts du relogement sur les ménages locataires mais assez peu sur les propriétaires et notamment les PO. Maintenant que l'acteur public entreprend sérieusement une intervention sur le parc privé, il est légitime de se demander si l'outil du relogement est bien adapté à ces personnes au statut d'occupation (et donc aux parcours résidentiels) différents des locataires ? Et qu'en est-il du statut de PO entre bénéficiaire de l'action publique mais en même temps acteur à part entière dans la copropriété ? Comment l'acteur public arbitre-t-il entre mise à l'abri et responsabilité ?

Synthèse partie III

Il a été démontré que lorsque la copropriété présente des risques pour la salubrité, la sécurité publique ou l'équilibre d'un quartier, l'acteur public doit intervenir pour garantir le maintien de la sécurité et salubrité publiques. Les QPV sont, depuis 2014, identifiés avec le critère unique de la pauvreté. Beaucoup de NPNRU comprennent donc des copropriétés dégradées. Il a été expliqué que les interventions publiques sur les copropriétés dégradées sont délicates puisqu'il s'agit de foncier privé. Ces interventions viennent remettre en question la propriété privée qui est gérée au bon vouloir des copropriétaires qui sont chez eux et qui est située sur du foncier privé sur lequel il est très compliqué d'intervenir. Les outils d'intervention sur les immeubles en copropriétés privées ont été créés au fil du temps mais les acteurs publics (Etat comme collectivités) n'ont pas priorisé le sujet des

copropriétés dégradées car ils n'avaient pas envisagé l'ampleur du problème. Les problématiques du vieillissement du bâti ont été signalées d'abord sur le parc des bailleurs sociaux qui ont alerté les autorités, c'est ainsi que le parc social qui a été ciblé en premier temps par les subventions de l'ANRU lors de la première vague de PRU. En 2014, alors que le parc social a été en partie traité, la loi ALUR vient remettre en lumière le problème des copropriétés dégradées et l'inscrire à l'agenda politique. Dès lors, l'intervention dans ces quartiers gérés par le privé devient un enjeu de premier plan pour la mise en œuvre des NPNRU. Les opérations de rénovation urbaine sur du foncier privé sont un exercice acrobatique du fait de leur complexité liée à la dureté du foncier et à la multiplication des interlocuteurs. La politique de relogement, comme outil privilégié de la rénovation urbaine, est aussi un exercice compliqué au sein des grandes copropriétés puisqu'elle vient imposer le rachat du bien des PO et enjoindre ces derniers à se reloger ailleurs alors même que le foncier leur appartient. Ce qui vient remettre en question leur droit de propriété. Cette injonction au relogement des PO, lourde de sens, n'est pas sans conséquences sur les parcours résidentiels de ces ménages. Des questions sans réponses demeurent : l'outil du relogement est-il bien adapté aux occupants de la copropriété, des personnes au statut d'occupation (et donc aux parcours résidentiels) différents des locataires ? Et qu'en est-il du statut de PO entre bénéficiaire de l'action publique mais en même temps acteur à part entière dans la copropriété ? Comment l'acteur public arbitre-t-il entre mise à l'abri et responsabilité ?

CHAPITRE 3 : Le parc Corot, un ensemble résidentiel qui présente tous les paramètres d'une copropriété dégradée.

I A Marseille, une intervention publique qui peine à se déployer malgré la création d'outils et de dispositifs au niveau national

Le désintérêt des pouvoirs publics locaux marseillais pour les sujets d'habitat

E. Simon dans sa thèse a pu étudier les copropriétés dans les villes de Lyon, Grenoble et Marseille. Par souci de cadrage du propos, nous évoquons ici seulement le cas marseillais. La chercheuse a identifié trois temps dans l'intervention de l'acteur public sur les copropriétés dégradées. Entre les années 1980 et 1990, l'intervention publique s'organise sans cadre national. Deux copropriétés sont retenues par la mairie de Marseille (le parc Corot et Bellevue) et font l'objet d'interventions différenciées : la démolition du bâtiment B du parc Corot et la rénovation de la copropriété de Bellevue. Ces opérations ayant eu lieu avant le développement des projets urbains et de leurs outils de réflexion globale à l'échelle d'un quartier, il s'avère qu'elles sont très ponctuelles, qu'elles répondent à une problématique bien identifiée, mais non intégrée à un plan d'action global et réfléchi.

Au milieu des années 1990, les dispositifs du plan de sauvegarde et de l'OPAH-CD sont mis en place avec des financements nationaux, chaque territoire s'organise localement. La ville de Marseille se saisit timidement de ces outils au tournant des années 2000, mais de façon partielle et ponctuelle, sans que l'enjeu global du traitement des copropriétés dégradées ne fasse l'objet d'une réflexion locale d'ensemble. Cela est dû à un laisser-aller général des acteurs politiques en ce qui concerne du logement et en particulier l'habitat indigne. Dans les années 2000 et 2010, avec l'apparition de l'ANRU, les politiques de rénovation urbaine se développent dans le parc social mais aucunement dans les grandes copropriétés dégradées (le PNRQAD étant basé sur les copropriétés du centre-ville), la chercheuse constate une absence d'intervention des politiques sur ces grandes copropriétés privées. Elle pointe du doigt à Marseille des actions ponctuelles sur les copropriétés pour l'exécution des travaux mais aucune action pour contrer la gestion défaillante. Elle explique que l'intervention publique sur les copropriétés à Marseille est surtout caractérisée par un manque de stratégie globale, les fonctionnaires en charge de ces sujets étant trop peu nombreux et non organisés.

Les outils sont déployés mais l'action publique peine à s'organiser à Marseille, la lenteur des processus ainsi que la compréhension des outils fait tarder le début des opérations publiques sur les grandes copropriétés. En 2014, la loi ALUR reprend les rapports Braye et Dilain qui plaident pour une réelle action publique sur les copropriétés dégradées. Dès lors, cet objet urbain est mis à l'agenda politique avec une révision de la loi de 1965. La loi ALUR, tout en constatant le manque d'action publique sur les ensembles de copropriété, prévoit des mesures pour rendre plus transparent le fonctionnement des copropriétés ainsi que des mesures de prévention pour éviter la dégradation des immeubles. *« Dans de nombreux territoires, la réticence à agir sur l'habitat privé est encore prégnante et les moyens et compétences font souvent défaut. Or, la prise en charge au plus tôt d'une copropriété en difficulté peut permettre son accompagnement et éviter ainsi des situations désastreuses. » (Loi ALUR, 2014).* Dans les mesures phare, on retrouve la création de l'ORCOD-IN et du registre national des copropriétés, la révision des modalités de majorité pour le vote des travaux, des mesures pour améliorer la gestion des copropriétés, etc.

Le rapport Nicol : un révélateur de l'inaction des pouvoirs locaux marseillais.

Le rapport du haut fonctionnaire Christian Nicol en date de 2015 (Rapport Nicol, 2015) avait pour objet d'établir un état des lieux de l'habitat indigne à Marseille. Ce rapport a mis en lumière les effets des nombreuses années d'inaction politique de la mairie de Jean-Claude Gaudin, alors au pouvoir. Il révèle que 13% du parc de logements privés en résidence principale marseillais est potentiellement indigne, ce qui représente 40 000 logements soit près de 100 000 habitants. Le rapport désignait particulièrement les copropriétés qui recensent 70% du parc potentiellement indigne. Le rapport décrit « *une inquiétante situation des grandes copropriétés* » et épingle notamment le Parc Corot dans la catégorie des « *copropriétés les plus fragiles* ». C. Nicol rend compte des « *méthodes et des moyens inquiétants de traitement déficient face à l'ampleur de enjeux* » et qualifie l'action publique locale comme étant « *sous-calibrée et infructueuse* ». Ce rapport a permis de rendre compte de l'ampleur de la situation préoccupante du parc de logements en résidence principale laissé à l'abandon par les pouvoirs locaux. Le rapport Nicol est réapparu au grand jour lorsque les effondrements de Noailles ont eu lieu, le 5 novembre 2018. Ce rapport a été un élément de bascule, dans un contexte où le pouvoir local ne se saisissait pas des questions liées à l'habitat dégradé, l'Etat est revenu à la manœuvre sur le territoire marseillais pour contre-carrer cette inaction politique. Cela explique pourquoi aujourd'hui, l'Etat est plus présent à Marseille que partout ailleurs sur le territoire français pour agir contre le parc privé dégradé. Avec la création de la Métropole AMP au 1^e janvier 2016 qui entraîne le transfert de la compétence habitat, ainsi que le changement de mairie en 2020, le sujet de la réhabilitation du parc dégradé est enfin un sujet majeur de l'agenda politique local.

Les NPNRU à Marseille, l'obligation de prendre à bras le corps l'enjeu des copropriétés dégradées marseillaises

Dans ce contexte de reprise des rênes par l'Etat ainsi que du transfert de la compétence habitat à la Métropole, le territoire se saisit du sujet de la lutte contre l'habitat indigne et comprend qu'il est nécessaire de mettre en place des projets de renouvellement urbain qui englobent des quartiers entiers qui présentent des signes de décrochage par rapport au reste de la ville. Le lancement des candidatures NPNRU est effectif dès 2014. Le rapport Nicol de 2015 rappelle l'urgence à mettre en place des projets urbains et conséquents. Mais c'est bien l'effondrement des immeubles rue d'Aubagne en 2018 qui met un coup de fouet et qui permet l'accélération des candidatures au NPNRU pour les quartiers marseillais.

Synthèse partie I

Très tôt, dès les années 1990, des outils permettant d'enrayer le processus de dégradation ont été créés. Mais les pouvoirs locaux à Marseille ne se saisissent pas de ces outils nationaux pour remédier aux situations de dégradation des copropriétés marseillaises. Le rapport Nicol de 2015 met en évidence la dangerosité des manquements de l'action publique et tire la sonnette d'alarme face à l'urgence de la situation d'extrême dégradation des grandes copropriétés sur le territoire marseillais. Avec le retour de l'Etat sur le territoire marseillais qui se saisit des sujets de lutte contre l'habitat dégradé, une action publique se met très tardivement en place.

II Le parc Corot aujourd'hui : une copropriété qui présente tous les indicateurs d'une copropriété dégradée et qui catalyse un ensemble de problèmes urbains.

Le Parc Corot, une copropriété qui montrait, déjà à sa livraison, des premiers signes de fragilité

La copropriété du Parc Corot se situe au 130 avenue Corot au sein du quartier de Saint-Just et du Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) Malpassé-Corot, dans le 13^e arrondissement de Marseille. Le parc Corot a une superficie de 3,6 hectares, découpés en trois parcelles cadastrales. Sa construction débute en 1959, par la société nouvelle du parc Corot. En 1964, avec l'arrivée des 450 000 rapatriés d'Algérie, elle se termine plus rapidement que prévu. La copropriété recense 8 immeubles pour un total de 484 logements, 40 garages et 5 locaux commerciaux. La gestion du syndic général ainsi que celle des syndics secondaires de la copropriété est confiée au syndic professionnel SAGEC. Les bâtiments du parc Corot construits dans les années 1960, s'apparentent aux grands ensembles en cohérence avec les constructions produites à cette époque. Certains immeubles prennent la forme de hautes tours, c'est le cas des bâtiments A (R+11, 96 logements) et C (R+16, 66 logements) quand d'autres ont une forme plus basse, c'est le cas des autres bâtiments qui atteignent les hauteurs en R+4 ou R+5 allant de 22 à 48 logements. Les appartements sont conçus pour des familles nombreuses (les T4 et T5 représentent 57% du parc) mais leurs tailles restent modestes en comparaison avec la taille des appartements actuels : les T5 mesurent en moyenne 73m², et les T4 et T3 font respectivement 59 et 47m².

Cette copropriété était, dans ses premières années, connue dans les alentours sous le nom de « cité commerciale » du fait de son bâtiment dédié aux commerces qui attire les résidents des autres ensembles résidentiels du quartier. Dans ses premières années, le parc Corot accueillait principalement des ouvriers qualifiés ainsi que leurs familles, créant une certaine homogénéité de statuts sociaux. La copropriété présente aussi des qualités paysagères remarquables avec une variété d'arbres plantés en son cœur. Dans les années 1970, avec la promotion du modèle pavillonnaire, peu à peu les ouvriers délaissent cette copropriété au profit de maisons individuelles. Certains revendent leur bien, d'autres deviennent propriétaires bailleurs lorsqu'ils ont les moyens. Dès cette période, la population de la copropriété se transforme et se paupérise. (LEES, 2014). Dès 1973, l'immobilier du parc Corot se dégrade du fait de la mauvaise gestion du syndic professionnel (le groupe SAGEC). L'entretien des parties communes est partiel et les premiers impayés apparaissent. Les appartements du bâtiment B concentrent les problèmes de salubrité. En 1989, il est évacué à la suite d'un arrêté d'insalubrité prononcé par le préfet, et sa démolition est effective en 1991.

Composition et fonctionnement du parc Corot actuel

Aujourd'hui, cet ensemble immobilier se compose de 421 lots principaux et 376 lots secondaires (caves) répartis comme suit : 376 lots principaux de logements répartis sur 7 bâtiments d'habitation A, C, D, E, F, G et H qui représentent 29.090 m² de surface habitable, 40 lots principaux de garages répartis sur 4 linéaires bâtis composés de 10 garages chacun, 5 lots principaux de locaux commerciaux regroupés dans un bâtiment de plain-pied, 376 lots secondaires composés de caves. La copropriété était initialement gérée par 9 syndicats secondaires et un syndicat principal. Le parc Corot comprend aussi un bâtiment abritant 5 commerces. (Ces informations sont issues de la convention du plan de

sauegarde de 2022). La copropriété est connue au Nigeria, en particulier son bâtiment A surnommé le « bâtiment jaune », qui est une étape résidentielle dans le parcours des migrants venant de ce pays.

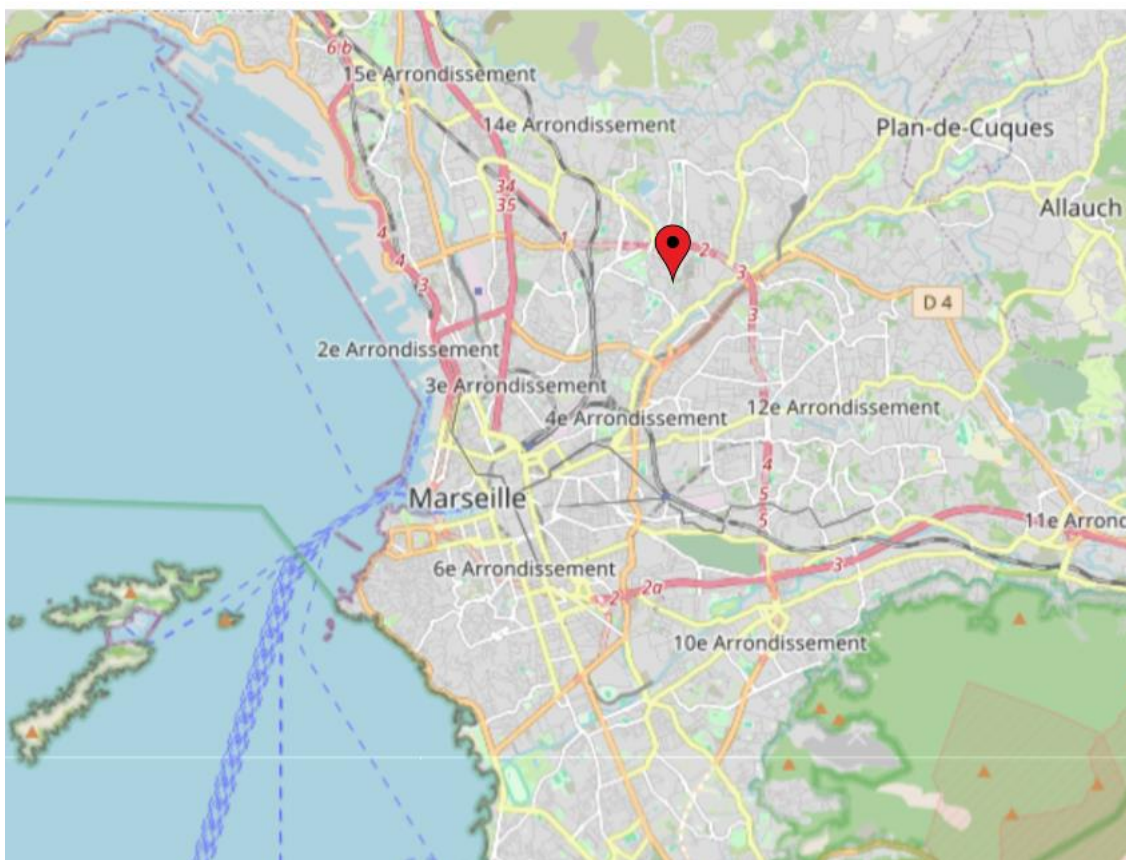


Figure 19 Une copropriété située dans le 13e arrondissement de Marseille (OSM, 2024)

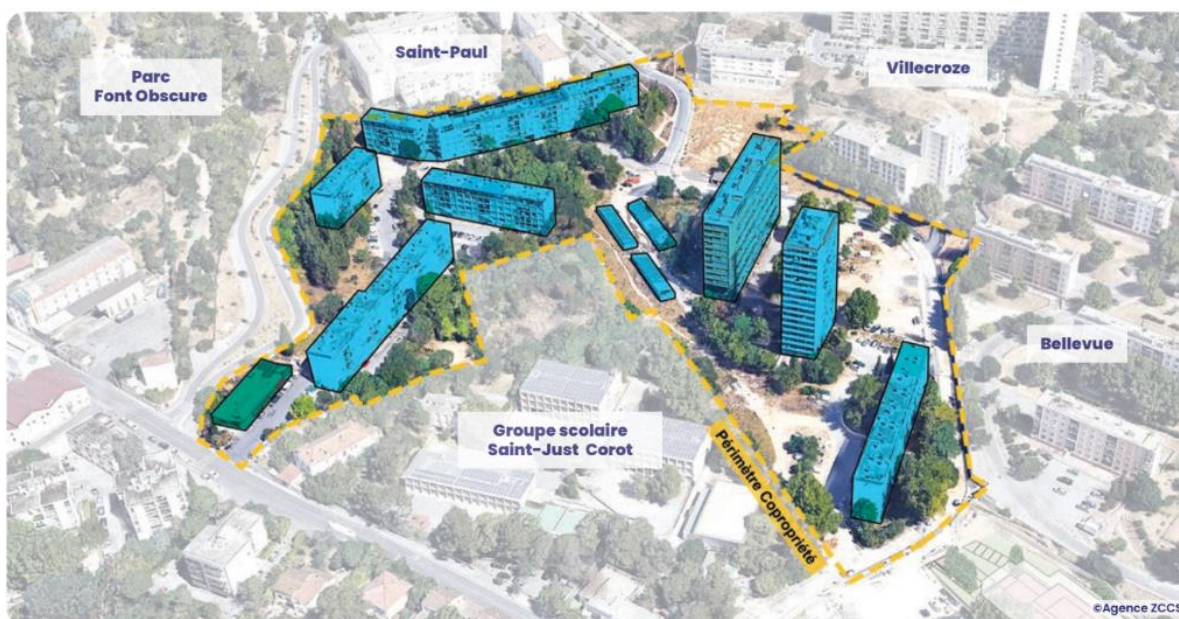


Figure 20 carte de situation (agence ZCCS)



Photo 2 Photo aérienne de la copropriété (Google Maps, 2024).



Photo 3 Une copropriété bâtie sur le modèle des grands ensembles (Concession d'aménagement, 2020)

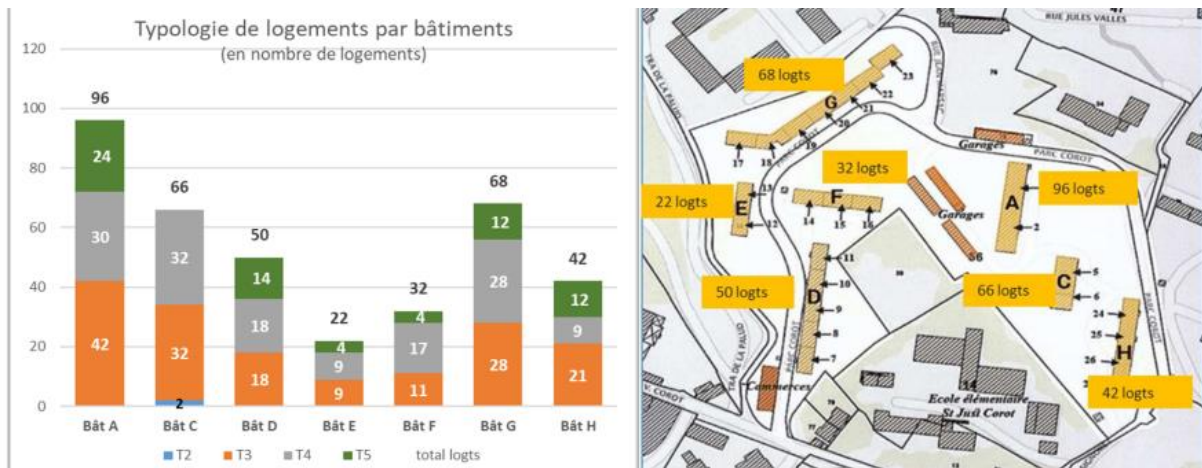


Figure 21 Une copropriété aux bâtiments de hauteur et compositions de typologie de logements variées (Extrait de la convention du PDS, 2020)

Bâtiments	A	C	D	E	F	G	H	TOTAL
Forme & hauteur	Barre R+12	Tour R+16	Barre R+4	Barre R+5	Barre R+4/5	Barre R+4/5	Barre R+4/5	7
Cages d'escaliers	2	2	5	2	3	7	4	25
Ascenseurs	2	2	-	-	-	-	-	4
Lots logements	96	66	50	22	32	68	42	376
Lots caves	96	66	50	22	32	68	42	376
Total lots logements et caves	192	134	100	44	64	136	84	752

Figure 22 Description de la copropriété (PDS, 2022).



Figure 23 Description de la copropriété (PDS, 2022).

Les années dorées du parc Corot ont duré environ trente ans. Les habitants qui sont installés depuis le début décrivent le parc comme *une « cité où il faisait bon vivre, un endroit où la mixité sociale était très importante et l'offre de commerce était variée »*. (Entretien réalisé, 2024) Les problèmes de dysfonctionnements du bâti liés aux malfaçons causées par une construction bâclée (LEES, 2014) commencent à devenir visibles rapidement après sa livraison, environ 10 ans après (LOUIS & BERNIGAUD, 2018). En parallèle, la copropriété voit apparaître des problèmes urbains et sociaux d'abord situés autour du bâtiment B (raison de sa démolition) qui se généralisent à l'ensemble de la copropriété au fil du temps. Ces événements viennent clôturer les trente premières années de pérennité. Depuis la copropriété connaît d'importants dysfonctionnements et est décrite dans les médias comme une « cité en déshérence, symbole du mal logement et de la violence ». (Le Monde, L.BELIAEFF, 15/10/21). En effet, la cité est en proie à la dégradation depuis les années 1990, celle-ci est causée par plusieurs paramètres : des problèmes de gestion, une paupérisation de la population, l'augmentation de la criminalité.

Apparition des problèmes de gestion des impayés de charges et dégradation de la qualité du bâti au sein de la copropriété

Il convient à ce stade de rappeler que la copropriété du parc Corot est privée : en d'autres termes, le parc Corot est laissé aux organes de gestion des copropriétaires. Sa gestion se dégrade dès les années 1973 avec un syndic professionnel défaillant. La copropriété devient alors le théâtre d'augmentation du taux d'impayés, de dégradations des parties communes, de phénomènes de paupérisation du parc Corot. (LOUIS & BERNIGAUD, 2018). Dès les années 1980, le bâtiment B concentre les difficultés sociales et de dégradations. C'est en 1991 que celui-ci est démoli car jugé non-redressable. Il s'avère que la gestion du parc Corot correspond à l'idéal-type de la « gestion pro-dégradation » (SIMON, 2017) : les gardiens de la copropriété l'ayant volontairement laissée à l'abandon pour faire baisser le prix du foncier et ainsi racheter les biens abandonnés par les propriétaires écœurés de l'état du bien commun. C'est le « système d'arnaques généralisées » théorisé par J. Lees (LEES, 2014).

Le diagnostic de Citémétrie de 2018 met en lumière le fait que les copropriétaires du parc Corot ne connaissent pas leurs obligations de copropriétaires ni le fonctionnement d'une copropriété. Le syndic n'a aucun impact sur les copropriétaires, il ne les a jamais informé sur leurs obligations ni fait respecter l'obligation du paiement des charges. Dans ce contexte de désorganisation où les copropriétaires se désengagent de leurs devoirs et des organes de gestion (taux d'absentéisme à l'AG de 90 % en 2019), la copropriété ne peut être fonctionnelle. Il en résulte une gestion financière hasardeuse car exercée par des gestionnaires indécents. Le bâtiment D est une exception de cette gestion peu regardante puisqu'un des propriétaires occupants a sorti son bâtiment de la gestion du syndic défaillant en mandatant le syndic professionnel Foncia qui a repris en main sa gestion et qui est resté syndic du D depuis.

A l'exception du bâtiment D qui présente des résultats de comptes de gestion plus sains grâce à son syndic qui effectue son travail ordinaire de gestion, la situation de tous les autres bâtiments continue de se dégrader. De ce fait, les fournisseurs ne sont pas rémunérés pour leur travail effectué dans la copropriété. La multiplication des situations d'indignité, ont mené au placement de la copropriété sous administration provisoire dès la décision de justice prononcée en 2017. C'est la société AJA associés qui est actuellement administrateur mais le redressement de la situation financière est très complexe et les comptes sont encore aujourd'hui peu rétablis comme en témoignent les tableaux suivants :

	Bâtiment A	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H
Part des impayés par rapport au budget (2020)	1336,52%	735,61%	39,98%	295,43%	430,67%	370,91%	247,82%
Evolution des impayés entre 2016 et 2020	-6,01%	63,96%	-9,59%	39,99%	227,53%	186,82%	89,54%
Part de créance douteuse sur les impayés totaux	38,95%	36,41%	0,00%	18,37%	37,21%	47,36%	43,15%

Figure 24 Tableau des impayés, extrait du PDS, 2022

Ce tableau montre bien le niveau important des impayés de la copropriété. Ceux-ci se situent entre 1336 % et 247 % ce qui représente un manque abyssal pour le bon fonctionnement de la copropriété. Seul le bâtiment D s'en sort avec quasiment 40 % d'impayés (ce qui n'est pas non plus négligeable). Grâce à l'évolution des impayés, nous pouvons constater que la situation continue de s'enliser pour la majorité des bâtiments. Il en va de même pour la dette aux fournisseurs de chaque bâtiment, les bâtiments hormis le D présentent des dettes abyssales liées aux impayés malgré la continuité du service du fournisseur d'eau, d'électricité, de gaz, etc.

Ce tableau des impayés est très lié au tableau des dettes des propriétaires de chaque bâtiment qui témoigne du montant exorbitant des dettes des copropriétaires. Encore une fois, le bâtiment D se distingue des autres bâtiments avec une dette de 6%. Pour les bâtiments en difficulté, les dettes sont comprises entre 735 % et 156 % dans le meilleur des cas.

	Bâtiment A	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H
Part de la dette fournisseur / Réalisé (2020)	308,36%	735,61%	6,03%	213,63%	156,05%	174,22%	172,92%
Evolution de la dette fournisseur entre 2016 et 2020	1,98%	232,07%	-18,48%	61,11%	647,50%	385,49%	227,02%

Figure 25 Tableau des dettes de la copropriété (PDS, 2022)

Au fil du temps, les situations d'impayés se sont développées, la capacité des copropriétaires à effectuer des travaux d'entretien et de rénovation devient nulle. L'incapacité financière des copropriétaires mène à la diminution de services d'entretien des extérieurs, des parcs et du ramassage des ordures qui devient partiel. Les tas d'ordures s'amoncellent et les épaves de voitures s'accumulent. Ces dépôts sauvages créent au fil des années une situation de décharge à ciel ouvert avec le développement d'activités de mécanique sauvage.

Le rapport Nicol (rapport Nicol, 2015) décrivait en 2015 le parc de logements de Marseille comme étant « un parc privé indigne et dégradé d'une rare ampleur ». Dans ce contexte, il explique que 13% du parc de résidences principales de la commune est indigne et situe le parc Corot en deuxième place du classement des copropriétés les plus dégradées. Le rapport de 2018 d'Alexandra Louis, alors députée des Bouches du Rhône, met en lumière les difficultés de la copropriété, des difficultés caractéristiques et significatives d'une copropriété dégradée. Il rappelle que dans les parties communes, le bâti est très dégradé (défauts de construction, isolation à l'eau et à l'air sommaire, présence d'infiltrations, problèmes de structure liés aux incendies, branchements sauvages, etc.), les ascenseurs et cages d'escaliers sont vétustes et dangereuses, les ordures s'accumulent au pied des immeubles, les canalisations d'eau sont cassées, les réseaux électriques sont dangereux. Le

récapitulatif des défauts des parties privatives n'est pas meilleur : les logements présentent des fenêtres cassées qui ne peuvent s'ouvrir, ce qui provoque le développement de l'humidité et des moisissures qui s'installent sur les murs des logements, des risques liés à la vétusté des installations électriques et aux branchements sauvages, ainsi qu'une présence très importante de nuisibles (cafards, punaises de lit, rats). Sur un temps long, cette situation de copropriétaires qui peinent à payer leurs charges qui augmentent malgré l'état des parties communes qui se dégradent crée un déficit de trésorerie dans les comptes de la copropriété. Cette situation financière ne permet pas à la copropriété de payer ses fournisseurs, encore moins de réaliser les travaux d'entretien. Cette dégradation des ressources financières de la copropriété ainsi que de l'état du bâti entraîne une paupérisation de la population.

Dépôts sauvages de déchets aux abords des bâtiments



Photo 4 Les abords du bâtiment A jonchés de déchets (diagnostic technique Citémétrie, 2018)



Photo 5 Les abords du bâtiment A (diagnostic technique Citémétrie, 2018)



Photo 6 Présence de voitures épaves (Urbanis, 2019)



Photo 7 Les façades du bâtiment C noircies par des incendies à répétition (diagnostic technique Citémétrie, 2018)



Photo 8 Etat des boîtes aux lettres du bâtiment E (photo personnelle, 2024)

La mobilisation des copropriétaires pour enrayer la dégradation de leur immeuble : le cas du bâtiment D

Le bâtiment D est bien différent de la situation qui vient d'être décrite. Il a été repris en main par ses propriétaires (et notamment deux d'entre eux) qui se sont mobilisés contre la mauvaise gestion du syndic. À la suite de cette mobilisation, le bâtiment a changé de syndic, il est depuis géré par le syndic professionnel Foncia. Cet exemple montre bien que le bien appartient d'abord et avant tout aux copropriétaires qui sont souverains et par leur action peuvent reprendre le contrôle de la gestion du bien qui est en train de rentrer dans la spirale de dégradation. Lorsque nous lisons l'analyse des comptes, nous remarquons que le bâtiment D se porte bien mieux que les autres bâtiments.

La copropriété du parc Corot, un parc social de fait.

Le dernier diagnostic économique et social en date ce jour date d'octobre 2018. (Citémétrie, 2018) Nous nous appuyons sur cette étude mais il convient de garder en tête que les chiffres ont évolué depuis cette date, notamment depuis l'évacuation du bâtiment A. Le parc Corot est connu des immigrés qui arrivent en France. Le bâtiment A est connu jusqu'au Nigéria sous le nom du « bâtiment jaune », il est la première étape du parcours des réfugiés à leur arrivée en France. La copropriété concentre aujourd'hui une population importante de Comoriens et de Nigériens. L'enquête de cité métrie en 2018 a fourni les résultats suivants : la copropriété décompte 1 044 habitants. L'étude indique que La mixité sociale est très faible. Dans cette copropriété, près de 80% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté avec une sur-représentation d'employés / ouvriers. Environ la moitié des ménages vit grâce aux minimas sociaux et seulement 4% des ménages sont biactifs. Le taux d'emploi

des chefs de ménages s'élevait à 33%. La copropriété a été fléchée comme étant fragile et déconnectée des dynamiques économiques et sociales du 13e arrondissement. Les jeunes de moins de 18 ans représentent 48% des habitants. Elle est surtout habitée par des locataires qui représentent ¾ des occupants. Il y a une majorité de couples avec enfants ainsi que de familles monoparentales.

Les propriétaires occupants (PO) : la part de propriétaires occupants au sein de la copropriété est en constante diminution (en 2008 ils représentaient 26%, en 2018, seulement 16%). Cette diminution de la présence des PO est un bon indicateur de la dégradation des conditions de vie dans la copropriété. Ils sont en moyenne âgés, l'âge moyen étant de 61 ans. Leur montant de ressources mensuelles moyen est de 924 euros par mois, il est certes plus élevé que celui des locataires mais il les laisse dans une situation de fragilité sociale. Aucun nouveau propriétaire occupant ne s'est installé dans la copropriété durant le temps de l'enquête (de février à juin 2018). Cela renvoie le signal d'une copropriété peu attractive. Plus de la moitié des PO souhaite rester au moins cinq ans dans son bien, cette affirmation n'est pas voulue mais contrainte par leur situation : les PO n'ayant aucune ressource pour déménager du fait du crédit déjà engagé ou d'une situation financière limitante, ce sont les propriétaires captifs que nous avons évoqués dans le chapitre 2 de ce travail. Environ 1/3 des PO déclare avoir du mal à payer ses charges mais ¾ des occupants déclarent nécessaires les travaux d'entretien et sont prêts à fournir un effort financier pour voir leurs conditions de vie améliorées. Les PO sont désengagés des organes de gestion de la copropriété car ils se sentent démunis et découragés, ne comprenant pas où vont leurs charges. Nous retrouvons ici les propriétaires captifs de leur achat décrit dans le chapitre 2 de ce travail, arrivés dans la copropriété à défaut de trouver un logement social et ayant acheté car la valeur du foncier avait baissé du fait de sa dévalorisation ce qui le rendait accessible aux accédants modestes qui sont aujourd'hui identifiés comme étant captifs de leur investissement (BERGERAND, 2020 ; HABOUZIT, 2017 ; DILAIN, 2013).

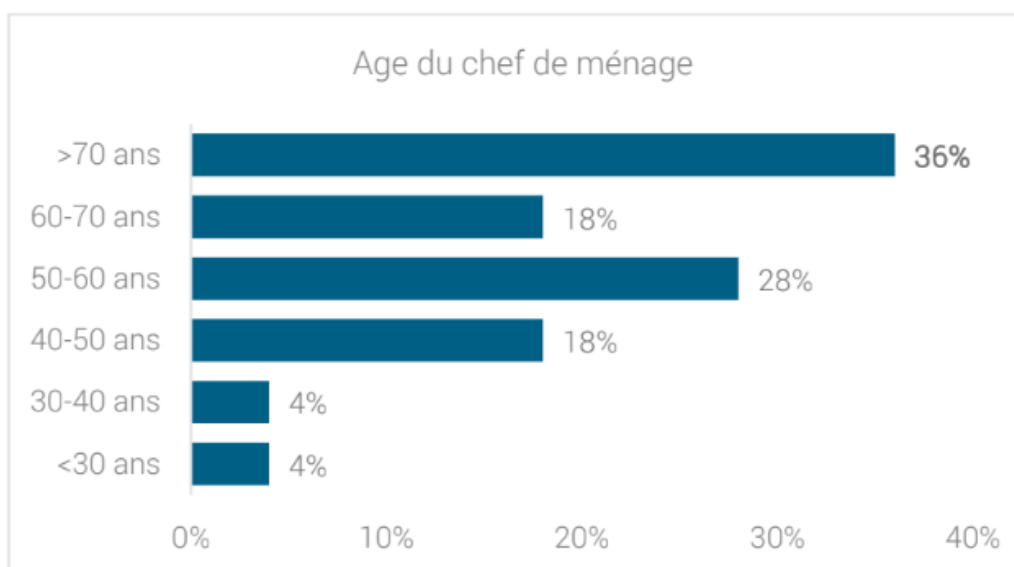


Figure 26 Les PO du Parc Corot relativement âgés (diagnostic social Citémétrie, 2018)

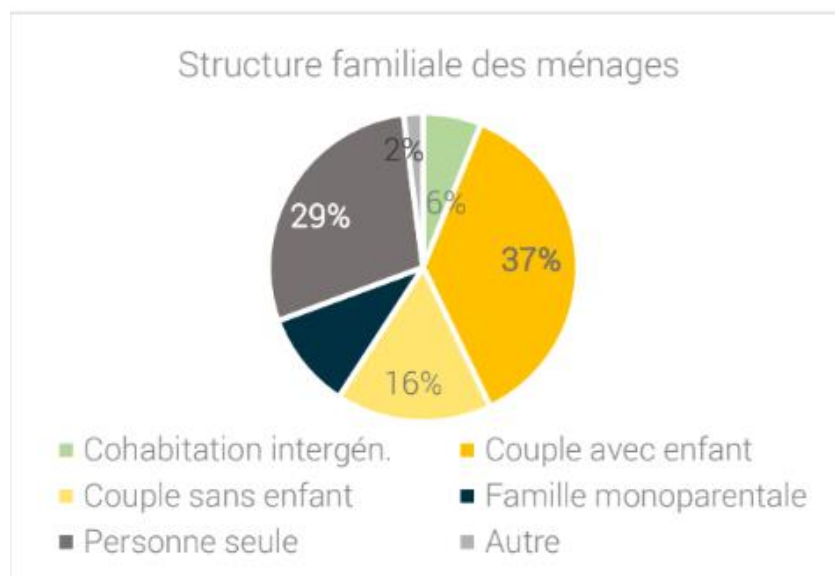


Figure 27 Composition des ménages PO (diagnostic social Citémétrie, 2018)

Les propriétaires bailleurs (PB) : L'enquête de Citémétrie n'a pas permis d'interroger les PB mais l'état de dégradation de la copropriété a fait chuter les prix immobiliers. Cette donnée ajoutée à un niveau de loyer élevé attire les PB. Qu'ils soient investisseurs professionnels, petits bailleurs ou bailleurs par héritage, cette situation du parc Corot attire les PB indécis (apparentés aux statuts de marchands de sommeil) qui ne réalisent pas les travaux d'entretien de leurs biens tout en continuant à les louer à des ménages socialement fragiles. Notons que le fait qu'il y ait 74 % de locataires (de biens qui appartiennent à des PB donc) en dit long sur la situation du parc Corot : les propriétaires, quand ils le peuvent, déménagent du parc Corot pour laisser place à des locataires souvent très précaires.

Les locataires : ils représentent $\frac{3}{4}$ des occupants, en 2018, 86% de cette population vit sous le seuil de pauvreté (leur niveau moyen de ressources s'élève à 610 €/ mois). Les $\frac{3}{4}$ bénéficient des aides au logement. Leur loyer moyen est de 590 €/mois hors charge, ce qui représente 10.50€/m². Ils paient 100€/mois de charges locatives. Pour les locataires non-aidés, il s'avère que leur taux d'effort représente 50%, ce qui signifie qu'ils ont du mal à payer leurs loyers et que ce qui leur reste pour vivre, une fois le loyer payé, est dérisoire. L'étude relève enfin un turn-over très important dans la population des locataires : 69% de la population étant arrivée durant les cinq dernières années au moment de l'étude. Il est explicité dans l'étude que les locataires ne se projettent pas à long terme dans la copropriété, la considérant uniquement comme une étape de leur vie.

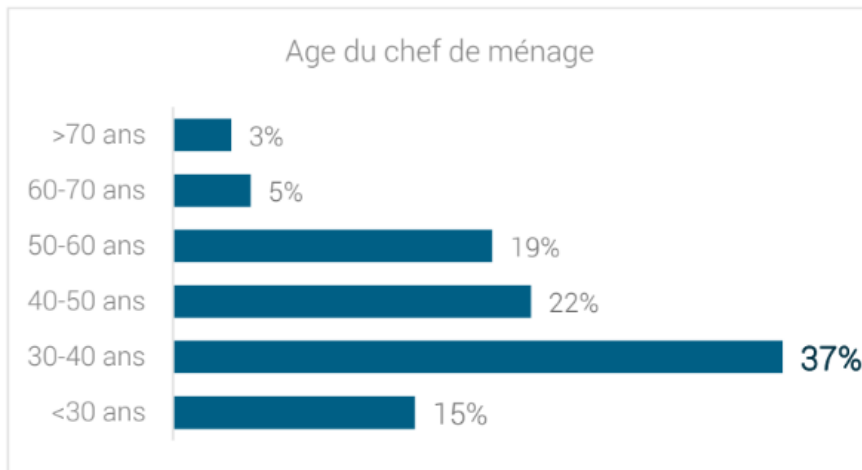


Figure 28 Une population de locataires relativement jeune (diagnostic Citémétrie, 2018)

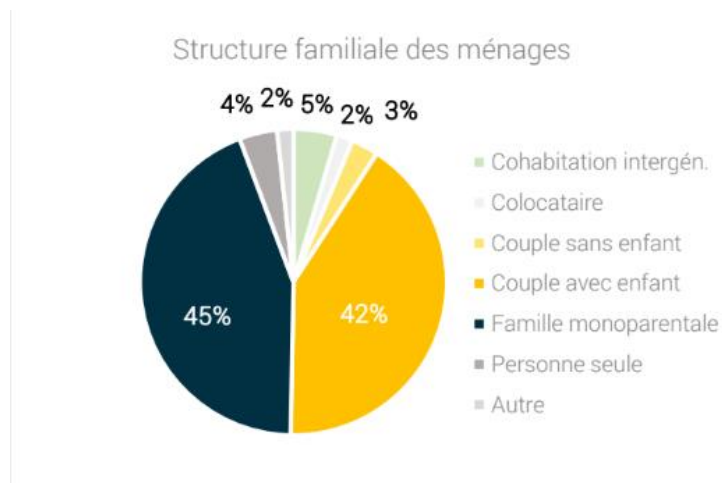


Figure 29 Une copropriété essentiellement habitée par des locataires majoritairement monoparentaux ou des couples avec enfants (Diagnostic Citémétrie, 2018)



Figure 30 Un groupe de locataires aux situations sociales homogènes (diagnostic social Citémétrie, 2018)

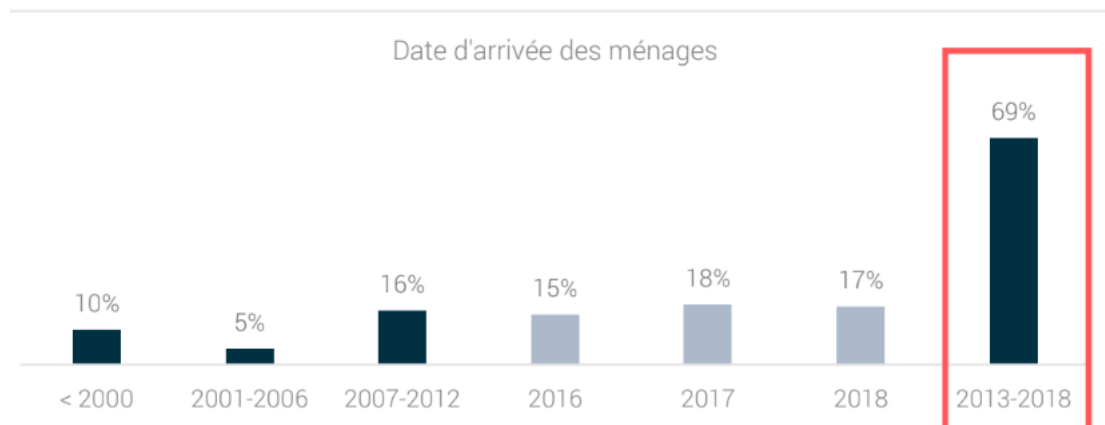


Figure 31 Un fort turn-over chez les locataires (diagnostic social Citémétrie, 2018)

Les occupants sans droits ni titres (squatteurs) sont nombreux sur la copropriété. Ce sont les bâtiments A et C qui sont les plus concernés, concentrant chacun 33 % et 17 % de ces occupants lors de l'état des lieux de Citémétrie en 2018. Cette problématique est très liée à l'état de vacance des appartements. Depuis l'évacuation du bâtiment A (bâtiment évacué car il concentrait les problématiques de squat, trafic et présentait des risques pour la sécurité du fait de la dégradation physique du bâtiment, nous expliquerons plus en détail les conditions de cette évacuation dans la partie suivante). Du coup, le phénomène de squat s'est déplacé sur les autres bâtiments.

Le taux de propriétaires occupants est un bon indicateur de l'état du bâtiment car le nombre de PO est corrélé à l'état de dégradation du bâtiment (plus le bâtiment est dégradé, moins les PO sont présents). On observe dans le bâtiment D, en meilleur état que les autres, que le taux de propriétaires occupants est plus important que dans les bâtiments les plus dégradés (A et C).

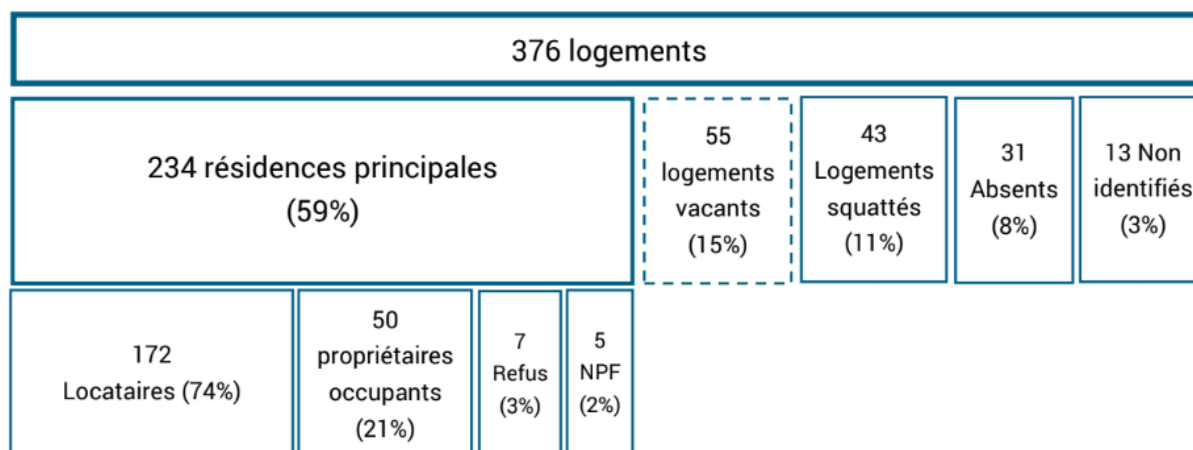


Figure 32 Statuts d'occupation de la copropriété (Diagnostic Citémétrie, 2018)

Bâtiments	A	C	D	E	F	G	H
PO	3%	8%	46%	18%	14%	33%	32%
PN	97%	92%	54%	82%	86%	67%	68%

Figure 33 Statut d'occupation par bâtiment, (convention PDS, 2022)

Le développement de pratiques illégales et de la criminalité au sein de la copropriété deviennent des problèmes urbains à l'échelle du quartier :

Le climat de mauvaise gestion des impayés, de dégradation du bâti ainsi que de paupérisation a favorisé dans le parc Corot l'apparition de problèmes sociaux et d'actes criminels. Des réseaux de trafic se sont implantés surtout au bâtiment A et C. Ils ont pris le contrôle de la copropriété avec des fusillades à répétitions, des démarrages d'incendies volontaires, des activités de traites d'êtres humains, de prostitution, de trafic de logements et de stupéfiants, etc. Ces réseaux ont eu un impact psychologique sur les habitants ainsi que sur l'équilibre du quartier. Les activités des trafiquants se sont réduites à la suite d'interventions policières dès 2017. En parallèle, la problématique de la vacance s'est installée dans certains immeubles de la copropriété. Lorsqu'un logement est vacant, il est rapidement la proie des squatteurs, qui pratiquent des branchements sauvages, ce qui provoque des risques d'incendie au niveau des réseaux électriques. Des nuisances sonores apparaissent aussi, tous ces éléments contribuent à augmenter le sentiment d'insécurité chez les autres occupants de la copropriété.

Dans le parc d'un bailleur social, le bailleur qui est propriétaire a les moyens d'organiser un renforcement de la sécurité et doit garantir un cadre de vie sécurisé à ses locataires. On a vu ces dernières années se développer des pratiques de mise en place de rondes effectuées par des vigiles sous ordre du bailleur lorsque des problématiques de deal apparaissaient. Dans les copropriétés dégradées, l'organisation de ce renfort de sécurité par des vigiles est plus compliquée à mettre en place, et souvent impossible. Tout simplement parce que cette organisation est onéreuse et représente un ajout aux charges déjà très conséquentes des copropriétaires. Du fait de cette impossibilité d'organiser un maintien de la sécurité au sein des grandes copropriétés, celles-ci deviennent le théâtre de l'installation de problématiques urbaines plus sérieuses telles que l'ancrage des réseaux de deal, de phénomènes de squat, et au parc Corot, cela va même jusqu'aux problématiques de traite d'êtres humains avec des réseaux de prostitution et de trafic de logements.

Synthèse partie II :

Cet ensemble d'immeubles (hormis le bâtiment D) où les copropriétaires peinent à payer leurs charges et encore plus à financer des travaux d'entretien, additionné au manque de réactivité propre au contexte marseillais, a plongé peu à peu le parc Corot dans la spirale de dégradation décrite par E. Simon dans ses travaux. La paupérisation des occupants alliée à l'apparition des occupants sans droits ni titres ainsi que des propriétaires bailleurs indécents participent à la dévaluation du foncier et à la dégradation du site. Les effets de la dégradation ainsi que l'apparition des problèmes sécuritaires dépassent les frontières cadastrales de la propriété, et empiètent sur l'équilibre du quartier. Dès lors, ce site strictement géré par le privé devient un enjeu public.

III Parc privé, enjeu public : la mise en place d'un cadre opérationnel au Parc Corot pour lutter contre la dégradation de la copropriété

Cette copropriété qui présente de grosses difficultés techniques, financières et sociales, a un impact sur le quartier dans lequel elle est intégrée. Comme expliqué en amont, l'acteur public intervient dès lors que le parc privé engendre des risques pour la sécurité des occupants / du voisinage ou des problèmes sociaux et de gestion qui sont problématiques pour l'équilibre du quartier. Pour recréer un cadre de vie agréable et favoriser le développement de conditions d'habitat dignes de cette dénomination, l'acteur public revient à la manœuvre là où la gestion par le privé s'est montrée défaillante. Depuis les années 1990, l'acteur public a identifié le parc Corot comme un secteur à enjeux qui catalyse les problèmes sociaux et urbains. L'intervention publique y est nécessaire pour recréer un équilibre entre la copropriété et les quartiers limitrophes. Depuis 2006 avec le premier programme de rénovation urbaine (PRU "Saint-Paul"), les acteurs publics s'intéressent aux problématiques du parc Corot et aux impacts qu'elles créent sur l'environnement élargi de la copropriété : sur le quartier de Malpassé / Corot.

Le Parc Corot, dans son environnement de quartier : une copropriété dégradée insérée dans un QPV

Le Parc Corot se situe au sein d'un quartier dont les habitants présentent des fragilités sociales et économiques plus importantes que celles de la commune. Ses indicateurs socio-économiques en témoignent : d'après le diagnostic de la concession d'aménagement du parc Corot, plus de 80% des ménages du parc Corot vivent sous le seuil de pauvreté, la moitié des chefs de ménage en âge de travailler sont au chômage, 7 ménages sur 10 ne déclarent aucune ressource et subsistent grâce aux aides sociales. C'est en raison de ce critère de pauvreté que la résidence se trouve dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Cette affirmation se base sur les termes évoqués dans la fiche INSEE QP analyse comparée Malpassé / Corot de 2023. Il ressort de cette analyse que le quartier présente des indicateurs de difficultés économiques et fragilité sociale caractéristique d'un QPV. Son revenu médian était en 2019 de 574€ mensuels (contre 1530€ à Marseille). Le taux d'emploi du QPV s'élevait à 38.7% contre 68.7% à Marseille). La concentration de population précaire ainsi que socialement et économiquement fragile est importante : le niveau de vie médian était inférieur à 1100 € par mois en 2019. Le taux de pauvreté s'élevait à 56%. Le quartier dénombre environ 10 000 habitants avec 1/3 de la population qui a moins de 15 ans. Il comptabilise une part importante d'étrangers : 23.8 % (contre 10% à Marseille). La moitié des familles du QPV Malpassé / Corot sont monoparentales et 40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté. Le taux d'emploi du QPV s'élève à 39% contre 69% à Marseille.

Dans ce contexte de décrochage du QPV Malpassé / Corot par rapport aux dynamiques du quartier, l'acteur public via l'ANRU intervient dans le quartier afin de rétablir un « équilibre » en recréant un cadre de vie agréable et digne. Cela passe par des rénovations du cadre bâti, la recréation d'équipements publics performants, ainsi que le désenclavement des zones les plus déconnectées du tissu de voirie urbaine.

Un projet de renouvellement urbain en cours de formalisation

En 2006, le secteur nord du quartier était concerné par le PRU de Saint-Paul. Depuis 2015, le quartier est la cible de nombreuses études pré opérationnelles afin de cibler en détail les enjeux et problématiques du terrain. Ces études ont donné lieu à différents dispositifs de subventions publiques. Cette copropriété fait partie des 11 copropriétés marseillaises concernées par l'accord partenarial sur les grandes copropriétés dégradées, signé en décembre 2017 par l'Etat, la Métropole, la Ville, le Département. Le Parc Corot est intégré dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du Grand-Saint-Barthélémy-Grand-Malpassé, reconnu Priorité d'Intérêt National (PRIN) par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dont le protocole de préfiguration a été signé en 2017 et mis en place le 24 janvier 2023. Ce NPNRU concerne 500 hectares, ce qui représente 50 000 habitants soit 15 000 logements, ce qui représente un périmètre extrêmement large. Les enjeux prioritaires d'intervention ciblés dans la convention du NPNRU sont les suivants : rendre attractif l'habitat, désenclaver les quartiers, affirmer et mettre en valeur les paysages du territoire, favoriser l'activité économique et l'offre de services publics. Le but d'un projet urbain est de penser à l'échelle d'un quartier l'aménagement de façon cohérente pour le rattachement du quartier au reste de la ville. Ici, malgré le fait que le périmètre et les enjeux aient été définis, ce NPNRU n'est aujourd'hui ni formalisé, ni acté, ce qui ralentit les actions concrètes qui peuvent dès à présent être menées sur les sites identifiés.

Récapitulatif des interventions publiques sur le parc Corot :

- 1991 : RHI Bâtiment B (Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre)
- 2006 : PRU "Saint Paul" (Programme de Rénovation Urbaine)
- 2015 : Urbanis Marseille réalise une étude pré opérationnelle
- Désignation d'une commission d'élaboration du PDS.
- 2017 : Inscription au NPNRU "Grand Malpassé-Corot"
- 2017 : Corot placé sous administration provisoire, désignation de l'administrateur judiciaire AJA associés.
- 2018 : inscription au plan national "Initiative Copropriétés"
- 2018 : Suite à un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs, évacuation du bâtiment A et travaux d'office (murage des coursives sur 3 étages) par Urbanis Aménagement
- 2019 : Ordonnance du tribunal de grande instance de Marseille pour initier la procédure de carence.
- 2020 : signature du traité de concession et charte partenariale
- 2022 : signature du plan de sauvegarde (Portage foncier + MOUS).

Les premières réalisations de ce NPNRU sont déjà visibles puisqu'en 2023 le centre social Germaine Tillon a été livré, ainsi que la requalification du parvis de l'église ainsi que l'amélioration de la traverse Signoret et de la Palud.



Figure 34 Le parc Corot compris dans le NPNRU Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé : (métropole AMP, 2023)

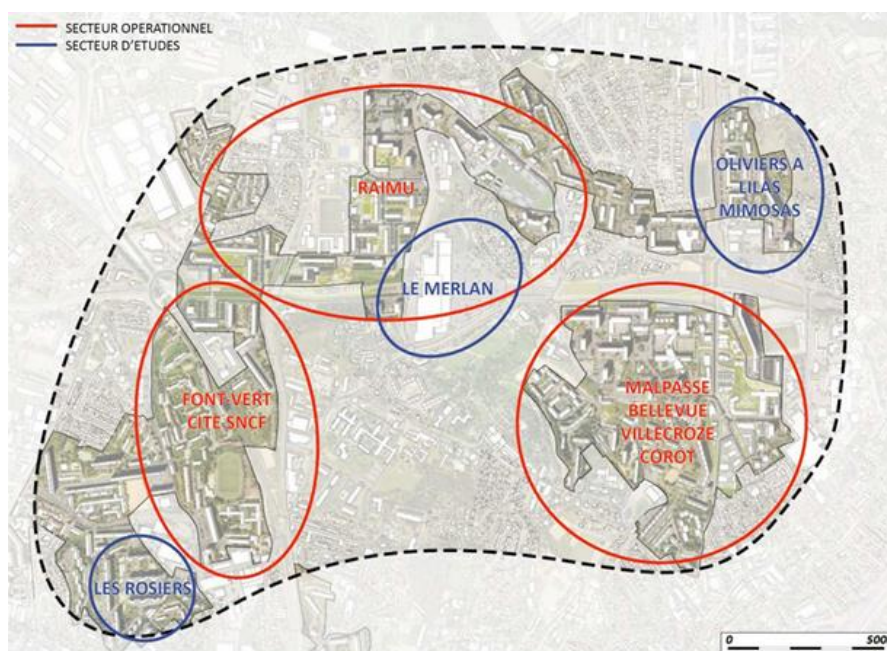


Figure 35 Un NPNRU étendu sur de nombreux quartiers (Convention NPNRU, 2023)

De plus, dans le Plan Initiative Copropriété (PIC) annoncé en octobre 2018 par M. Denormandie (alors ministre chargé de la Ville et du Logement), le Parc Corot avec quatre copropriétés Marseillaises (Le Parc Kallisté, Bellevue, Bel Horizon 1&2 et Maison Blanche) sont reconnues comme sites d'intérêt national. Cette distinction permet à ces sites de bénéficier d'une ingénierie accompagnée de moyens financiers déployés à grande échelle pour les divers acteurs qui travaillent main dans la main sur le périmètre du projet urbain. Ces acteurs sont nationaux et locaux (collectivités, bailleurs, établissements publics fonciers, Action Logement, sociétés publiques locales d'aménagement, etc.).

La réflexion d'un projet urbain sur un périmètre aussi vaste est longue et délicate, les acteurs en charge de cette tâche pâtissent de l'héritage de nombreuses années d'inaction publique. Mais cette synergie d'acteurs nationaux et locaux favorise la mobilisation de moyens financiers importants, et la multiplication d'outils. Cette organisation est censée favoriser le développement d'une réponse sur mesure dans ces territoires qui souffrent des choix urbanistiques passés. Si en règle générale, les interventions sur des échelles très rapprochées sont pensées en amont dans le cadre d'un projet urbain global, nous verrons que dans le cas du Parc Corot, l'urgence est telle que des actions sur l'échelle de la copropriété sont dictées par l'urgence pour assurer la préservation de la sécurité et la salubrité publique.

La concession d'aménagement : un outil coercitif mis en place dans l'urgence pour lutter contre la dégradation du Parc Corot

La métropole exerçant la compétence habitat sur le territoire, il lui revient la charge de l'amélioration du parc immobilier ainsi que de la résorption de l'habitat indigne. Cette collectivité doit veiller au bon déroulement de ces opérations. Il s'avère que la situation sur le parc Corot s'est tellement enracinée que les facteurs de dégradation sont tous poussés à leur paroxysme. Le 28 juin 2018, la Métropole a lancé un projet d'aménagement sur le secteur du parc Corot afin de résoudre les problèmes qui se sont cristallisés. Ce projet s'étend sur un périmètre de 93 400 m². Pour traiter cette situation extrême, la métropole a choisi de passer par la mise en place d'une concession d'aménagement pour traiter le site. L'appel d'offre a été remporté par un groupement composé de 3 structures, dont le mandataire est CDC Habitat action copropriété, à qui la métropole a délégué toutes ses compétences en matière d'habitat sur le périmètre de la copropriété afin qu'il résorbe cette situation de dégradation exacerbée. La concession d'aménagement initialement signée pour 8 ans le 15 mai 2020 a été prolongée pour une durée de 10 ans. Durant cette période, le concessionnaire exerce sous les directives de la métropole le projet d'aménagement. Ce projet doit permettre la mutation du quartier vétuste par la réhabilitation ou la démolition du bâti en développant une offre diversifiée de logements neufs et en revalorisant le patrimoine conservé (sous statut privé ou locatif social), ainsi que la réalisation d'équipements publics qualitatifs qui créeront des conditions pour l'instauration d'une plus grande mixité sociale et un certain rétablissement du lien entre les habitants et les autres quartiers environnants.

Le plan de sauvegarde (PDS) est la feuille de route dans laquelle sont répertoriées les actions hiérarchisées dans le temps pour la mise en place de la concession d'aménagement. La note de synthèse relative au rapport au conseil du territoire Marseille Provence au sujet de la concession d'aménagement explique que le projet se déroulera en deux phases :

« Une phase 1 dite tranche ferme correspondant à la démolition des bâtiments A et C,

Une phase 2 dite tranche optionnelle correspondant à la variante proposée par le groupement lors de sa réponse à l'appel d'offre. Cette phase sera déclenchée, d'un commun accord entre les parties, sur la base des conclusions d'une étude sur le potentiel de réhabilitation des bâtiments. Des démolitions supplémentaires pourront alors avoir lieu si cela s'avère nécessaire, l'aménageur prendra alors à sa charge ces démolitions en vue de la reconstruction de logements. Cette phase prévoit un recyclage complet de la copropriété en procédant à la démolition, en sus des bâtiments A et C, des bâtiments F et H, de 3 cages d'escalier des bâtiments G, et la transformation en logement social du bâtiment E et des dernières cages d'escalier du bâtiment G. » (rapport au conseil de la Métropole, séance du 30 juin 2020). La tranche optionnelle reste à définir, elle comprendra des démolitions de tout ou partie des bâtiments ainsi que des recyclages d'autres bâtiments. Il n'y a à ce jour pas de décision qui a été prise, si ce n'est que le bâtiment H sera démoli.

L'achat des biens peut se réaliser à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation pour que le gestionnaire puisse avoir accès au foncier et ainsi permettre les démolitions / recyclage en logements sociaux des bâtiments. Une DUP carence pour les bâtiments A et C avait été déclarée par le tribunal administratif, elle a été étendue sous forme de DUP aménagement sur l'ensemble du périmètre de la concession.

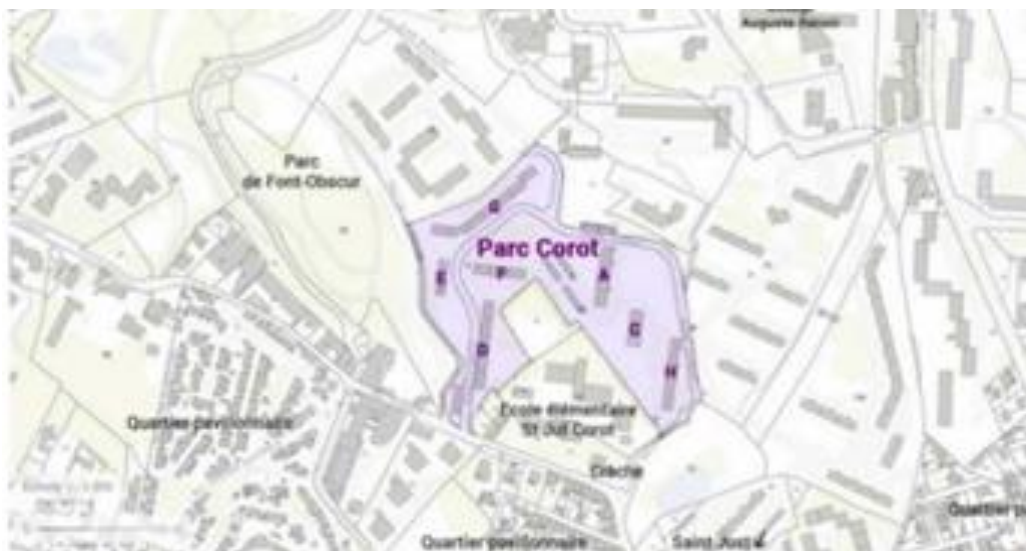


Figure 36 Périmètre de la concession d'aménagement (Convention PDS, 2022)

La signature d'un plan de sauvegarde en 2022 pour prioriser les actions à mener sur le site

Un plan de sauvegarde (PDS) est un dispositif qui a pour objectif le redressement d'une copropriété en difficulté. Il existe deux types de PDS : le PDS de redressement et le PDS de liquidation (ces appellations ne sont pas officielles mais font partie du jargon des techniciens). Le préfet prend la décision de placer sous PDS une copropriété qui présente des difficultés techniques, de gestion et sociale. Il fera le choix du redressement ou d'accompagnement à l'extinction en fonction de l'état de dégradation de la copropriété et de son caractère plus ou moins redressable.

Un PDS de redressement est un dispositif animé par des acteurs qualifiés qui aident les copropriétaires à retrouver un fonctionnement de copropriété standard, à l'image d'une copropriété fonctionnelle. Il prévoit pour y arriver de rendre une autonomie aux copropriétaires dans la gestion de leur bien par un redressement de la situation financière, une clarification des règles d'administration et de gestion de la copropriété, la réalisation de travaux d'urgence pour réduire les charges de fonctionnements de la copropriété, une pédagogie qui vise à responsabiliser les copropriétaires sur les devoirs inhérents à leur statut d'occupation. Un PDS d'extinction est un PDS qui prévoit in fine la démolition (ou le recyclage) d'une copropriété jugée trop dégradée. Cette forme de PDS, en prévoyant la démolition, rend nécessaire l'expropriation des copropriétaires. Dans tous les cas, pour assurer le bon fonctionnement du PDS, le préfet nomme un coordonnateur du PDS qui a pour mission d'effectuer le suivi du bon déroulement du dispositif ainsi que de faire le lien entre les différents acteurs.

Pour le parc Corot, une commission d'élaboration du PDS a été instaurée par un arrêté préfectoral en date du 22 janvier 2016 et la commission de validation du PDS présidée par le préfet a été signée en mars 2022. Ce PDS prévoit l'extinction des bâtiments A C E F G H et le redressement du bâtiment D, le seul qui est effectivement en meilleur état. Le PDS est composé de plusieurs parties : une qui établit un diagnostic en replaçant la copropriété dans son contexte et en dressant l'état des lieux de dégradation du parc Corot, (dégradation du bâti et montant des impayés), une partie qui établit la situation sociale du site. Une autre présente les enjeux ainsi que les pistes d'action. Le PDS est la feuille de route qui détaille les actions à mener pour procéder au redressement de la copropriété.

Les enjeux du PDS du parc Corot détaillés dans le document sont les suivants :

- *« La sécurité et le bon fonctionnement de tous les immeubles »*
 - o *Poursuivre les travaux de mise en sécurité et visant à un bon fonctionnement des immeubles dans les parties communes pour tous les bâtiments*

Dans un premier temps, le PDS prévoit de mettre en sécurité les immeubles, certains sont sous arrêtés de péril (dont les bâtiments A, C et F). L'objectif de cette première phase d'action est de mettre hors de danger les occupants ainsi que de supprimer les éléments source d'insalubrité. Après l'exécution des travaux urgents, une veille sera mise en place afin de repérer les premiers signes d'une nouvelle dégradation.

- *Redressement du bâtiment D*
 - o *Redresser la situation financière : diminution du taux d'impayés et des dettes fournisseurs*
 - o *Améliorer la gouvernance : renforcement de la mobilisation des copropriétaires*
 - o *Accompagnement social des ménages les plus fragiles*
 - o *Engagement de travaux d'amélioration en parties communes et privatives*

Le bâtiment D étant en meilleure santé financière et son bâti étant moins dégradé du fait du paiement des charges plus régulier effectué par les copropriétaires, le PDS prévoit le maintien du bâtiment D. Pour cela, le dispositif va mettre l'accent sur le redressement de la situation financière, et sur la remobilisation des copropriétaires dans les organes de gestion de la copropriété. Un accompagnement pédagogique sera effectué pour accompagner les propriétaires dans l'apprentissage des responsabilités qui incombent au statut de copropriétaire. Une partie réhabilitation du bâti est aussi prévue afin de lutter contre la dégradation des parties communes et contre les situations d'habitat indigne dans les parties privatives. Les appartements, une fois réhabilités, seront conventionnés afin de permettre aux occupants de louer à un niveau de loyer aligné sur les montants du parc social.

Mise en œuvre d'actions de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) pour améliorer le cadre de vie sur tous les bâtiments.

Pour retrouver un cadre de vie agréable, et un équilibre de vie communautaire entre les différents occupants de la copropriété, des actions de GUP sont mises en place. Elles ont pour objectif la sensibilisation des habitants pour anticiper les usages sur les bâtiments et les espaces extérieurs ainsi que pour sensibiliser les occupants à un usage quotidien et respectueux de la copropriété. Des thèmes comme les suivants pourront être abordés : la gestion des déchets, du stationnement, l'entretien du logement, la gestion des incendies, et plus largement sur les sujets de la vie commune en copropriété. Notons par ailleurs que la GUP est aussi une manière de faire une jonction entre le temps du projet qui est extrêmement long avec le temps des habitants qui lui est beaucoup plus court. Les acteurs en

charge de la GUP effectuent des actions tout au long du projet afin que les habitants s'en saisissent, en comprennent les contours et soient au clair avec les échéances et l'avancée du chantier.

- *Accompagnement à la maîtrise foncière totale et gestion transitoire des bâtiments C, E, F, G et H*
 - *Accompagner la mise en œuvre de l'acquisition totale des logements (326) pour maîtrise foncière totale en vue d'une démolition totale ou partielle ou d'un recyclage en logement locatif social ou revente au privé*
 - *Accompagnement social des ménages les plus fragiles*

La dégradation des bâtiments (hormis le D) est telle que malgré la présence d'un administrateur financier, les bâtiments persistent à montrer les signes d'une grande dégradation. Les dispositifs antérieurs ne sont pas parvenus à enrayer cette situation de dégradation progressive. L'expropriation est une conséquence, en dernier recours à ces années d'enlèvement des bâtiments dans la spirale de dégradation. Pour procéder à la démolition, la CDC rachète, dans un premier temps à l'amiable, à prix négocié et au coup par coup les logements des bâtiments concernés. Dans un second temps, les propriétaires réticents seront contraints de vendre leurs biens dans la phase judiciaire d'acquisition, où le prix est fixé par le juge de l'expropriation.

Le rachat des immeubles A, C, E, F, G, H se fera en entier par rachat de tous les appartements un par un. Cela est prévu par la DUP à des fins de démolition ou de recyclage, c'est le portage foncier. Sur le bâtiment D en meilleur état, la CDC ne va racheter que les appartements très dégradés afin de les rénover pour créer du logement social, c'est le « portage ciblé ». Ces rachats pourront être effectués grâce à la DUP Carence (actée) pour les bâtiments voués à être démolis (A, C) ainsi que la DUP aménagement (en cours de constitution) pour les autres bâtiments. La phase 1 de délibération a été actée mais la DUP aménagement ne sera effective que dans deux ans, le temps que toutes les phases de la constitution du dossier de DUP aménagement aient été actées (deux ans selon le calendrier annoncé, cette temporalité ne compte pas les délais rajoutés par les lenteurs administratives telles que les signatures des actes ou des délais du tribunal). Par ces opérations de rachat, la CDC deviendra propriétaire de la grande majorité des biens de la copropriété ce qui simplifiera la prise de décision dans les assemblées générales futures.



Photo 9 Appartement racheté et scellé par CDC Habitat (photo personnelle, 2024)

- *Accompagner la scission de la copropriété en lien avec le NPNRU. »*

Ce dernier objectif sera atteint à la toute fin du dispositif du plan de sauvegarde. La volonté des aménageurs est d'aboutir à la scission de la copropriété en autant d'entités distinctes que de syndicats secondaires (à l'exception du syndicat des garages qui sera supprimé car les garages sont voués à disparaître). De ce fait, des documents distincts pour chaque nouvelle entité seront créés.

Ainsi le PDS, grâce aux actions de mise en sécurité, de rénovation et de redressement du bâtiment D et les actions de la GUP, permet de recréer un cadre de vie agréable dans une copropriété rénovée et réorganisée. Le but ultime de ce PDS étant de permettre aux copropriétaires du bâtiment D de s'autonomiser, et de permettre à la CDC de construire des logements sociaux sur les emplacements des immeubles démolis ou recyclés. L'objectif final étant de permettre la résidentialisation de chaque immeuble afin de retrouver une gestion saine avec des gestionnaires bien identifiés. De ce fait, chaque zone clairement identifiable pourra être gérée par les personnes concernées (copropriétaires du D ou bailleurs sociaux des autres bâtiments).



Figure 37 « La lettre d'info #4 » (CDC, 2024)

Les signataires du PDS ont jugé sur la base des diagnostics technique et social qui ont précédé le PDS que les bâtiments, hormis le D, étaient trop dégradés et enlisés dans une situation sociale et technique non récupérable. Ainsi pour ces bâtiments, le plan de sauvegarde n'en a que le nom car il ne prévoit la sauvegarde et le redressement que du bâtiment D et l'extinction des autres bâtiments par la scission et le rachat de tous les appartements.

Les objectifs du PDS et les missions qui en découlent sont vastes et nécessitent l'intervention d'acteurs spécialisés dans des domaines précis. C'est au moment de la constitution du groupement pour répondre à l'appel d'offre de Corot que l'organisation s'est répartie de la manière suivante : les missions de rachat des appartements (le portage foncier, puis la DUP) et la réalisation des travaux sont attribuées à CDC Habitat, A Marseille Habitat incombe la gestion locative des appartements rachetés par CDC et Urbanis Aménagement s'occupe du volet juridique (réalisation de la procédure d'expropriation donc les DUP, au profit de CDC, la scission etc..) et le volet animation PDS et MOUS, attribué toujours à Urbanis aménagement est sous-traité à Urbanis Marseille.

Organigramme du groupement « Aménageur »

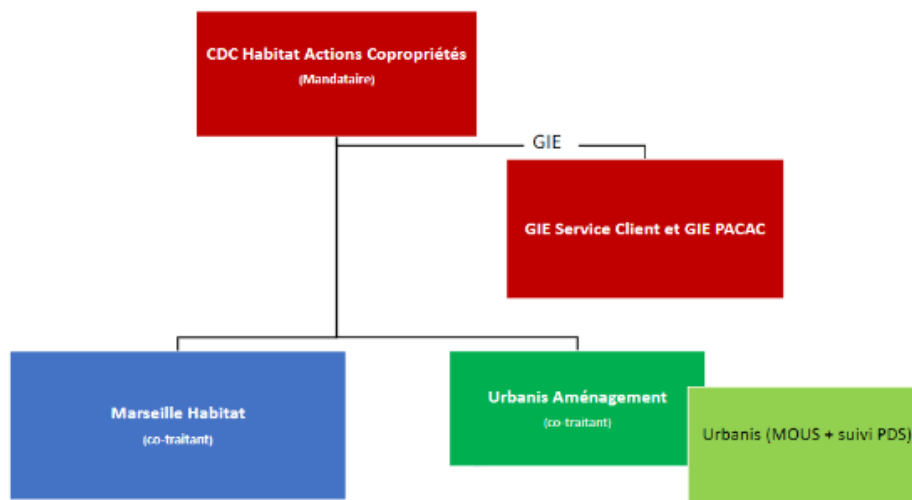


Figure 38 Une multitude d'intervenants dans le groupement aménageur du parc Corot (CDC, 2020)

Depuis la mise en place du plan de sauvegarde, quelles avancées du projet d'aménagement ?

L'administrateur provisoire (AJA associés) continue son travail, de redressement, depuis son instauration en 2017, et rend des comptes aux acteurs des habitats. Le bâtiment A a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité le 28 juin 2018 et d'un arrêté municipal d'insécurité imminente des équipements communs le 23 novembre 2018, cela a permis l'évacuation du bâtiment en décembre 2018. La première phase du chantier de démolition par grignotage a commencé au premier trimestre de 2024 avec l'évacuation des éléments du bâtiment (vitrages, balcons, etc.) Le début du grignotage est prévu pour juillet 2024.



Photo 10 Bâtiment A préparé pour la démolition qui commencera en juin 2024 (photo personnelle, 2024)



Photo 11 Bâtiment A préparé pour la démolition qui commencera en juin 2024 (photo personnelle, 2024)

Le PDS du parc Corot est en cours depuis 2022. La phase de travaux d'urgence a commencé peu après la signature de la convention, la dégradation est telle qu'il est impératif de mettre aux normes de sécurité (incendie notamment) et de limiter les risques pour la sécurité des habitants le temps du projet urbain. Le bâtiment C a aussi fait l'objet d'une expropriation au motif de la carence de la copropriété, ce qui a permis l'expropriation des propriétaires pour le rachat des appartements et ainsi procéder à une démolition dans un second temps (prévue pour 2025). Le rachat des appartements des autres bâtiments de la copropriété (hormis le D) est en cours en ce moment, grâce à la phase amiable où les propriétaires peuvent encore négocier avec la CDC. A l'issue de cette période amiable, CDC rachètera les logements par voie d'expropriation. Le rachat des appartements permet de rembourser sommairement la dette d'impayés des propriétaires mais ne suffira pas à éponger l'entièreté de la dette. Les occupants sont informés sur l'avancée du projet urbain par la permanence tenue une fois par semaine par CDC Habitat, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement. Dans ces permanences, les occupants peuvent trouver des interlocuteurs ou des dépliants (lettres d'informations régulières) qui les informent sur l'avancée de l'intervention publique dans la copropriété, et notamment des rachats de CDC, des relogements ou de la situation financière et technique des bâtiments E F G H qui continue de se dégrader. Le bâtiment D, voit sa situation s'améliorer avec l'accompagnement du bâtiment par les acteurs du PDS, ce qui a permis de résorber les créances douteuses, les impayés et la dette aux fournisseurs qui est en baisse constante depuis 2016.

En avril 2024 a commencé l'enquête sociale qui vise à rencontrer tous les occupants (PO, locataires, occupants sans droits ni titres) pour connaître leurs besoins et souhaits pour évaluer le coût financier du relogement induit par la DUP aménagement à venir. Et ce, sur l'ensemble des bâtiments (hormis les A et C déjà rachetés et le D).

Bâtiment	A	C	D	E	F	G	H
Forme	R + 12	R + 16	R + 4	R + 5	R + 4/5	R + 4/5	R + 4/5
Nombre logements	96	66	50	22	32	68	42
Avancement de l'intervention publique	DUP carence, Démolition juin 2024	DUP carence Bâtiment exproprié	PDS, redressement de la gestion du bâtiment et accompagnement copropriétaires	Sous administration judiciaire et PDS Recyclage ou réhabilitation	Sous administration judiciaire et PDS Recyclage ou réhabilitation	Sous administration judiciaire et PDS Recyclage ou réhabilitation	Sous administration judiciaire et PDS Démolition (2026 ?)

Figure 39 Etat d'avancement de l'intervention publique au Parc Corot (production personnelle, 2024)



Figure 40 Description de la copropriété (PDS, 2022)

Synthèse partie III

La Métropole AMP, pour résorber la situation a délégué ses compétences en matière de gestion de l'habitat et de lutte contre l'habitat insalubre à la CDC Habitat, le concessionnaire, qui a pour mission de réaménager le Parc Corot. Des objectifs prioritaires sont clairement identifiés dans le PDS : travaux de mise en sécurité des bâtiments, redressement du bâtiment D, rachat des parties privatives et tout cela avec des actions de gestion urbaine de proximité afin de s'assurer que les occupants adoptent ce qui est identifié comme étant des bonnes pratiques de vie en collectivité. Des actions de maîtrise foncière sont nécessaires pour le bon déroulement du projet urbain, afin de permettre la construction de logements sociaux qui seront gérés par un bailleur, ainsi que pour résidentialiser les différentes zones du site afin que la gestion en soit optimale. Ce programme d'intervention a été calibré bien en amont de la mise en place du NPNRU qui est censé prévoir une vision globale pour le quartier. L'urgence de la situation du Parc Corot a inversé le cours ordinaire du déroulé des opérations dans le cadre du projet urbain.

Chapitre 4 Le parc Corot, face à l'extrême dégradation, la solution de la démolition : quelle réaction des PO à l'annonce de leur futur relogement ?

Dans les chapitres précédents, il a été expliqué que le parc Corot faisait l'objet, depuis 2020 avec la mise en place de la concession d'aménagement, et plus concrètement sur le site depuis 2022, date de la mise en place du PDS, d'une intervention publique déterminée et visible. En d'autres termes, depuis cette date, les occupants ont accès à la permanence dans un local au sein de la copropriété, et peuvent rencontrer les acteurs du groupement de la concession d'aménagement (essentiellement la CDC Habitat, Marseille Habitat et Urbanis Marseille). Dernièrement, les occupants ont pu discuter avec l'équipe en charge de l'enquête sociale. Les propriétaires ont, par ailleurs, été contactés par CDC Habitat et ont appris leur future expropriation. Il s'agit dans cette dernière partie du travail de rendre compte des ressentis des propriétaires occupants quant à l'apprentissage du rachat de leur bien par la CDC ainsi que d'essayer de comprendre leur avis sur la perspective d'un futur relogement.

Méthodologie de l'enquête

Avant de commencer mon stage, en sachant que j'allais probablement effectuer une enquête sociale au parc Corot, je me suis renseignée sur le travail universitaire de G. Mauger « Enquêter en milieu populaire » qui explique comment conduire une enquête en milieu populaire en soulevant des points qui méritent d'être connus par le sociologue lorsqu'il enquête dans ces milieux. Il définit l'enquête comme un mode de communication entre un émetteur (l'enquêté) et un récepteur (l'enquêteur) (MAUGER, 1991). Il explique que l'enquête peut parfois ressembler à un rapport de force symbolique dans lequel le récepteur cherche à obtenir des informations de la part de l'émetteur. L'enjeu dans l'enquête sociologique étant de créer un terrain favorable à la transmission d'informations en mettant à l'aise l'enquêté alors même qu'il peut se sentir illégitime à répondre puisque le sociologue peut représenter à ses yeux un détenteur des codes de la culture dominante, l'enquête sociale pouvant alors être perçue comme un examen. G. Mauger démontrait alors que l'enquêté pouvait répondre aux questions de l'enquêteur uniquement si l'enquête les mettait en avant.

Lors de mon stage chez Urbanis Marseille, des missions de réalisation de l'enquête sociale auprès des occupants du parc Corot m'ont été attribuées. Mon vécu en tant qu'enquêtrice et les réponses aux questionnaires de cette enquête sociale représentent un matériau riche que j'ai souhaité exploiter. La difficulté d'approcher les enquêtés et de créer un terrain favorable telle qu'elle est décrite par G. Mauger n'était donc plus une question pour moi dans ma position d'enquêtrice au sein de l'équipe sociale Cette position d'enquêtrice m'a permis d'accéder naturellement et facilement aux enquêtés. (Locataires, PO ou occupants sans droits ni titres). Concernant le rapport de force symbolique dont G. Mauger parle, en tant qu'enquêteurs au sein de l'équipe d'Urbanis, nous ne l'avons que peu rencontré puisque nous signifiions bien que nous récoltions les réponses sur la base du déclaratif, il est probable que certaines informations soient partielles, mais à ce stade la mission d'Urbanis consiste en une première prise de contact avec les occupants (locataires, PO ou occupants sans droits ni titres) visant à l'élaboration d'un diagnostic de leur situation d'occupation et à la récolte de leurs souhaits de relogement. Cette enquête avait donc plutôt un but de sonder les occupants quant à leurs situations d'occupation et souhaits en vue d'un futur relogement. L'équipe de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) effectuera au moment du relogement effectif un accompagnement social exhaustif des occupants. Ainsi, à ce stade, l'enquête sociale menée par l'équipe d'Urbanis était d'abord et surtout l'occasion de rencontrer les occupants, de se présenter auprès d'eux en tant qu'animateur du

PDS pour les 5 années à venir ainsi que de les informer, de leur expliquer les contours des opérations projetées. Et ce, même si beaucoup d'inconnues liées à l'absence de précisions sur le devenir de tous les bâtiments de la copropriété demeuraient encore, même dans l'esprit de l'équipe d'Urbanis. Dans le cadre de ces enquêtes, j'ai pu rencontrer les occupants des bâtiments E, F, G, H de tous les statuts (PO, locataire, occupants sans droits ni titres).

J'avais, depuis le début de mon stage, une envie de travailler sur le sujet des PO, la double casquette de ce statut d'occupation m'intriguait. Pour ce travail de terrain, j'ai donc placé ma focale d'analyse uniquement sur ce statut particulier. Au début des enquêtes sociales, j'ai constitué une grille avec plusieurs critères d'observation (*cf annexe 1*). Ces critères ont été inspirés des lectures scientifiques réalisées en amont qui ont nourri mes premières parties ainsi que du questionnaire des enquêtes sociales. Les critères de cette grille d'analyse sont des critères objectifs de la situation des ménages qui ont été pensés pour essayer de créer une typologie de PO. (Les critères retenus sont la situation familiale, la relation au quartier et au logement ainsi que la capacité du ménage à rester PO après le relogement). J'ai ensuite sélectionné des profils très différents les uns des autres avec des visions du quartier, des rapports au logement ainsi que des parcours résidentiels tous significatifs.

Initialement, je souhaitais étudier le relogement de ces PO, comprendre comment les professionnels accompagnaient ces PO, s'ils allaient nécessairement perdre leur statut de propriétaire et quelles étaient les conditions de leur relogement. Mais l'intervention publique et les dispositifs mis en place au parc Corot sont en réalité très récents. Le traité de concession n'a été signé qu'en 2020 et le PDS en 2022. Le temps de l'opération étant très long, le processus du relogement des occupants n'arrivera qu'une fois que l'intervention publique, et plus largement le projet urbain, seront vraiment actés. Pour cela, tous les acteurs doivent se mettre d'accord sur les actions à mener sur site ainsi que les outils juridiques à mettre en place, et notamment constituer le dossier de la DUP aménagement. Etant donné que l'intervention publique venait à peine de débiter, à ce stade il m'était impossible de répondre à mes questionnements originels sur le relogement des PO.

J'ai donc dû rediriger mon sujet de recherche, je me suis intéressée à la pratique du relogement que l'on proposait pendant les enquêtes sociales. En questionnant mes collègues sur l'accession sociale à la propriété, j'ai compris que ce type de proposition de relogement était très minoritaire. Et cela car c'est une typologie d'habitat très compliquée à produire et que l'accompagnement des ménages par le bailleur prend beaucoup de temps. Grâce à ces explications, j'ai compris que le relogement propose, pour la plus grande majorité des cas, une location dans le parc social. Le relogement des PO induit donc un changement de statut social pour un statut de locataire du parc social. En réfléchissant à ma pratique d'enquêtrice, j'ai concrètement pris du recul sur le contenu des enquêtes et en réalité, nous étions en train d'informer les occupants sur les contours de l'intervention publique. Nous dialoguons avec les PO sur l'idée qu'ils allaient devoir être relogés, nous vivions en direct les réactions des PO face à l'annonce de leur relogement, et leurs expressions des craintes et attentes face à leur relogement. Nous entendions leurs revendications sur leur situation (projetées, qu'ils imaginaient) post-relogement et c'est à partir de ces discussions que l'idée de retranscrire ces réactions est née.

Je voulais comprendre la manière dont les PO vivent l'injonction à déménager liée aux opérations de démolition et recyclage prévues sur le site. Ce travail de terrain a donc eu pour **objectif de vérifier si le statut de propriétaire (et son possible changement) est un item central ou non dans la réaction initiale des PO à l'annonce de leur relogement**. Cette hypothèse sous-tend plusieurs questionnements : Qui sont les PO ? Quelle vision ont-ils de l'intervention publique au sein de la copropriété ? Que représente pour eux leur bien ainsi que le droit de propriété ? Quelle vision ont-ils de la vie en copropriété ? Comment se positionnent-ils face à cette injonction de déménager dans un futur proche ? Comment appréhendent-ils la possible perte du statut de propriétaire et le relogement dans le parc social ?

Pour répondre à cette question, j'ai réalisé une grille d'analyse qui recense les réactions (cf annexe 2) suite à l'annonce du relogement. Cette grille croise les thèmes les plus abordés durant l'entretien avec les réactions « à chaud » des PO. Le croisement de ces thèmes permet ainsi de mettre en perspective les réactions à l'annonce du relogement pour ainsi vérifier si le statut de propriétaire et son possible changement influent dans la réaction initiale des PO lors de l'annonce du relogement. Notons néanmoins que cet échantillon formé par ces profils n'a ni la prétention de constituer un éventail représentatif, ni d'être exhaustif. L'intérêt de cette méthodologie est de montrer via ces profils assez différents, que chaque PO interrogé a une réaction qui résonne avec son vécu ainsi que son parcours résidentiel. Pour la retransmission de ces résultats, dans un souci de préservation de la vie privée des concernés, tous les noms ont été anonymisés.

I Propriétaire occupant, un statut d'occupation singulier aux divers visages

Propriétaire, un statut d'occupation désiré qui reflète un statut social élevé.

La propriété privée est reconnue socialement comme étant l'aboutissement d'un parcours résidentiel réussi. Le parcours résidentiel pouvant être défini comme étant « l'ensemble des séquences résidentielles qui s'enchaînent au cours de la vie d'un ménage » (GRAFMEYER & AUTHIER, 1994). En France ce droit est le plus absolu des droits. Il a été acté par la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 qui qualifie le droit de propriété comme un droit naturel et imprescriptible de l'homme (référence article 17). Ce statut d'occupation est très convoité puisqu'il confère une situation de stabilité, le propriétaire étant reconnu légitime par le droit de jouir du bien acheté. L'achat d'un bien en propriété est aussi une façon de constituer un capital transmissible aux héritiers du propriétaire. Les personnes en parcours d'accession à la propriété voient dans le fait de devenir propriétaire une occasion de connaître une ascension sociale.

Propriétaire occupant, un statut d'occupation à la frontière entre occupant et propriétaire.

Le statut de propriétaire occupant en copropriété est ambigu. A la frontière entre propriétaire et locataire, ce statut d'occupation est singulier et mérite une attention particulière. Les PO sont au cœur de la dynamique de quartier : à la fois partie prenante des décisions de la copropriété mais aussi sujets aux conséquences des choix de gestion de la copropriété étant donné leur posture d'habitant du quartier. On pourrait penser que l'état de la dégradation de la copropriété relève des mauvaises pratiques des occupants et notamment des PO qui ont cette double casquette de propriétaire et d'occupant, qui vivent donc les conséquences de leurs choix, de l'inaction en termes de gestion et d'entretien du bâti. Dans ses travaux, E. Simon démontre que la responsabilité de la dégradation ne peut exclusivement être attribuée aux occupants (SIMON, 2017). La chercheuse montre dans ses travaux que les causes de la dégradation de ces copropriétés sont multiples et s'auto-alimentent, qu'elles peuvent aussi être liées aux malfaçons de construction et aux organes de gestion dysfonctionnels antérieurs qui sont indépendants des PO qui y vivent actuellement. Si effectivement tous les PO possèdent un vrai pouvoir en tant que propriétaires, ils ne sont pas tous arrivés au même moment et ont donc une responsabilité relative quant à l'état de dégradation de la copropriété. Les parcours résidentiels étant très différents les uns des autres, il est compliqué et réducteur de désigner comme uniques responsables de la dégradation les occupants. La situation est bien plus complexe, ce travail tâche d'en rendre compte grâce au travail de terrain effectué.

Au sein des grandes copropriétés dégradées, plusieurs profils de PO

Les thèses de S. Le Garrec et de R. Habouzit (LE GARREC, 2010 ; HABOUZIT, 2017) proposent différentes manières de catégoriser les profils de PO. Et ce, sur la base du parcours résidentiel ou des conditions dans lesquelles les ménages ont atteint leur statut de propriétaire.

S. Le Garrec, choisit de catégoriser les PO en les classant selon les conditions dans lesquelles ils ont atteint le statut de propriétaire.

La première catégorie de PO qu'elle décrit sont les « propriétaires endettés ». Ce sont ces ménages qui ont contracté une dette pour l'accession à la propriété. Dans cette catégorie des propriétaires endettés, elle crée une sous-catégorie avec le critère de la date d'achat. Les propriétaires endettés qui ont acheté leur bien récemment et les propriétaires endettés qui sont anciennement installés. Les propriétaires endettés qui ont acheté leur bien récemment sont des ménages qui accèdent à la propriété dans l'urgence (suite notamment à une situation d'immigration). Ils sont généralement au début de leur parcours résidentiel et se retrouvent doublement endetté : endetté auprès de leur banque qui leur a fait crédit pour l'achat du bien mais ils sont aussi endettés auprès de la copropriété à cause des impayés de charges. Et pour cause : lors de leurs calculs à l'achat, ceux-ci n'ont pas considéré l'ampleur du montant des charges. Pour les propriétaires endettés plus anciennement installés, leurs dettes peuvent être liées à un aléa de la vie ou bien à un défaut de paiement des charges de copropriété lié à un mécontentement du service rendu. La deuxième catégorie de PO décrite par S. Le Garrec sont les « propriétaires non-endettés », ces propriétaires qui sont installés dans la copropriété depuis plus longtemps qui sont issus des vagues d'immigration plus anciennes.

R. Habouzit choisit de catégoriser les PO sur la base du parcours résidentiel. Il classe les PO en deux catégories : les propriétaires qui accèdent à la propriété par projet, et les propriétaires qui accèdent à ce statut par défaut. Il décrit d'abord les PO qui accèdent à la propriété « par projet ». Il classe dans cette typologie les ménages qui ont mûri leur projet de devenir propriétaire qui choisissent de plein gré l'accès à la propriété au sein des grandes copropriétés dégradées, cela faisant partie de leur projet résidentiel. Il décrit dans cette catégorie de propriétaires accédant à la propriété par projet, des familles au fort désir d'atteindre le statut de propriétaire, qui achètent un bien dans les copropriétés dégradées pour des raisons économiques et familiales. En effet, le foncier y étant moins cher, le bien de grande taille permet de loger la famille entière pour un prix d'achat raisonnable. Ce sont généralement des familles dont les chefs de ménages occupent un emploi et sont qualifiés. R. Habouzit identifie dans une autre catégorie les propriétaires qui accèdent à la propriété par défaut, pour résoudre une situation problématique. Sans qu'ils aient formulé le désir d'accéder au statut de propriétaire, ces derniers choisissent l'achat à défaut d'avoir trouvé un bien en location. R. Habouzit décrit des situations de discrimination des ménages concernés qui ne parviennent pas à trouver de logement en location. Ainsi, la propriété apparaît comme une option plus simple que d'attendre l'attribution d'un logement en location qui tardera à se concrétiser. Cette accession à la propriété peut parfois se faire dans l'urgence. R. Habouzit explique que ces ménages, contrairement aux premiers, occupent souvent des postes moins qualifiés.

Pour l'analyse des réactions, nous avons créé des catégories qui reprenaient les typologies de R. Habouzit et S. Le Garrec en identifiant pour chacune d'entre elles un des profils retenus.

Les PO de longue date :

Ce profil de PO recense les personnes qui ont acheté leur bien il y a longtemps, à un moment où leurs ressources financières le permettaient, qui n'ont depuis la date de l'achat, pas changé de logement. Dans ce profil de PO de longue date, on retrouve aussi les PO qui le sont devenus à la suite d'un

héritage. Généralement, ces PO ont un fort attachement au quartier puisqu'il représente un environnement qu'ils ont côtoyé depuis de longues années, le quartier étant le cadre de leurs souvenirs où ils ont vécu une grande partie de leur vie. Les PO de longue date sont, par ailleurs, généralement des personnes qui connaissent bien leurs voisins et qui ont tissé des liens forts avec leur voisinage.

Nous avons rencontré lors de nos enquêtes sociales, une mère et sa fille, toutes deux PO de longue date au sein du quartier. Elles peuvent être catégorisées parmi les propriétaires ayant accédé à la propriété par projet dans la typologie de R. Habouzit. Mme V., la mère, est retraitée et se situe dans la tranche d'âge des 80-90 ans. Elle a acheté un premier logement au parc Corot lorsqu'elle avait 20 ans. Elle a été contrainte de déménager à cause d'une opération de démolition du bâtiment dans lequel elle se trouvait. Elle a retrouvé un logement dans un autre bâtiment du parc Corot et vit actuellement seule dans ce logement dont elle est propriétaire. Mme V. étant vieillissante, elle demeure donc dépendante de l'aide de sa fille, Mme R. Cette dernière, la fille de Mme V. est née au parc Corot, elle y a vécu toute sa vie. Actuellement, Mme R. travaille encore mais est en fin de carrière, elle se situe dans la tranche d'âge des 60-70 ans. Ce bien est le premier dont elle est propriétaire. Elle y vit avec son mari. Ses enfants sont majeurs et autonomes et ne résident plus avec elle.

Ces deux propriétaires sont des propriétaires endettées anciennement installées (LE GARREC, 2010) en effet, elles cumulent des impayés de charges. Et cela car elles sont mécontentes du service rendu.

Personnes modestes en passe de devenir propriétaires qui deviennent des PO captifs :

Les grandes copropriétés sont pour les ménages modestes désireux d'atteindre le statut de propriétaire des réservoirs de logements bon marché. Pour atteindre leur statut et devenir propriétaire, seules les copropriétés dégradées leurs sont accessibles car la valeur immobilière de ces ensembles résidentiels est généralement dérisoire par rapport au prix du marché pratiqué. Les travaux de M. Bergerand démontrent que le parc social de fait, dans notre cas les copropriétés dégradées, sont caractérisées par une bonne accessibilité résidentielle (BERGERAND, 2020). R. Habouzit, dans ses travaux a établi une analyse sociologique de l'accession à la copropriété dans les copropriétés dégradées. Il met en lumière des cas où les personnes en recherche de logement pour une accession sociale à la propriété (dans le parc social) ou d'une location dans le privé finissent par se résoudre à devenir copropriétaires par la force des choses au sein des copropriétés dégradées (HABOUZIT, 2017). Les valeurs immobilières sont, certes, plus faibles que sur le marché immobilier mais souvent, ces personnes achètent à crédit leur bien. Ce crédit fait de ces personnes à la situation déjà très précaire des personnes endettées. Ces individus deviennent des propriétaires captifs lorsqu'ils voient la valeur immobilière de leur bien diminuer au fur et à mesure que l'état de la copropriété se dégrade alors même que leur crédit est loin d'être remboursé. La situation de captivité peut aussi être aussi due au fait qu'ils aient acheté à un prix beaucoup plus haut que ce que ne valait réellement leur bien.

L'atlas régional de l'habitat de 2019 démontre que les PO sont sujets à la pauvreté. En 2019, en PACA, 35 000 PO vivaient sous le seuil de pauvreté. Cette pauvreté induite par la captivité des propriétaires lié à leur investissement immobilier en copropriété dégradée est un réel problème pour la copropriété et son organisation : ceux-ci étant surendettés, ils peinent à payer les appels de charges ainsi que les sommes demandées pour les travaux nécessaires des parties communes.

Une situation de crise économique qui induit un endettement systématique des personnes aux ressources limitées souhaitant devenir propriétaires.

Par ailleurs, le rapport Dilain (rapport Dilain, 2013) a démontré que la crise du logement ajoutée à la crise économique pousse les ménages à financer l'achat de leurs biens immobiliers uniquement à crédit sans prise en compte du poids des charges de copropriété ni de l'état du logement qui peut nécessiter un entretien. Les ménages déjà endettés pour accéder à la propriété pourront difficilement s'endetter à nouveau pour la réalisation des travaux de rénovation de la copropriété (travaux qui sont parfois urgents dès leur entrée dans le logement). Une question est alors légitime : qui a le rôle d'informateur avant la conclusion du contrat de vente ? Il semblerait que le notaire a vraisemblablement un rôle à jouer dans l'information des devoirs d'un propriétaire quant à l'entretien de son logement. Actuellement, aucune mesure de la dégradation d'une copropriété n'est détaillée dans l'acte de vente et les charges de copropriété ne sont pas incluses dans le prix de vente pour le calcul lors de l'attribution d'un prêt bancaire. Dans ce système, il est difficile d'imaginer que lors de la vente il y ait une prise en compte de l'état du logement, du niveau de dégradation des parties communes, et la prévision d'un budget pour la rénovation. Toutes ces appréciations de la qualité, de l'état du bien doivent être constatées par l'acheteur lui-même qui n'a, bien souvent, pas le regard de l'expert pour qualifier l'état de dégradation et se protéger d'un investissement qui le rendrait captif.

Un couple de PO a été rencontré dans le cadre des enquêtes sociales. Il s'agit de M. et Mme L. qui forment un couple qui se situe dans la tranche d'âge des 40-50 ans. Leur projet d'accession à la propriété correspond à la réalisation du rêve de devenir propriétaire, cela s'est réalisé au parc Corot, sur un foncier bon marché, dans un appartement assez grand pour accueillir les membres de la famille. Ainsi, ce projet était réfléchi, cette accession étant le résultat d'un calcul économique et familial (HABOUZIT, 2017) Ce couple est dans une situation de captivité liée à un investissement immobilier récent au parc Corot financé essentiellement à crédit. Ils sont aujourd'hui doublement endettés avec un crédit à rembourser auprès de la banque ainsi que d'importants impayés de charges. M. L travaille et Mme L. est au foyer pour s'occuper de leurs trois enfants. Ils ont acheté leur bien il y a 17 ans dans le parc Corot. Ce bien représente leur première accession en propriété, ils en prennent soin et l'entretiennent. Lors de la rencontre, M. L était en tenue de chantier, un rouleau de peinture à la main, sur le point de finaliser ses travaux de mise en état de son appartement.

Les PO multipropriétaires

Certaines personnes aux ressources financières plus importantes sont PO qui choisissent d'investir dans d'autres biens dans l'immeuble qu'ils occupent. Cet achat est donc bel et bien le résultat d'une accession à la propriété par projet. Lors de notre enquête, nous avons eu l'opportunité de rencontrer Monsieur X., un PO qui se situe dans la tranche d'âge des 50-60 ans. Il possède, dans l'immeuble qu'il occupe, deux logements actuellement squattés. Il est en fin de carrière professionnelle et souhaite prendre sa retraite. Il a trois enfants majeurs qui lui rendent régulièrement visite chez lui mais qui n'habitent pas à son domicile. M. X. est, par ailleurs, propriétaire d'autres biens dans Marseille. M. X. nous signale qu'il n'a pas de crédit à rembourser puisque ses autres biens en location lui ont permis de rembourser l'investissement de cet appartement. Néanmoins, M. X. a contracté de nombreuses dettes auprès de la copropriété en accumulant les impayés de charges qu'il justifie par un mécontentement du service rendu.

	M. & Mme L.	M. X.	Mme R.	Mme V.
Tranche d'âge	Couple de 40 - 50 ans	50 - 60 ans	60-70 ans	80-90 ans mère de Mme R.
Situation familiale	M. L. travaille à temps plein, Mme L. est mère au foyer	Salarié bientôt retraité	En fin de carrière	Retraitée
Enfants ?	3 enfants mineurs	3 enfants majeurs et autonomes	Mme R. vit avec son mari, elle a des enfants majeurs et autonomes	Oui, Mme R.
Date d'achat	Achat il y a 17 ans Ce bien représente le premier achat de M. & Mme L.	Achat il y a 5 ans, M.X. était déjà propriétaire ailleurs auparavant.	Achat il y a 20 ans, Mme R. vivait avec sa mère avant d'acheter ce bien qui est sa première propriété.	Achat il y a 30 ans, Mme V. a été précédemment propriétaire d'un logement à Corot avant d'acheter celui-ci.
Crédit en cours ?	Oui, pour 15 ans encore	Non, ses autres biens lui ont permis de rembourser le crédit	Non, crédit remboursé il y a longtemps	Non, crédit remboursé il y a longtemps
Ambiance de l'entretien	Entretien de 40 minutes qui s'est déroulé dans les cris et la tension constante	Entretien de 20 minutes très calme et cordial	Entretien de 1h10, Ambiance très tendue	

Figure 41 tableau récapitulatif des profils de PO rencontrés (production personnelle, 2024)

Pour consulter le tableau entier, voir *annexe 1*.

Synthèse partie I

En somme, la situation de propriétaire est très convoitée pour la stabilité, et le statut social qu'elle confère. Il a été expliqué que les PO possèdent une double casquette : celle du propriétaire (avec tous les droits et devoirs qui lui incombent) ainsi que celle de l'occupant. Cette partie a démontré que certes, le PO a un pouvoir réel sur les organes de gestion mais qu'il ne peut être désigné comme l'unique responsable de l'état de dégradation, et ce, précisément parce que les PO ne sont pas un groupe de personnes dont la situation est homogène, chaque PO a une histoire et une date d'arrivée dans le quartier qui diffère des autres. Ainsi, les PO ont à la fois leur responsabilité de propriétaire mais vivent aussi quotidiennement les choix antérieurs (aussi lointains soient-ils) de gestion de la copropriété.

Il a été rappelé que les travaux universitaires classaient les PO en typologie selon les conditions d'accès au statut de PO (LE GARREC, 2010) ou selon leur parcours résidentiel (HABOUZIT, 2017). Une typologie pour l'analyse qui suit a été proposée en reprenant notamment les classements des travaux universitaires en identifiant pour chaque catégorie un des profils retenus pour l'analyse des réactions.

II Diverses réactions face à l'annonce du relogement

Comme expliqué en amont, la Métropole AMP ayant délégué sa compétence du droit de préemption et d'expropriation au concessionnaire qui est la CDC Habitat, les opérateurs de la CDC effectuent un démarchage auprès des propriétaires pour leur expliquer les termes de l'intervention publique sur le quartier et négocier le prix de rachat de leur bien. D'abord dans les termes d'une phase de négociation à l'amiable, si les propriétaires demeurent réticents à vendre leurs biens, la phase judiciaire d'expropriation a lieu. Lors de cette phase, le prix de vente est fixé par le juge des expropriations. A l'heure d'aujourd'hui, la CDC a déjà démarché l'essentiel des propriétaires. C'est avec ces différents rapports au quartier, au logement et au droit de propriété, ainsi que le moment dans le parcours résidentiel, que la réception de l'annonce d'un relogement est plus ou moins douloureuse chez les PO.

Constitution d'une grille pour analyser les réactions :

Pour répondre à l'hypothèse posée en amont, nous avons constitué la grille d'analyse des réactions des différents profils retenus. Cette grille est constituée de différents paramètres qui rendent compte de la réaction de chacun. Elle est à retrouver dans les annexes (*annexe 2*).

Critère objectif du temps de l'entretien. Un questionnaire en moyenne se passe en 15 minutes dans une situation où l'occupant ne pose aucune question (situation commune chez les locataires). A ce stade de l'intervention publique et dans un contexte où ces enquêtes sociales servent surtout à expliquer, faire une pédagogie auprès des occupants, il est normal que l'entretien auprès des PO prenne plus de temps. La durée des trois entretiens oscille entre 20 et 40 minutes.

Qualification de l'émotion : le Larousse décrit l'émotion comme étant « un mouvement instantané et de courte durée qui vient en réaction à un événement déclencheur ». L'émotion ne trompe pas, elle peut être considérée comme étant un réflexe instantané, naturel et non contrôlé - presque animal- à une stimulation extérieure. L'émotion est la toute première étape de la réaction. La grille d'analyse des réactions des PO tente de qualifier l'émotion de chaque interrogé.

Le sujet principal de l'entretien : cette case de la grille rend compte du sujet qui revenait le plus souvent lorsque des blancs dans la discussion avaient lieu. Il était le sujet de relance lorsque les enquêteurs laissaient du silence pour l'expression de l'interrogé. Dans ce travail, le sujet principal est considéré comme le thème qui préoccupe le plus les PO interrogés puisqu'ils le mentionnent à maintes reprises.

Les thèmes de l'entretien : ces thèmes identifiés sont ceux qui reviennent (plus ou moins intensément) dans toutes les discussions avec des PO. Ils apparaissent dans la grille d'entretien parce qu'ils permettent aussi de qualifier et de comprendre les réactions. Ces thèmes ont été sélectionnés d'une part parce qu'ils sont communs à toutes les discussions avec les PO mais aussi et surtout parce qu'ils permettent de retranscrire la sensibilité des PO sur certains sujets. Les travaux universitaires sur le relogement ont prouvé que le relogement était vécu bien différemment selon la qualité des ressources résidentielles et sociales dont dispose la personne qui doit être relogée (LELEVRIER 2010 ; LELEVRIER 2018). C'est pourquoi la grille tâche d'explicitier le rapport qu'entretient l'interrogé avec son quartier, son logement, son droit à la propriété.

Pour chaque profil, nous tâcherons d'analyser les réactions et notamment l'émotion, qui est la réponse à la menace d'une ressource en jeu. Cette ressource sous-jacente à l'émotion perçue pourra être expliquée grâce aux thèmes de l'entretien développés, évoqués par les différents profils de PO.

Le relogement perçu comme une menace de perdre le logement investi.

Lorsque l'attachement au logement est fort, l'annonce du relogement peut susciter de vives réactions. En effet, la perte du logement est liée à la perte d'un bien cher (d'un point de vue financier ou

symbolique). Nous analysons dans cette partie deux réactions, celles de M. L. et M. X. qui voient dans l'annonce du relogement la perte du logement auquel ils sont très attachés. Ces réactions concernent en apparence le même sujet, c'est-à-dire la perte du bien, mais sont en réalité très différentes l'une de l'autre. Pour M.L., le relogement renvoie à la perte de l'investissement de sa vie, pour M. X., le relogement renvoie à la perte du bien investi d'un point de vue sentimental.

M. L. : Lorsque relogement rime avec dépossession du bien chèrement investi sur le plan financier

Une relation au quartier contrainte, un fort attachement au logement et au droit de propriété :

M. et Mme L. ont un fort attachement au quartier. Cet attachement, loin d'être sentimental, est surtout contraint et pour cause : un lien de contrainte a été établi via le crédit financier contracté par les PO lors de l'achat du bien, ce qui rend ce couple captif de son investissement.

M. & Mme L. ont acheté leur bien il y a 17 ans. Ils ont toujours un crédit en cours. Le logement est considéré comme étant un lieu familial, une cellule privée où parents et enfants peuvent se retrouver ensemble en sécurité. Ce couple de propriétaires entretient son logement, le maintien aux normes, prend soin de l'esthétique. Ce bien étant leur première accession, il est considéré comme étant un capital transmissible aux enfants. Ils attachent à ce logement un grand intérêt puisqu'il représente pour eux un statut social difficilement acquis ainsi qu'une situation stable. Le fait qu'ils continuent à rembourser chaque mois leur crédit, permet à M. & Mme L. d'avoir bien conscience de la chance qu'ils ont d'être propriétaires puisqu'ils ont acquis leur bien à un grand prix.

Leur vision du quartier est singulière. Ils le conçoivent comme étant un lieu qui a pu être dangereux car sujet au trafic de drogues et aux violences à un moment donné, mais qui est aujourd'hui agréable à vivre. En effet, l'accalmie des situations d'insécurité ainsi que le cadre végétal qui offre une certaine qualité de l'air rendent le quartier agréable aux yeux du couple de PO. Ils déplorent le manque d'entretien dans les parties communes et évitent d'y passer trop de temps : ils les considèrent uniquement comme étant un lieu de passage qui mène au logement familial. En termes de relations au voisinage, Mme L. entretient de bonnes relations avec les femmes de son bâtiment qu'elle connaît mais ne les considère pas comme des relations proches. M.L. travaillant toute la journée connaît un peu ses voisins mais n'entretient pas d'importantes relations avec eux. Les enfants sont scolarisés à l'école du secteur, au même endroit que les jeunes du quartier, en dehors du temps scolaire, ils jouent au pied des immeubles de la copropriété avec les autres enfants du quartier.

Ainsi, M. & Mme L., en tant que nouveaux accédants au statut de PO, sont très attachés à leur bien en propriété dont ils connaissent bien le prix financier puisqu'ils payent le remboursement du crédit tous les mois et le prix symbolique puisqu'ils ont peiné à atteindre la propriété. Cependant, ils n'affectionnent pas particulièrement le quartier. Certes ils connaissent leurs voisins mais leurs relations sociales au sein du quartier ne sont pas très ancrées. Ils sont néanmoins attachés au quartier dans la mesure où il est proche de l'établissement scolaire de leurs enfants.

A l'annonce du relogement, la réaction de M.L. est très différente de la réaction de Mme L.

Face à l'annonce du relogement, une réaction de colère qui cache une inquiétude chez M. L

La première émotion perçue chez M. L. est la colère qui crée une réaction d'irritation qui cache en réalité une forte inquiétude quant à la perte de ressources précieuses à ses yeux. Pour M. L., les ressources menacées par le relogement sont son droit de propriété, son logement et la ressource symbolique du capital qu'il a constitué pour l'héritage de ses enfants. En analysant les thèmes de l'entretien que nous avons réalisé avec M. & Mme L., on s'aperçoit que les thèmes sans cesse ramenés dans la discussion par M. L. sont ceux du crédit et du prix d'achat proposé par la CDC.

Par sa réaction instantanée de colère, d'irritation et la manifestation de son mécontentement dans le haussement de sa voix, M. L. semble plus attaché au statut de propriétaire que Mme L. Et pour cause, lorsque M. L. fait son calcul, le statut de propriétaire apparaît comme étant plus important que le différentiel de la somme financière à déboursier chaque mois en tant que propriétaire ou en tant que locataire du parc social. En d'autres termes, il préfère rester propriétaire au risque de payer une somme plus importante chaque mois (charges et crédit) plutôt que de redevenir locataire du parc social dans lequel son loyer s'alignerait sur ses capacités budgétaires mensuelles.

R. Habouzit expliquait dans ses travaux que le passage du statut de propriétaire à celui de locataire est socialement et symboliquement lourd de sens. La propriété étant perçue comme un but à atteindre, la perte est vue comme un déclassement social (HABOUZIT, 2017). Dans le cas de M. & Mme L., le relogement de cette famille représente la perte d'un statut social prestigieux et du capital difficilement constitué. Ce couple captif de son investissement immobilier représente un problème courant de l'action publique en copropriété dégradée et notamment du portage à l'amiable. Le problème rencontré demeure dans le fait que l'acquéreur public, ici la CDC, propose aux PO de racheter leur logement au prix du marché, pour ce que représente réellement le bien au vu des valeurs immobilières estimées par le Domaine. Le couple ne souhaite pas vendre à ce prix puisqu'il est beaucoup plus faible que le prix d'achat réel de leur bien.

Dans tous les cas, au vu de ses ressources, de ses dettes de crédits à la consommation et de ses montants d'impayés auprès du syndic, la capacité d'autofinancement de cette famille est nulle : ils ne pourront pas racheter de bien par leurs propres moyens. M. & Mme L. seront tributaires des chargés de mission relogement pour retrouver un logement dans le parc social au moment de l'opération des acteurs publics au sein de la copropriété, leur autonomie financière pour trouver un autre logement étant inexistante. La perte du statut de propriétaire induite par l'intervention publique sur la copropriété est lourde de sens pour cette famille qui a peiné à atteindre ce statut. Du jour au lendemain, s'ils se décident à vendre leur bien à la CDC, ils deviendront locataires de leur propre logement. Il est symboliquement très fort de passer du statut de propriétaire à celui de locataire.

En somme, face à l'annonce du relogement, M. L. se voit perdant sur tous les plans : le relogement représente pour lui la perte d'un statut social durement acquis, la perte de ressources financières à cause de la dévaluation de son bien, et la perte du capital constitué pour l'héritage de ses enfants. Il ressent une forte insécurité en perdant ce bien qui, pour lui, représentait le niveau ultime de sécurité en termes de logement. Enfin, M. L. réalise qu'il n'a pas (et n'aura certainement plus au vu de son endettement) les moyens de réinvestir dans l'achat d'un nouveau logement. Il se voit donc relégué au rang des locataires du parc social, avec toutes les problématiques qu'il attache à ce statut d'occupation. Dans le cas de M. L., l'hypothèse se confirme, la crainte de la perte du statut de propriétaire est bien un item central dans sa réaction première à l'annonce du relogement.

Notons que M. L. a cette vision du relogement mais nous verrons par la suite que l'avis de Mme L. est bien différent de l'avis de M. L., dans son calcul, d'autres paramètres entrent en jeu.

M. X. Lorsque le relogement rime avec dépossession du bien chèrement investi d'un point de vue sentimental

Une faible relation au quartier mais une forte attache sentimentale au logement et au droit de propriété

Monsieur X. a acheté son bien il y a 5 ans. Il considère son logement comme étant un cocon, une cellule privée où il passe son temps libre après ses journées de travail. M. X. a investi les lieux en s'appliquant à rendre son logement hermétique au quartier, aux parties communes. D'importants

dispositifs de sécurité ont été installés. M. X. a notamment investi dans l'achat d'une porte blindée ainsi que dans la pose de caméras intérieures et extérieures. M. X. a notamment déclaré durant l'enquête sociale « *cet appartement c'est le fruit de mes efforts, je m'y sens très bien* ». Et pour cause, à l'intérieur de son logement, il s'est appliqué à installer de nombreux éléments de décoration ainsi que des équipements de confort tels que la climatisation ou l'automatisation de certaines fonctionnalités du logement (du type domotique) qu'il était très fier de nous montrer lors de notre passage à son domicile. En discutant avec M. X., celui-ci nous explique que le statut de propriétaire est pour lui primordial puisqu'il peut apporter des modifications à son logement sans avoir à rendre de comptes à personne.

M. X. a une vision du quartier très tranchée, il considère le parc Corot comme étant un « *un quartier dégeulasse où la racaille est présente* ». Il considère les parties communes comme un simple lieu de transit qui lui permet de se rendre à son logement. Il prend soin de balayer uniquement son palier et le pas de sa porte. Il n'investit pas les lieux et n'a pas pris la peine de construire de relations avec son voisinage. En effet, il ne connaît pas ses voisins. Lorsqu'il rentre du travail il se rend directement dans son logement. Ainsi, dans ce cas, le lien au quartier est nul, celui-ci représentant une menace extérieure. Le logement privé constitue le cadre de vie exclusif pour ce profil de PO.

A l'annonce du relogement, M. X. souhaite conserver son statut de PO coûte que coûte.

Ce fut un entretien assez déconcertant avec M. X., il ne laissait transparaître que très peu d'émotions. Cet entretien détonne avec celui de M. L. par le calme qui régnait dans la pièce. Cette attitude peut signifier que M. X. est indifférent face à l'intervention publique en cours. Il convient de garder en tête que tous les entretiens étaient remplis sur une base de déclaratif, cette indifférence perçue cache sûrement des inquiétudes mais nous ne les avons que peu perçues.

Après une réaction de légère surprise lorsqu'on lui rappelle les termes de l'intervention, il nous explique qu'il se sent prêt à vendre à CDC pour conserver et occuper le plus longtemps possible son logement. Cette affirmation relate qu'il est prêt à changer de statut d'occupation. Dans cette déclaration de M. X., nous percevons que son bien actuel compte plus pour lui que son statut d'occupation. L'interrogé a bien compris que son bien allait être racheté et démolit, il semblait l'avoir accepté. Dès lors, l'unique ressource qu'il souhaite conserver lors du relogement est son statut de propriétaire. Cette affirmation se confirme par le fait que la discussion avec M. X. était sans cesse ramenée au statut de propriétaire post-relogement qu'il souhaitait le plus. Il nous confie qu'il souhaite racheter un bien lorsque la démolition aura eu lieu, un bien si possible en maison individuelle pour éviter les voisins et la gêne qu'ils représentent. Il ne souhaite pas réitérer l'expérience de propriétaire en copropriété. Etant donné qu'il n'a aucune attache au quartier, M. X. se dit prêt à déménager lorsque cela sera nécessaire.

Pour M. X., le relogement est une occasion de revendre ses biens squattés dont il est actuellement PB. Cela lui permet de se débarrasser de ces biens non-rentables. Malgré le défaut de paiement des occupants actuels de ses biens, M. X. a pu rembourser son crédit d'investissement, et cela grâce aux biens qu'il possède dans d'autres zones de Marseille. Il a la capacité financière de réinvestir dans un nouveau bien. Ainsi, il considère le relogement comme une occasion de changer de lieu de vie, de quitter la copropriété pour une maison individuelle protégée de tout voisinage. C. Lelévrier, dans ses travaux, explique que les processus de démolitions / relogement avait pour effet le départ des ménages les plus aisés. (LELEVRIER, 2018). En somme pour M. X., comme pour M. L., la perte du bien est douloureuse mais à l'inverse de M. L., M. X. sait qu'il a les moyens de racheter un bien pour être propriétaire au moment du relogement. Ce paramètre de la capacité financière constitue une énorme différence dans la réaction de ces PO face au relogement. La réaction de M. X. vient confirmer

l'hypothèse initialement posée : le statut de propriétaire (et son possible changement) est bien un item central dans la réaction initiale de M. X. à l'annonce de son relogement.

Nous venons de voir que certains PO ont une forte réaction liée à la perte de leur logement et de leur statut de propriétaire. Désormais nous allons voir que les réactions face au relogement peuvent aussi être liées à la perte d'un cadre de vie où les PO ont leurs habitudes.

Le relogement perçu comme une menace : une pratique qui engendre la perte d'ancrages et d'habitudes au sein du quartier.

Mme V. Un attachement sentimental et affectif au quartier et au logement lié à une occupation de longue date

Mme V. a vécu l'essentiel de sa vie au parc Corot, elle y a acheté le bien qu'elle habite actuellement il y a 30 ans. Le logement, pour Mme V. est un lieu agréable où elle a l'habitude de se sentir bien. Il est un lieu perçu comme rassurant et confortable où Mme V. a vécu une grande partie de sa vie. Mme V. affectionne le quartier et ses relations de voisinage, elle s'y sent bien et raconte que les jeunes du quartier l'aident souvent lorsqu'elle doit monter ses courses dans les escaliers. Elle a ses repères dans ce quartier. Elle apprécie dans le quartier la présence des commerces à l'entrée de la copropriété, cela lui évite de parcourir trop de chemin pour acheter ses provisions. Mme V. considère la propriété et son logement comme étant un bien normal, banalisé, acquis qui fait partie de l'arrière-plan de sa vie depuis de longues années

Une aversion au relogement, la peur de perdre des réseaux d'entraide au sein du quartier

Lors de l'entretien, c'est Mme R. qui a répondu au questionnaire car sa maman, Mme V. est sourde. Mme V. n'a pas eu de grande réaction si ce n'est qu'elle acquiesçait ce que disait sa fille. Malgré l'absence d'émotion, la situation de Mme V. pose plusieurs questions quant à l'impératif de relogement des personnes âgées. Le relogement, pour Mme V. menace ses ressources sociales : son réseau d'entraide au sein du quartier ainsi que la proximité géographique de sa fille qui l'aide au quotidien. Le thème abordé par Mme R. pour sa mère est surtout la perte de repères et des réseaux d'entraide que provoquerait un relogement dans le parcours résidentiel de sa mère. Mme V. a insisté sur l'impératif de reloger sa mère au sein du bâtiment D afin de ne réduire la perte de repères qu'au cadre du logement et éviter le changement de quartier qui engendrerait en plus une perte de repères au sein du quartier (ce qui représente déjà un énorme changement pour son grand âge).

La perte des réseaux sociaux et d'entraide au sein du quartier est un thème bien connu des professionnels du relogement, les travaux de S. Fol démontrent que le quartier est un lieu de ressources, S. Fol explique que dans ces quartiers, les réseaux sociaux issus de la famille ou des amis jouent beaucoup dans le quotidien des habitants et que le réseau social issu de la famille est le réseau le plus simple à mobiliser (FOL, 2010). Dans le cas de Mme V., ces réseaux d'entraide l'aident énormément et lui permettent de conserver un semblant d'autonomie lorsque sa fille n'est pas là pour l'aider. D'après les dires de Mme R., Mme V. craint le relogement pour l'unique raison de perdre son cadre de vie connu ainsi que les réseaux d'entraide.

Quant au statut de propriétaire, Mme R. préconise la location sociale. Ce déménagement peut aussi être une occasion de changer d'appartement pour un appartement plus adapté (en bas étages avec une salle de bain adaptée). Le changement de statut d'occupation est légitime dans ce cas : il devient difficile d'imaginer que Mme V. ait les ressources physiques pour remplir ses devoirs en tant que propriétaire (participer aux AG et être active dans la vie de la copropriété). Notons que cela fait déjà

longtemps que Mme V. s'est désintéressée des organes de gestion de la copropriété et qu'elle ne paie plus les appels de charges (pour cause de mécontentement du service rendu). En termes de rachat par la CDC, Mme V. a acheté son bien il y a tellement longtemps que le prix d'achat du bien initial est identique au prix proposé par la CDC. Ce rachat ne représente pas une grande perte en termes d'équilibre financier.

Ainsi, la réaction de Mme V. est grande lorsqu'elle appréhende la possible perte de ses réseaux d'entraide et sa proximité géographique avec sa fille. Le critère financier n'est pas un problème pour elle, mais elle appréhende le possible éloignement du quartier connu et l'isolement social créé par l'éloignement du quartier. Notons néanmoins que le relogement pourrait représenter une amélioration du logement dans lequel elle vivrait. Actuellement située au dernier étage de l'immeuble sans ascenseur, Mme V. pourrait profiter du relogement pour devenir locataire d'un appartement en bas étages adapté à ses problèmes de mobilité. L'hypothèse posée dans la méthodologie ne se confirme donc pas pour Mme V. Elle souhaite même de son plein gré changer de statut d'occupation.

Légitimement, le cas de figure de Mme V. pose des questionnements auxquelles doivent (et devront de plus en plus) faire face les acteurs de l'habitat. Effectivement, dans un contexte de vieillissement de la population, le relogement des seniors pose question. Le guide du relogement de l'ANRU évoque que dans le cas d'un relogement d'un locataire très âgé, une transformation de la situation de la personne peut être envisagée, le relogement pouvant notamment permettre à une personne qui vivait toute seule dans un appartement, d'être relogée dans un logement collectif et de bénéficier d'un accompagnement social plus poussé. Cela est le cas pour le relogement de locataires sujet aux projets urbains de l'ANRU, dans les copropriétés dégradées, mais peu de travaux universitaires évoquent cette problématique du relogement des PO très âgés. Dans le cas de Mme V., sa fille a naturellement préconisé un relogement avec changement de statut d'occupation. Ainsi, en étant locataire, Mme V. se décharge de tous les devoirs attachés au statut de propriétaire.

Mme R. : Un fort attachement sentimental et affectif au quartier et au logement

Mme R. est née au parc Corot, elle y a vécu toute sa vie et est devenue propriétaire d'un bien dans la copropriété après son mariage. Ses enfants ont grandi au sein du quartier. Elle a une forte attache sentimentale au quartier puisqu'il est le cadre de ses souvenirs d'enfance et de l'essentiel de sa vie. Parce qu'elle habite au parc Corot depuis longtemps, elle entretient de bonnes relations de longue date avec son voisinage. Elle apprécie tout particulièrement investir les espaces communs de la copropriété et y passer du temps avec ses voisins. Elle se sent bien dans ce quartier et elle se sent privilégiée de bénéficier d'une proximité géographique avec sa mère. Par ailleurs, Mme R. considère son logement comme étant un lieu de repos et familial où ses enfants repassent de temps à autre. Elle considère, au même titre que sa mère, son statut de propriétaire comme étant acquis, voire naturel, depuis toutes ces années de propriété.

Le relogement, synonyme d'éloignement avec sa mère et dépossession du droit d'habiter dans son quartier d'origine

Lors de notre entretien, les émotions perçues chez Mme R. sont la colère qui cachait une certaine tristesse, voire une peur. L'entretien s'est déroulé dans une ambiance tendue. Les ressources mises en jeu par le relogement que l'on peut identifier dans le discours de Mme R. et qui permettent d'expliquer son état émotionnel sont la proximité à sa mère, relations sociales et réseaux d'entraide au sein du quartier et la ressource symbolique de son unique lieu de vie connu. Le relogement constitue pour Mme R. un triple changement : un changement de quartier, de logement et un probable éloignement avec sa mère. Le relogement occasionnerait une perte de ses réseaux d'amis et

au niveau symbolique, une transformation des lieux qui lui sont chers où elle a beaucoup de souvenirs de sa vie entière.

Mme R. a appris l'existence de l'intervention publique sur le quartier car elle a assisté aux réunions publiques. Lors des annonces concernant le relogement des PO, elle a été très surprise même choquée et a du mal à imaginer que le quartier dans lequel elle a vécu la plus grande partie de sa vie va changer d'organisation et de visage. Mme R s'est montrée très défensive lorsque l'on évoque la question d'une intervention publique au Parc Corot. Cela n'est pas tant dû à la perte du bien qu'à l'obligation de quitter le quartier qui est pour elle synonyme de souvenirs familiaux. Elle a, comme Mme V., des réseaux d'entraide et amicaux dans son quartier qui lui rendent le quotidien plus agréable. Cette proximité aux réseaux amicaux et familiaux crée pour Mme V. un environnement sécurisant et rassurant. Ces liens créés dans le quartier sont une des raisons de l'attachement des habitants au quartier. (FOL, 2010).

Lors de notre entretien, Mme R. nous a confié qu'elle souhaiterait rester à Corot car elle y a grandi. Elle déclare néanmoins que si besoin est, elle se sent en capacité de changer de quartier. Elle nous explique qu'elle a un impératif d'être relogée proche de l'endroit où sa mère sera relogée puisque sa mère est dépendante et qu'elle a besoin presque quotidiennement de Mme R. Elle est impliquée dans la vie de la copropriété et elle assistait régulièrement aux réunions organisées par le syndic avant la désignation de l'administrateur AJA Associés. Mme R. se voit rester propriétaire, elle est attirée par un relogement dans un bien au sein du bât D si cela est possible. Cette volonté est causée en partie aussi par le fait que Mme R. constate que la copropriété est depuis ces derniers mois, de nouveau entretenue : le débroussaillage et le nettoyage des parties communes sont à nouveau effectués. L'entretien de la copropriété a longtemps été laissé à l'abandon mais les acteurs publics ont mandaté des chantiers d'insertion de la régie service 13 pour assurer l'entretien des espaces verts et des parties communes le temps de l'intervention publique au sein du quartier. Dans ces conditions d'amélioration du cadre de vie, elle souhaite d'autant plus rester vivre au parc Corot. Elle a le sentiment d'être dépossédée de son droit d'habiter le quartier.

Mme R. est très attachée à son quartier et à son statut de propriétaire qu'elle souhaite conserver. Si son relogement ne s'effectue pas dans les termes qui sont les siens, il risque de provoquer des changements profonds qui la déstabiliseraient. Le cas de Mme R. soulève des questionnements : les professionnels du relogement peuvent-ils assurer un logement à un ménage qui se situe à proximité d'un membre de la famille qui lui aussi doit être relogé ? Les mécanismes d'attribution de logements sociaux étant tellement aléatoires, il apparaît compliqué de garantir une volonté telle. Face à cette incertitude, étant donné que Mme R. a fini de rembourser son crédit, il lui reste la solution du relogement par ses propres moyens. Comme Mme R n'a pas de dettes (excepté ses impayés de charges) et a fini de rembourser son crédit immobilier, le relogement par ses propres moyens apparaît comme étant une solution pour être relogée auprès de sa mère. Il lui suffit d'attendre le relogement de celle-ci pour se positionner sur un bien disponible à proximité de Mme V.

Finalement ce n'est pas tant l'idée de perdre son logement, son statut de propriétaire ou de perdre une partie du prix de son appartement par la dévaluation du bien qui l'affecte le plus mais plutôt le fait que son quartier d'origine, le seul qu'elle ait connu se transforme. L'hypothèse de base ne se confirme donc pas pour son cas. Lors de cet entretien, Mme R. a évoqué la violence de l'intervention publique et ses grandes craintes pour le relogement de sa mère. Tout comme Mme V., Mme R. a beaucoup d'espoirs d'être relogée au bâtiment D.

Mme L. le relogement, perçu comme une possibilité d'améliorer ses conditions de vie

Mme L. a la même vision du quartier que M. L. Elle se trouve dans la même situation de captivité et de lien contraint au quartier. Mme L. mentionne tout de même un attachement relatif au cadre de vie du parc Corot, elle a ses habitudes dans ce quartier et elle mentionne à l'entretien les avantages de la proximité de son logement avec les établissements scolaires de ses enfants. Malgré cette vision commune du quartier, elle a une vision bien différente du relogement. Et pour cause : sa réaction émotionnelle est très différente de celle de son mari. Elle reste calme et à l'écoute pendant tout l'entretien. Elle cherche à comprendre ce qu'engendrerait un relogement pour sa famille.

Le relogement : une occasion d'assainir les comptes financiers du ménage

Alors que M. L. voyait dans l'annonce du relogement la perte du bien chèrement acquis, la perte d'un statut social et l'endettement sur un bien qui va être démoli, Mme L. comprend qu'elle a peut-être tout intérêt à vendre son bien pour commencer à éponger sa dette en arrêtant le creusement de leur montant d'impayés de charges, les ressources mises en jeu par le relogement étant l'état de ses comptes financiers ainsi que la proximité du futur logement aux établissements scolaires pour ses enfants. La vision de Mme L. est une vision d'une gestionnaire de famille qui rationalise : le relogement est synonyme de perte des habitudes au sein du quartier, elle y voit une menace de perdre ses habitudes du quotidien et notamment la proximité de son logement avec les établissements scolaires de ses enfants. Elle s'étonne de l'annonce du relogement alors que l'état de la sécurité au sein du quartier s'est amélioré elle déclare *« on a connu bien pire ici alors pourquoi quitter Corot alors que la situation est redevenue calme ? »* Mme L. rajoute *« et puis où on irait ? les enfants sont scolarisés pas loin, c'est pratique »*.

Lorsqu'on lui explique qu'elle sera potentiellement relogée dans le parc social avec un niveau de loyers qui s'adapte à ses ressources mensuelles, Mme L. reste ouverte à cette proposition. Elle voit dans le relogement une occasion de stopper le creusement de ses dettes d'impayés. Elle perçoit dans cette proposition une perche qui lui est tendue comme une possibilité d'assainir les comptes financiers de son ménage. L'hypothèse de base est n'est donc pas confirmée avec le cas de Mme L. qui réfléchit sérieusement à changer de statut d'occupation.

Mme L. s'interroge : le relogement dans le parc social et le paiement d'un loyer qui s'aligne sur les niveaux du logement social n'est-il pas une amélioration pour la famille et son équilibre financier ? Cette perte de statut social peut être interprétée comme un échec de la part de la famille, même si, dans les faits, le statut de locataire du parc social pourrait permettre la résorption de leur dette d'impayés et donc une amélioration (matérielle du moins) des conditions de vie de M. & Mme L.

En conclusion de cette partie, nous avons pu constater que la perte du lieu de vie, des relations sociales tissées au sein du quartier et des habitudes prises étaient parfois plus significatives pour certains PO que la perte même du logement et du statut de propriétaire. Néanmoins, nous avons vu que ces PO pouvaient considérer le relogement comme étant la possibilité d'améliorer leurs conditions de vie en changeant de statut, ou en étant relogés dans un bien plus adapté au moment de leur vie. Dans cette partie, il convient de souligner que le genre semble jouer sur la perception du relogement : les hommes (M. L. et M. X.) étant plus attachés à leur logement et plus concernés par la perte du droit de propriété que les femmes qui ont une vision plus élargie, celle du cadre de vie, et sont plus touchées par la perte du lieu de vie ainsi que des habitudes prises dans le quartier.

Ainsi, ces profils de PO aux différents attachements au quartier et au logement ont des réactions singulières à l'annonce de leur relogement. L'éventail des situations d'attachement oscillent entre un attachement très fort et sentimental au quartier ou à un désintéressement total des dynamiques du quartier et de son voisinage. Si chaque PO rencontré fait l'objet d'un attachement de nature singulière au quartier, au logement et à son droit de propriété, chacun reçoit l'annonce du relogement et du possible changement de statut d'occupation d'une manière différente. Cette réaction, qui se traduit d'abord par une émotion, dépend des ressources menacées, du moins mises en jeu, par le processus de relogement. Il a été démontré que la réaction des PO face à l'annonce de leur relogement est plus ou moins violente en fonction de l'affection qu'ils ont pour les ressources menacées pas ce processus.

L'annonce du relogement est très mal vécue par des PO qui n'ont en réalité pas les ressources pour réinvestir en tant que propriétaire dans un bien une fois leur bien actuel démoli. Le cas de M. & Mme L., a reconfirmé que les copropriétés dégradées jouaient bien un rôle illusoire dans le parcours résidentiel des ménages fragiles qui pensent investir dans un bien pour bénéficier d'une ascension sociale. Cet investissement qui offre un certain prestige social ne fait que fragiliser un peu plus ces ménages déjà fragilisés. Dans ce cas, le rachat du bien et le relogement peut être considéré comme étant un sauvetage, une opportunité de stopper le creusement de leurs dettes en assainissant les comptes financiers du ménage (traduit dans ce travail via la réaction de Mme L.). Ainsi, cette injonction à se déplacer et à changer de statut d'occupation peut favoriser l'amélioration de la situation (réelle, matérielle) du ménage ou bien la fragiliser, comme c'est le cas de Mme V. et Mme R. qui appréhendent la fragilisation de leur situation. Dans ce cas de figure, le changement de statut d'occupation est bien un item central dans la réaction des PO captifs, du moins de M. L. qui réagissait violemment à cette annonce. Sa femme, Mme L., était plutôt ouverte à cette proposition de relogement. L'hypothèse ne s'est donc pas confirmée pour elle.

Dans le cas de Mme V. et Mme L., le relogement est fortement appréhendé puisqu'il est perçu comme le bouleversement d'un quotidien très pratique (Mme L.), comme la disparition d'un réseau d'entraide et de sociabilités qui est souvent un gage de sécurité (Mme R. et Mme V.). De fortes attentes sont alors placées sur le bâtiment D, l'unique bâtiment qui restera intact. Mme R. et Mme V. espèrent pouvoir être relogées dans ce bâtiment afin de conserver leurs habitudes au sein du quartier. Le relogement, en dispersant les ménages sur l'ensemble de la ville, vient rompre ou fragilise les liens créés. Par ailleurs, l'intervention publique peut être vécue comme la dépossession d'un droit d'habiter le quartier (Mme R.), dans ce cas, ce n'est pas tant la perte du statut symbolique de propriétaire qui importe le plus à la personne concernée, mais plutôt le sentiment de dépossession d'un endroit qui a été investi toute la vie, même à ses pires moments en temps de crise, qui doit être quitté alors même que la situation s'améliore. Cette réaction renvoie aux réflexions menées dans le courant de pensée du droit à la ville (LEFEBVRE, 1968). Ce cas de figure ne confirme pas l'hypothèse posée en amont, le changement de statut social apparaît comme un item secondaire dans la réaction de Mme V. et Mme R. qui ont surtout réagi au bouleversement de leurs liens sociaux et habitudes quotidiennes au sein du quartier mais très peu au changement de statut (le passage du statut de propriétaire au statut de locataire étant même recommandé pour Mme V.)

Enfin, le cas de M. X., démontre que l'annonce du relogement peut aussi susciter une relative indifférence (du moins en apparence), puisque le relogement peut être considéré comme étant une opportunité de se défaire de son patrimoine dégradé en le revendant et ainsi de s'extirper d'une

copropriété dégradée avec la possibilité de racheter un bien dans un quartier choisi. L'hypothèse s'est confirmée dans le cas de M. X. : il s'est fortement inquiété pour son changement de statut d'occupation mais il sait par ailleurs qu'il n'est pas tributaire des équipes de la MOUS pour conserver son statut de propriétaire, il sait pertinemment qu'il a les moyens de redevenir propriétaire après son déménagement.

Face à cet éventail de réactions, une question apparaît : comment la puissance publique se positionne-t-elle face à ces réactions ? Comment ce processus normatif, parfois très violent peut-il garantir à des particuliers un « droit d'accès à la propriété » ? Comment les acteurs publics aident et accompagnent-ils les PO dans leur processus de relogement ?

Tous ces questionnements invitent à une réflexion plus large : quels sont les droits des PO en termes de relogement ? Comment les professionnels qui les accompagnent se positionnent-ils face à ces occupants au statut de propriétaire qui ont parfois les mêmes ressources que des locataires ? Comment les professionnels du relogement considèrent-ils les PO qui ont encore de bonnes capacités d'autofinancement ?

Conclusion générale

En introduction, la question qui a guidé ce travail a été posée, et le questionnement était le suivant : le changement de statut d'occupation est-il un item central dans la réaction des PO à l'annonce de leur relogement induit par l'intervention publique en cours sur le parc Corot ?

Pour répondre à cette problématique, il a d'abord fallu dans un premier chapitre définir les contours de ce qu'était une copropriété pour comprendre son fonctionnement. Il ressort de ce chapitre que la copropriété est un objet complexe étant donné sa nature multiple. Et pour cause, la copropriété est un objet urbain, foncier, social et juridique qui est régi par différentes sources de droit : des lois, le règlement de copropriété, des décisions votées en AG et plus largement, une organisation sociale consentie, toutes ces sources de droit sont bien sûr en constante évolution. Par ailleurs, la copropriété est gérée par des organes de gestion et notamment le syndic qui doit veiller au bon paiement des charges de copropriété, la bonne santé de la copropriété en dépendant. Il a été démontré que dans une organisation en copropriété, les copropriétaires sont tous solidaires : malgré le fait que les copropriétaires se sentent pleinement propriétaires, leur marge d'action est en réalité moins importante que celle des propriétaires d'un bien individuel, et cela à cause de la nature du bien qui est organisé en copropriété. Les copropriétaires possèdent chacun une partie privative dont ils jouissent pleinement ainsi que des parties communes partagées avec tous les autres copropriétaires. Toute décision qui aurait pour conséquence la modification d'un aspect du bien en copropriété doit être validée par les organes de gestion. Cette partie avait pour but de redéfinir l'objet de la copropriété pour favoriser la compréhension des enjeux de la dégradation.

Le second chapitre a permis d'explicitier le processus de dégradation des copropriétés dégradées. Il a été démontré que le processus est constitué de plusieurs paramètres qui s'auto-entretiennent et qui se nourrissent mutuellement si le processus de dégradation n'est pas enrayé. Le premier des paramètres est la dégradation du bâti, au fur et à mesure que le bâtiment vieillit, les matériaux qui le constituent se dégradent. Ces grandes copropriétés étant bâties dans un contexte d'urgence, les techniques de construction ne sont pas de la meilleure et les matériaux sélectionnés sont souvent bon marché, ce qui accélère leur dégradation (LEES, 2014). Le deuxième paramètre présenté est le phénomène de paupérisation des occupants, lorsque la copropriété entre dans une spirale de dégradation, les occupants les plus solvables quittent peu à peu les lieux pour laisser place à une population plus précaire. C'est notamment à ce moment que les PO captifs achètent leur bien. Le troisième paramètre évoqué est la défaillance de gestion, lorsque les organes de gestion de la copropriété n'exercent plus leur rôle de bons gestionnaires. Les situations d'impayés de charges se multiplient et ont pour conséquence une dégradation, voire un arrêt du service par les intervenants extérieurs. Tous ces paramètres conjugués ont pour conséquences le développement d'activités illicites et la cristallisation de problématiques sécuritaires au sein de la copropriété. Face à cette spirale de dégradation, seule la réalisation de travaux et l'assainissement de la gestion de la copropriété peut permettre d'enrayer le phénomène de dégradation. Une intervention est légitimée par les acteurs publics lorsque la copropriété privée devient un enjeu public, c'est à dire que le parc géré par le privé présente des risques pour l'équilibre, la salubrité ou la sécurité du quartier. En fonction du stade de dégradation de la copropriété, un dispositif public adapté est mis en place. L'éventail des dispositifs d'intervention publique en copropriété dégradée sont nombreux, oscillant entre une simple aide au redressement des comptes de la copropriété jusqu'à la démolition dans les cas extrêmes. Les interventions publiques lourdes sont légitimées par les acteurs publics dès lors que l'état de dégradation est tel qu'il menace la sécurité ou la salubrité publique. En règle générale, l'intervention

publique sur la copropriété dégradée est prévue par un projet de renouvellement urbain plus vaste qui permet une réflexion à l'échelle du quartier.

Ainsi, ce deuxième chapitre a permis de définir les paramètres et causes du processus de dégradation des grandes copropriétés. Grâce à la définition de ce processus, nous avons pu mettre en lumière la marge de manœuvre et les dispositifs que possède l'action publique pour enrayer ce processus, peu importe le stade de dégradation. A ce stade, des questions sans réponses étaient posées : comment considérer les PO qui sont, d'une part, acteurs dans les organes de copropriété et d'autre part, bénéficiaires de l'action publique ? Comment l'acteur arbitre-t-il entre l'évaluation de la responsabilité des occupants face à l'état de dégradation et la mise à l'abri des occupants victimes de cette même dégradation ?

Le troisième chapitre a présenté le cas d'étude, la copropriété du parc Corot dans le 13^e arrondissement de Marseille. Cette copropriété, peu de temps après sa livraison, montrait déjà des signes de dégradation et ce, à cause des matériaux bon marché utilisés ainsi que de la gestion « pro-dégradation » (SIMON, 2017). Le bâtiment B qui concentrait à l'époque trop d'activités illicites a été démoli en 1989. Avec la gestion défaillante, l'état du parc Corot s'est empiré d'année en année. Aujourd'hui, la copropriété est bel et bien une copropriété dégradée qui présente tous les paramètres exacerbés d'une spirale de dégradation : le bâti est fortement dégradé, (à tel point que certains immeubles sont aujourd'hui sous arrêté de mise en sécurité), les occupants sont en situation socio-économique très précaire avec une très faible part de PO (16 % en 2018) et un nombre conséquent d'occupants sans droits ni titres. La gestion de la copropriété est défaillante, les comptes des bâtiments A, C, E, F, G et H ont été considérés comme non-redressables avec un taux d'impayés de charges s'élevant en moyenne à 300 % de la dette. La copropriété concentre des problèmes de trafic de drogue, de réseaux de prostitution, de dépôts sauvages de déchets et d'activités illégales en tout genre. En 2015, le rapport Nicol pointait du doigt l'état déplorable des copropriétés marseillaises et mentionnait déjà le parc Corot pour ses problèmes de dégradation et de gestion. Pour tenter d'enrayer la situation, un arsenal de dispositifs publics a été déployé. La Métropole AMP a mandaté en 2020 la CDC action copropriété pour mener la concession d'aménagement sur le site. Un plan de sauvegarde a été signé en 2022 pour redresser les comptes et accompagner les copropriétaires du bâtiment D d'une part, et d'autre part, pour accompagner le reste des bâtiments vers une scission de la copropriété avec la démolition ou le recyclage des autres bâtiments. L'option de la démolition et du recyclage ont été choisies car la dégradation des bâtiments était à son paroxysme. Pour mener à bien ces opérations, la CDC procède à un portage foncier des appartements de tous les bâtiments hormis le D. Le contexte d'extrême dégradation du parc Corot a eu pour effet le déclenchement en urgence de politiques publiques qui ont mis en place des dispositifs afin de préserver la sécurité des occupants. En règle générale, ces dispositifs publics font partie intégrante d'un projet urbain pensé à plus large échelle. Mais dans le contexte du parc Corot, c'est la sécurité des habitants qui donne le ton des opérations sur site, et ce, en dépit d'un projet urbain qui permettrait la réflexion globale à l'échelle d'un quartier.

Une fois tous ces jalons de définition de la copropriété et ces explications du terrain d'étude posés, le quatrième chapitre fournit une présentation de la méthodologie mise en place pour répondre à la problématique ainsi que les résultats. Il a été rappelé que le PO avait une double casquette : celle du propriétaire et celle de l'occupant. Si les PO sont souvent rangés dans un même groupe lors de leur désignation, il convient de rappeler que chaque PO est unique étant donné sa situation. Ainsi, le groupe des PO est loin de recenser des personnes à la situation homogène. Afin de comprendre qui étaient les PO du parc Corot, nous avons constitué une grille qui permettait de rendre compte de la situation de chaque PO. Cette grille reprenait certaines questions de l'enquête sociale et était constituée de critères objectifs afin de catégoriser les PO et retenir quatre profils bien différents les uns des autres. Ces personnes ont des visions du logement, du quartier et un rapport à la propriété

très différent, cette différence de visions a permis de rendre compte des diverses réactions exprimées par chaque PO à l'annonce du relogement. L'hypothèse posée visait à vérifier si le statut de propriétaire (et son possible changement) était un item central ou non dans la réaction initiale des PO à l'annonce de leur relogement. Nous pouvons affirmer que le statut de propriétaire n'est un item central que s'il constitue une ressource menacée par le relogement. Le cas où la réaction émotionnelle est très violente (M. L.) est un cas où le ménage sait pertinemment qu'il ne pourra pas retrouver ce même statut d'occupation après son relogement. Le cas où la réaction est la moins violente (M. X.) est un cas où, même si toute la discussion a tourné autour du sujet de la perte du statut de propriétaire, ce PO détient assez de ressources financières pour retrouver son statut de propriétaire dans un nouveau logement. Dans le cas de ce multipropriétaire, le rachat de ses biens était même vu comme l'opportunité de se débarrasser de biens immobiliers peu rentables. L'hypothèse n'a pas été validée dans les situations où le PO est plus attaché à sa situation, ses habitudes au sein du quartier, ses ressources sociales dans le cadre de vie qu'à son statut de propriétaire. Dans ce cas, le PO réagissait plus à la perte de son lieu de vie et de relations sociales tissées dans le quartier qu'à la perte du statut de propriétaire (Mme V., Mme R. et Mme L.) Ce sont tous des cas de PO féminins dans ces profils analysés. Nous avons aussi constaté que dans le cas d'un investissement qui rendrait captif un PO (Mme L. en l'occurrence), un calcul rationnel des avantages et des coûts à perdre le statut de propriétaire était effectué. Le relogement apparaît pour ce cas précis comme étant une opportunité de se débarrasser d'un bien qui creuse le déficit financier un peu plus chaque jour.

Ainsi, le groupe des PO recense des personnes très différentes dont les situations sont toutes uniques, chaque PO a une perception de son vécu qui est singulière et qui diverge des autres personnes. Si nous avons retenu quatre autres profils, certainement que les réactions auraient été différentes, néanmoins, ce travail n'avait aucune prétention d'être exhaustif, mais simplement de rendre compte des réactions des PO, réactions qui sont, comme exprimé dans ce dernier chapitre, très liées à des thèmes et des ressources qu'ils affectionnent. Ces réactions diverses méritent d'être mises en avant afin de rendre compte de la réception de l'intervention publique auprès des premiers concernés. Ce travail peut donc être considéré comme étant une réponse des PO du parc Corot à l'annonce de l'intervention publique dans la copropriété.

Ce travail est à présent terminé et avec le recul que nous avons désormais, nous pouvons redire quelques mots sur la méthodologie employée. Il est question dans ce mémoire de la réaction des PO, cette analyse a pu être effectuée sur une durée de six mois. Nous aurions pu, si nous avions eu plus de temps, nous intéresser aux autres statuts d'occupation et ainsi analyser les réactions des locataires, PB et occupants sans droits ni titres. Par ailleurs, avec une période plus longue, il aurait été possible de mettre en perspective les réactions des PO avec leur réel relogement, afin de comparer les attentes avant le relogement et le bien et les conditions dans lesquelles ils sont réellement relogés.

Plus largement, sur la question des PO, une réflexion peut être ouverte, les travaux de S. Le Garrec et R. Habouzit ont mis en lumière ce statut d'occupation avec certaines problématiques, mais encore énormément de zones d'ombre et d'incertitudes planent sur la question du relogement des PO. Le relogement de ce statut d'occupation est très délicat puisqu'il implique un rachat préalable du bien, ce qui nécessite une ingénierie pointue et délicate à mener. Les PO étant par ailleurs soit très investis dans leur quartier, soit très attachés à leur statut de propriétaire, lors de la phase de relogement, les professionnels de la MOUS devront redoubler d'efforts pour prendre en charge et accompagner vers le nouveau logement ces ménages fragilisés par le changement que représente le relogement. Concernant ce point, c'est un questionnement qui m'est apparu tout le long de la rédaction du mémoire, je m'interrogeais sur la vision des PO qu'avaient les professionnels du relogement, j'ai même hésité à faire un développement sur la perception des PO par les professionnels de la MOUS. Faute de temps, je me suis concentrée à rendre compte de la réaction des PO face à l'annonce du relogement, cette question me paraissait plus intéressante et m'inspirait plus.

De cette réflexion sur le travail de relogement des PO, découle un questionnement du processus du relogement, cette pratique a été créée et pensée d'abord pour les locataires du parc social en vue de

la réalisation de grandes opérations menées par les bailleurs sociaux sur leur parc. Finalement, il est légitime de se demander si cet outil pensé pour les locataires est vraiment transposable là où le foncier est privé et appartient à ceux qui feront l'objet d'une injonction au relogement ? Le relogement en lui-même suscitait déjà chez les locataires de grandes oppositions puisqu'il prenait la forme d'un déménagement forcé (WATT, 2017). La pénurie de logements sociaux sous forme d'accession à la propriété provoque pour les PO un relogement doublement traumatisant puisqu'il suscite un déménagement forcé souvent accompagné d'un nécessaire changement de statut d'occupation. Face à ce constat, la question de leur accompagnement social est primordiale. Lors de la rédaction de ce travail, je n'ai trouvé aucun document qui faisait office de guide, de recueil de bonnes pratiques pour les professionnels pour accompagner le relogement des PO. Et ce sujet fait partie des zones d'ombres de la recherche universitaire puisqu'aucun travail sociologique n'a rendu compte de la manière dont les PO étaient accompagnés par les professionnels de la MOUS.

Bibliographie

- Adil 56 . (s.d.). *La copropriété*. Récupéré sur Adil 56 : <https://www.adil56.org/copropriete-c18.html>
- Adil de Paris. (s.d.). *Les acteurs de la copropriété* . Récupéré sur Adil de Paris: <https://www.adil75.org/ladil-de-paris/copropriete-travaux-renovation-energetique/les-acteurs-de-la-copropriete/#:~:text=La%20copropri%C3%A9t%C3%A9%20est%20r%C3%A9glement%C3%A9e%20par,et%20harmonieuse%20de%20l'immeuble.>
- ALLEN, T. (2000). Housing renewal – doesn't it make you sick ? *Housing Studies*, n° 15, 443 à 461.
- ANAH. (2022). *Rapport annuel du registre des copropriétés*.
- ANAH. (2023). Instruction "ma Prime Rénov copropriétés".
- ANAH. (2023). Plan initiative copropriété 4 ans d'action. *Une stratégie nationale d'intervention sur les copropriétés*. (dossier de presse).
- ARBONVILLE, D. (2000). Normalisation de l'habitat et accès au logement entre 1984-1992. Une étude du "parc social de fait". *La Rue et le foyer : une recherche sur les sans-domicile et les mal-logés dans les années 1990*, 31-62. Paris INED.
- Association des responsables de copropriétés. (2020). *Les indicateurs à connaître pour identifier une copropriété en difficulté* . Récupéré sur https://www.salon-numerique-arc.fr/wp-content/uploads/2020/11/Les-indicateurs-dune-copropriete%CC%81te%CC%81-en-difficulte%CC%81_-2020.pdf
- BERGERAND, M. (2020). L'éternel retour du "parc social de fait".
- BESCHON, J. (2013). "Marseille, une histoire universelle ?". *Hommes & migrations*, 146-150.
- BLANCHER, A., & GOTMAN, A. (2001). *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*.
- BONNEVILLE, M. (2004). Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France : Effets d'annonce, continuité ou rupture? . *Renouvellement urbains*, 7 à 16.
- BRAYE, D. (2012). *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés Une priorité des politiques de l'habitat*. ANAH.
- BRESSON, R. (2012). *Quelle vigilance construire collectivement face à la dégradation des grandes copropriétés*. Récupéré sur <https://cite-ressources.org/sites/default/files/ressources/2022-07/Support%20Bresson%20CRPV%20ARV%2018.pdf>
- Citémétrie. (2018). Diagnostic économique et social : synthèse globale de la copropriété "Parc Corot". *Rapport de diagnostic*.
- DEBOULET, A., & LAFAYE, C. (2018). La rénovation urbaine, entre délogement et relogement. Les effets sociaux de l'éviction. *L'année sociologique (vol.68)*, 155 à 184.
- DEBOULET, A., & LELEVRIER, C. (2014). *Rénovations urbaines en Europe*. Presses universitaires de Rennes.

- DILAIN, C. (2013). *Rapport sur les copropriétés très dégradées*.
- DONZELOT, J., & ESTEBE, P. (1994). L'Etat animateur : essai sur la politique de la ville. Esprit.
- DREAL PACA. (2018). Atlas régional de l'habitat en Provence Alpes Côtes d'Azur.
- EPSTEIN, R. (2013). La rénovation urbaine, démolition-reconstruction de l'Etat. Presse de Sciences po.
- FOL, S. (2010). Mobilités et ancrages dans les quartiers pauvres : les ressources de la proximité. *Regards sociologiques n° 40*, p. 27 à 43.
- FORET, C. (1987). Un habitat social en copropriété. *Les annales de la recherche urbaine n°33*, p. 15 à 22.
- FRETIGNY, R. (2023). Peut-on réussir la rénovation urbaine ? Concilier logiques financières et urbaines : la piste de la santé publique. *Métropolitiques*.
- GILBERT, P. (2011). "Ghetto", "relégation", "effets de quartier". Critique d'une représentation des cités. *Métropolitiques*.
- GOLOVTCHENKO, N. (1998). Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale : contribution à une sociologie de l'action organisée.
- GRAFMEYER, Y., & AUTHIER, J.-Y. (1994). Sociologie urbaine. 128. Nathan Université.
- Groupe de travail politiques sociales. (2018). Recueil des pratiques de relogement en copropriété. Forum des politiques de l'habitat privé.
- HABOUZIT, R. (2017). La copropriété dégradée, le relogement et après ? Professionnels et habitants dans une opération de rénovation urbaine .
- HOUARD, N. (2012). Au nom de la mixité sociale. *in A quoi sert la rénovation urbaine ?*, 25 à 38. Presses universitaires de France.
- INSEE. (2013). Enquête Logement.
- JOIN-LAMBERT, M.-T., LABARTHE, J., MARPSAT, M., & ROUGERIE, C. (2011). *Le mal-logement, rapport n°126*. Groupe de travail du Conseil National de l'Information Statistique.
- LE GARREC, S. (2006). Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout. Plan Urbanisme Construction Architecture.
- LE GARREC, S. (2007). Revue projet n°298. *Rénovation urbaine et développement social, C.E.R.A.S*, 12 à 19.
- LE GARREC, S. (2010). La démolition d'un grand ensemble den copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? : les Bosquets à Montfermeil (93).
- LE GARREC, S. (2014). Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles le cas de Clichy-Montfermeil. *Espaces et société n°156-157*, p. 53 à 68.
- LEFEBVRE, H. (1968). Le droit à la ville. Paris Anthropos.
- LEFEUVRE, M.-P. (1999). La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance.

- LEFEUVRE, M.-P. (2003). « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété. *Cahier internationaux de sociologie n°114*.
- LEFEUVRE, M.-P. (2010, janvier-mars). Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées. *Varia vol. 52 - n°1* .
- LEGAVRE, J.-B. (1996). La «neutralité» dans l'entretien de recherche. Retour personnel sur une évidence. *Politix n°35*, pp. 207-225.
- LELEVRIER, C. (2010). La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? *Espaces et sociétés n° 140 - 141*, 59 à 74.
- LELEVRIER, C. (2010). La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? *Espaces et Sociétés n° 140-14*, p. 59-74.
- LELEVRIER, C. (2018). Rénovation urbaine et trajectoires résidentielles : quelle justice sociale ? . *Métropolitiques*.
- LELEVRIER, C., & NOYE, C. (2012). La fin des grands ensembles ? *A quoi sert la rénovation urbaine ?*, 185 à 218.
- LOCH, D. (2005). L'entretien en milieu populaire : le contexte culturel et politique comme problème méthodologique et l'analyse secondaire. *L'analyse secondaire en recherche qualitative*. Grenoble.
- LOUIS, A., & BERNIGAUD, C. (2018). Le parc Corot : une copropriété dans l'urgence. Rapport et préconisations.
- MALPASS, P., & MURIE, A. (1999). *Housing Policy and Practice* (London, Macmillan).
- Mathieu, B. (2018- 2019). Copropriété : mode d'emploi. Editions Dalloz, DL 2018.
- MAUGER, G. (1991). Enquêter en milieu populaire. *Genèses. Sciences sociales et histoire n°6*, p. 125 à 143.
- MEISSONNIER, J. (2014). Les reconfigurations spatiales et sociales produites par le relogement : une analyse dynamique du Programme de Rénovation Urbaine de Tourcoing. *Mobilités résidentielles territoires et politiques publiques*, 155 à 176. Presses universitaires du Septentrion.
- MORA, B., & LAUDEN-ANGOTTI, S. (2018). Relogement et renouvellement urbain - Repères n°48. Collection des cahier USH.
- NICOL, C. (2015). La requalification du parc immobilier privé à Marseille.
- POTHET, M. (2021, février). Le prix des copropriétés dégradées.
- QUINCIEU, G., & GEOFFROY, G. (2007). *La lutte contre l'habitat indigne : préoccupations et stratégies d'acteurs locaux, rôle du RST : retours d'enquête*. CERTU .
- SCET. (2020). *Retours d'expériences sur le positionnement des aménageurs*.
- Service Conseil Expertise et Territoire. (2020). Les copropriétés dégradées - Retours d'expériences sur le positionnement des aménageurs. (Note pour le Réseau National des Aménageurs).
- SIMON, E. (2013). Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation .

- SIMON, E. (2017). L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble.
- SIMON, E. (2022). *Copropriétés, panorama des recherches en sciences sociales*. PUCA.
- TOMASIN, D. (2012). Suite de réflexions sur les copropriétés en difficulté. *Droit et ville n°73*, 11 à 18.
- WEBBER, S., & WEBB, B. (2017). 2017. The implications of condominium neighbourhoods for long-term urban revitalization,. *Cities, n°61 p. 48–57.*, p.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275116304620?via%3Dihub>.
- ZITOUNI, F. (2021). La lutte contre l'habitat indigne, une politique en quête de gouvernance et d'opérationnalité. *Droit et Ville n° 91*, pp. 243-260.
- ZURFLUH, A. (1967). *La copropriété immobilière*.

ANNEXES

Annexe 1 : Profils de PO rencontrés

	M. & Mme L. (PO captifs)
SITUATION FAMILIALE	
Tranche d'âge	Couple de 40 - 50 ans
Situation professionnelle	M. L. travaille à temps plein, Mme L. est mère au foyer
Enfants à charge ?	Oui, 3 enfants mineurs
Dans quelle étape du parcours résidentiel ?	Ce bien représente le premier achat de M. & Mme L., auparavant, ils vivaient en location.
RELATION AU QUARTIER ET AU LOGEMENT	
Date d'achat du bien	Achat il y a 17 ans
Que représente le logement ?	Un lieu familial où parents et enfants peuvent se retrouver ensemble
Vision du quartier ?	Le quartier est vu comme un lieu qui a pu être dangereux (trafic de drogues, violence) par le passé mais qui est aujourd'hui agréable à vivre par la qualité de l'air qui est perçue comme étant bonne grâce aux nombreux arbres
Quelle représentation des parties communes ?	Un lieu de passage pour rejoindre le logement familial, les enfants jouent dehors avec les autres enfants du quartier
Quel type de relations avec le voisinage ?	Mme L. entretient de bonnes relations avec les femmes de son bâtiment qu'elle connaît, M. L. travaillant toute la journée connaît un peu ses voisins mais n'entretient pas d'importantes relations avec eux. Les plus jeunes enfants sont scolarisés au même endroit que les jeunes du quartier.
Multipropriétaire ?	Non
CAPACITE A RESTER PO APRES RELOGEMENT	
Entretien du logement ?	Oui, travaux lourds (électricité, plomberie) effectués à l'entrée dans les lieux. Lors de l'entretien, M. L. était en tenue de peinture sur le point de repeindre son mur.
Entretien des parties communes ?	Non, le couple attend que le syndic exécute son travail et emploie une société de nettoyage
Paiement des charges ?	Oui mais de manière très aléatoire et sommaire, posture de désengagement face à l'inaction du syndic
Assistait aux AG avant présence d'AJA ?	Non
Crédit en cours ? Dettes supplémentaires ?	Oui, crédit de l'achat du logement pour 15 ans encore, le couple est par ailleurs lourdement endetté avec des crédits à la consommation

	M. X. (PO multipropriétaire)
SITUATION FAMILIALE	
Tranche d'âge	50 - 60 ans
Situation professionnelle	Monsieur X. travaille, il évoque l'envie de prendre sa retraite anticipée dans un futur proche.
Enfants ?	Oui, 3 majeurs dont un qui habite régulièrement chez lui.
Dans quelle étape du parcours résidentiel ?	Ce bien ne représente pas la première accession à la propriété de sa vie
RELATION AU QUARTIER ET AU LOGEMENT	
Date d'achat du bien	Achat il y a 5 ans
Que représente le logement ?	Le logement est vu comme un cocon, un endroit que M. X. a investi en s'appliquant pour la pose de nombreux éléments de décoration ainsi que pour les équipements de confort (climatisation) et de sécurité (installation d'une porte blindée et de caméras) afin de s'y sentir bien après ses longues journées de travail. M. X déclare « <i>cet appartement c'est le fruit de mes efforts, je m'y sens très bien</i> ».
Vision du quartier ?	M. X voit le quartier comme étant « <i>un quartier dégueulasse où la racaille est présente</i> »
Quelle représentation des parties communes ?	M. X. les considère comme un simple lieu de transit qui lui permet de se rendre à son logement. Il n'investit pas les lieux.
Quel type de relations avec le voisinage ?	Monsieur ne connaît pas ses voisins. Lorsqu'il rentre du travail il rentre directement dans son logement.
Multipropriétaire ?	Oui, propriétaire de 2 autres logements en plus de son logement principal à Corot et de nombreux biens à Marseille
CAPACITE A RESTER PO APRES RELOGEMENT	
Entretien du logement ?	Oui, M. X. a réalisé d'importants travaux de rénovation lors de son entrée dans le logement, il continue à entretenir scrupuleusement son bien.
Entretien des parties communes ?	M. X. est conscient de l'état de dégradation des parties communes, pour autant, il ne prend soin de balayer et d'entretenir la cage d'escaliers qu'au niveau de son seuil de porte d'entrée.
Paiement des charges ?	Paiement des charges de manière irrégulière, M. X. accumule les impayés.
Assistait aux AG avant présence d'AJA ?	Non
Crédit en cours ? Dettes supplémentaires ?	Non, tous les crédits sont remboursés grâce aux loyers générés par ses autres biens immobiliers.

	Mme V. & Mme R. (PO de longue date)
SITUATION FAMILIALE	
Tranche d'âge	Mme V. 80-90 ans (mère de Mme R.), Mme R. 60-70 ans
Situation professionnelle	Mme V. est retraitée, Mme R. est en fin de carrière
Enfants à charge ?	Mme V. vit seule et Mme R. vit avec son mari, elle a des enfants majeurs et autonomes).
Dans quelle étape du parcours résidentiel ?	Mme V. a été précédemment propriétaire d'un logement à Corot. Mme R. a vécu avec Mme V. avant d'acheter ce bien qui est sa première propriété.
RELATION AU QUARTIER ET AU LOGEMENT	
Date d'achat du bien	Achat il y a plus de 30 ans pour Mme V. et il y a 20 ans pour Mme R.
Que représente le logement ?	Le logement pour Mme V. comme pour Mme R. est un lieu agréable où elles ont l'habitude de se sentir bien depuis toutes ces années de propriété.
Vision du quartier ?	Lieu où Mme V. a vécu l'essentiel de sa vie, et où Mme R. est née. Elles affectionnent donc tout particulièrement le quartier.
Quelle représentation des parties communes ?	Lieu de rencontre, où elles partagent des moments de vie avec les autres habitants que Mme V. et Mme R. connaissent bien.
Quel type de relations avec le voisinage ?	Mme V. et Mme R. connaissent bien leurs voisins, elles ont tissé des liens d'amitié avec les habitants du quartier depuis toutes ces années de vie à Corot.
Multipropriétaire ?	Non
CAPACITE A RESTER PO APRES RELOGEMENT	
Entretien du logement ?	Oui, maintiennent le bien en bon état et elles font des travaux lorsque cela devient nécessaire.
Entretien des parties communes ?	Non
Paieement des charges ?	Non, elles expliquent les avoir payées dans le passé mais aujourd'hui elles ne les payent plus au vu du déficit de service rendu. Toutes deux font face à d'importantes situations d'impayés.
Assistait aux AG avant présence d'AJA ?	Quand il y avait des AG, Mme R. était très assidue et Mme V. y allait parfois. Mais n'était pas assidue.
Crédit en cours ? Dettes supplémentaires ?	Non, les deux crédits ont été remboursés.

ANNEXE 2 : grilles d'analyse des réactions

GRILLE D'ANALYSE DES REACTIONS	M. & Mme L.
Durée de l'entretien	40 minutes
Ambiance de l'entretien. Réaction / comportement à l'annonce du relogement	L'entretien s'est déroulé dans les cris, M. L. était agressif lorsqu'il évoquait les acteurs publics en charge de l'intervention dans la copropriété. M. L. était clairement en colère mais derrière sa colère se cachait surtout un sentiment d'injustice. Mme L. était plutôt dans l'incompréhension, elle essayait de rester calme, afin de nous écouter pour comprendre les termes de l'intervention publique.
Emotion perçue	Colère/ peur/ tristesse / crainte
Sujet principal	M. L. : peur de perdre le statut de PO, difficultés financières, peur que le rachat du bien par CDC ne permette pas le remboursement du crédit d'achat. Mme L. : peur de s'éloigner des établissements scolaires.
Contours de l'intervention publique	Le couple a entendu parler de l'intervention publique par la bouche de ses voisins, il n'a pas tous les contours, il nous a posé beaucoup de questions sur l'avenir du parc Corot et sur les conditions de rachat de leur bien
Vie dans le quartier	M. & Mme L. n'apprécient pas spécialement le quartier, ils ne participent pas forcément à la vie de quartier, ils ne se sont donc pas attardés sur cette question.
Situation financière	C'est sans doute ce thème qui inquiète le plus M. & Mme L. Ils sont aujourd'hui déjà dans une situation financière complexe avec des dettes importantes. Ils vivent à crédit en contractant souvent des crédits à la consommation puisqu'ils n'ont qu'un seul salaire et que le crédit immobilier de l'appartement représente déjà une ponction très importante sur leur budget.
Prix de rachat du bien	Le couple est très inquiet pour le prix de rachat du bien : ils ont un crédit à rembourser, et ce pour 15 ans encore. Ils nous relatent que le prix proposé par la CDC est très loin de pouvoir rembourser le crédit. M. L. Explique que la vie de sa famille s'annonce très compliquée s'il doit rembourser un crédit pour un bien qui n'existe plus tout en payant un loyer pour le bien dans lequel il vivra après son relogement.
	Le couple remarque que les espaces verts de la copropriété sont désormais beaucoup mieux entretenus qu'avant. Interrogation = ils se

<p>Etat de l'entretien de la copropriété</p>	<p>demandent pourquoi ils devraient partir de la copropriété alors qu'en apparence, elle se porte beaucoup mieux qu'avant : les espaces verts sont mieux entretenus, la sécurité est bien meilleure, il y a moins de déchets au pied des immeubles, etc. M. & Mme L. sont dans l'incompréhension face à cette décision.</p>
<p>Temporalités du relogement</p>	<p>Ils ont posé des questions sur la temporalité mais ne se sont pas attardés sur cette question.</p>
<p>Lieu du relogement</p>	<p>Lors de l'entretien, Mme L. évoque à deux reprises l'importance d'être relogé à proximité du parc Corot pour la scolarité des enfants. Mme L. souhaite rester à Corot et déclare <i>« on a connu bien pire ici alors pourquoi quitter Corot alors que la situation est redevenue calme ? »</i> Mme L. rajoute <i>« et puis où on irait ? les enfants sont scolarisés pas loin, c'est pratique. »</i> Elle considère important que ses enfants aient une stabilité dans leur scolarité. Le lieu du relogement compte beaucoup pour Mme L.</p>
<p>Statut d'occupation souhaité après relogement</p>	<p>Le statut de propriétaire a été péniblement atteint avec un endettement très important. Ce sujet de la propriété revient à plusieurs reprises lors de l'entretien. Les réactions de M. L. et Mme L. sont très différentes sur ce sujet du statut d'occupation :</p> <p>M. L. y est très attaché et souhaite rester propriétaire coûte que coûte. Il a trop peiné à atteindre ce statut pour le perdre si rapidement.</p> <p>Mme L. (raisonnée par sa fille) comprend qu'elle a tout à gagner à délaissé ce statut de propriétaire qui pèse dans son budget mensuel (les charges de copropriété et l'entretien apparaissent à ses yeux trop coûteux). Il devient donc préférable de lâcher ce statut pour redevenir locataire. Mme L. se montre très enthousiaste lorsque l'on évoque la location dans le parc social et qu'on lui explique que le niveau de loyer s'aligne sur les capacités financières des ménages.</p>
<p>Ce que signifie le relogement</p>	<p>Pour M. L, le relogement est perçu comme la dépossession du bien + la perte du statut de propriétaire</p> <p>Pour Mme L. le relogement est perçu comme une occasion de stopper les dépenses exorbitantes liées au logement</p>

GRILLE D'ANALYSE DES REACTIONS	M. X.
Durée de l'entretien	20 minutes
Ambiance de l'entretien. Réaction / comportement à l'annonce du relogement	L'entretien s'est réalisé dans une ambiance étrangement calme. M. X. a fait preuve d'indifférence totale à l'annonce du relogement. Il semble un peu surpris mais ne manifeste aucun signe de choc. Il ne semble pas concerné par l'intervention publique au parc Corot.
Emotion perçue	Absence totale d'émotions, manifestation d'une très légère surprise
Sujet principal	Peur de perdre le statut de propriétaire
Contours de l'intervention publique	M. X. a fait preuve de désintérêt lorsqu'on lui a présenté les contours de l'intervention publique. Seul l'avenir de son logement le concerne, il manifeste une légère réaction de surprise lorsqu'on lui explique que CDC doit racheter son logement.
Vie dans le quartier	M. X. n'a, à aucun moment, évoqué la vie au sein du quartier car il n'entretient aucune relation avec son voisinage.
Situation financière	M. X. explique qu'il n'a pas de problème d'argent. Il nous explique qu'il a des impayés de charges mais qu'en dehors de cela il gagne bien sa vie, son métier lui permet de s'assurer une vie confortable.
Prix de rachat du bien	M. X. ne s'est pas inquiété non plus pour le prix de rachat. Il nous explique que, lorsque ses deux appartements dont il est PB et ce logement qu'il occupe, seront vendus, il pourra facilement réinvestir dans un bien au moment du relogement.
Etat de l'entretien de la copropriété	R.A.S., M. X. n'utilise pas les parties communes.
Temporalités du relogement	M. X. s'est questionné sur la temporalité de son relogement, s'est demandé à quel horizon il devra quitter son logement. Il est d'accord de vendre son logement à la CDC tant qu'il a la possibilité de l'occuper jusqu'à la phase de relogement.
Lieu du relogement	Le lieu de relogement n'est pas un sujet pour M. X. peu lui importe l'endroit tant qu'il est propriétaire
Statut d'occupation souhaité après relogement	C'est sur ce point uniquement que M. X. a fortement insisté. Il nous explique qu'il souhaite à tout prix conserver son statut de propriétaire car il lui permet d'effectuer tous les changements qu'il souhaite au sein du logement. Ce statut lui est très cher. Il nous confie qu'il souhaite à tout prix éviter d'être propriétaire au sein de la copropriété mais qu'il aimerait être propriétaire dans maison individuelle pour " <i>éviter les voisins</i> ». La majorité du temps de l'entretien a tourné autour de sa volonté de demeurer propriétaire. M. X. répondait gentiment à toutes nos questions mais finissait, à

	chaque fin de réponse à nos questions, toujours par ramener le sujet de sa volonté de rester propriétaire.
Ce que signifie le relogement	Le relogement est une occasion d'accéder à la propriété en social + vendre les biens dont il est PB qui sont squattés

GRILLE D'ANALYSE DES REACTIONS	Mme V. et Mme R.
Durée de l'entretien	1h10 (2 questionnaires passés en 1 entretien soit en moyenne 35 min par entretien)
Ambiance de l'entretien. Réaction / comportement à l'annonce du relogement	<p>Ambiance très tendue, Mme R. nous a largement fait part de son mécontentement quant aux relogements annoncés. Ce fût un entretien très long et éprouvant, avec Mme R. qui hausse facilement le ton. Cette tension constante et ces changements de ton étaient surtout dus à l'agacement, la peur et la tristesse de Mme R. qui projette la chute du quartier dans lequel elle a grandi.</p> <p>Mme R. a répondu aux deux questionnaires pour elle-même et pour sa mère puisque cette dernière est quasi-sourde et est dépassée par la situation.</p>
Emotion perçue	Colère / tristesse / désapprobation / crainte
Sujet principal	Peur de perdre les relations d'entraide de Corot, peur d'être séparée (mère dépendante de la fille), impression de dépossession de son droit d'habiter.
Contours de l'intervention publique	Mme R. suit scrupuleusement les annonces et réunions en ce qui concerne l'intervention publique sur le quartier. Elle nous a questionné sur les actions qui concernent son bâtiment puisqu'à ce jour nous n'avons pas plus d'éléments sur l'avenir de ces bâtiments, le projet urbain n'étant pas vraiment ficelé.
Vie dans le quartier	Mme R. s'inquiète surtout pour la perte de ses réseaux de relations au sein du quartier. Elle redoute la perte des réseaux d'entraide qui permettent à sa mère d'être autonome lorsqu'elle ne peut pas être présente pour elle. Regrette qu'on transforme son quartier. Peur de perdre ses amitiés et la proximité géographique mère/fille
Situation financière	La situation financière n'est pas un critère central pour ces PO.
	Mme R. ne s'inquiète pas pour le prix de rachat de l'appartement de sa mère qu'elle a acheté il y a

<p>Prix de rachat du bien</p>	<p>plus de 30 ans à un prix à peu près égal au prix proposé par la CDC. Néanmoins, Mme R. trouve que le prix proposé pour le rachat de son appartement ne correspond pas à la valeur de son bien qui vaut bien plus selon ses dires.</p>
<p>Etat de l'entretien de la copropriété</p>	<p>Mme R. regrette de voir que l'état de la copropriété va en s'améliorant au moment où leur relogement est annoncé. Sentiment d'écœurement = Elle trouve que c'est injuste que la copropriété soit mieux entretenue au moment où elles vont la quitter.</p>
<p>Temporalités du relogement</p>	<p>Mme R. a demandé à quel moment le relogement serait effectif, elle n'avait pas l'air affolée puisqu'elle est bien consciente que cela aura lieu à moyen terme.</p>
<p>Lieu du relogement</p>	<p>Cette question est revenue plusieurs fois dans la conversation, Mme V. est dépendante de sa fille et a absolument besoin d'elle pour vivre. Le lieu est un critère principal pour Mme V. et Mme R. et elles communiquent bien leur angoisse d'être séparées. Mme R. pose l'impératif de reloger sa mère au parc Corot afin que la perte de repères soit conditionnée uniquement au logement (ce qui représente déjà beaucoup pour son âge). Elle nous demande aussi si c'est possible d'être relogée pas loin de chez sa mère qui est dépendante d'elle vu son grand âge. Ou si cela n'est pas possible d'être relogée vraiment proche de sa mère pour faciliter les allers-retours.</p>
<p>Statut d'occupation souhaité après relogement</p>	<p>Mme R. explique qu'il est préférable que sa mère devienne locataire du parc social, cela lui permettrait ainsi de se délester de ses obligations de propriétaire. Vu son grand âge, il est, selon Mme V. incohérent qu'elle investisse dans un nouveau bien. Mme R. se voit bien rester propriétaire en réinvestissant dans un logement au bâtiment D. Si nécessaire, elle peut devenir locataire du parc social, elle est assez ouverte aux propositions.</p>
<p>Ce que signifie le relogement</p>	<p>Pour Mme R., le relogement menace la proximité qu'elle a aujourd'hui avec sa mère et signifie la perte des réseaux sociaux du quartier et de l'unique cadre de vie connu. Pour Mme V., il est une opportunité de passer de PO à locataire + de déménager dans un bien plus adapté au vieillissement (étages bas et SDB adaptée)</p>

ANNEXE 3 : Table des photos

Photo 1 Des copropriétés aux formes urbaines bien variables. (Google Maps, 2024)	14
Photo 2 Photo aérienne de la copropriété (Google Maps, 2024).	56
Photo 3 Une copropriété bâtie sur le modèle des grands ensembles (Concession d'aménagement, 2020)	56
Photo 4 Les abords du bâtiment A jonchés de déchets (diagnostic technique Citémétrie, 2018)	60
Photo 5 Les abords du bâtiment A (diagnostic technique Citémétrie, 2018)	60
Photo 6 Présence de voitures épaves (Urbanis, 2019)	61
Photo 7 Les façades du bâtiment C noircies par des incendies à répétition (diagnostic technique Citémétrie, 2018)	61
Photo 8 Etat des boîtes aux lettres du bâtiment E (photo personnelle, 2024)	62
Photo 9 Appartement racheté et scellé par CDC Habitat (photo personnelle, 2024)	74
Photo 10 Bâtiment A préparé pour la démolition qui commencera en juin 2024 (photo personnelle, 2024)	76
Photo 11 Bâtiment A préparé pour la démolition qui commencera en juin 2024 (photo personnelle, 2024)	77

ANNEXE 4 : Table des illustrations

Figure 1 Portrait-robot maison de la copropriété moyenne en France (Maison de l'habitat durable, 2023)	15
Figure 2 Nombre de copropriétés en PACA (Atlas régional de l'habitat, 2018)	16
Figure 3 année de construction des résidences principales en copropriété en PACA (Atlas régional de l'habitat, 2018)	16
Figure 4 Fonctionnement des organes d'une copropriété (Adil 56, 2023)	22
Figure 5 Un sentiment de propriété en décalage avec la réelle marge de manœuvre des copropriétaires. (MALPASS & MURIE, 1999)	24
Figure 6 Evaluation nationale des plans de sauvegarde de copropriété pour la DGUHC (Urbanis, direction René BRESSON, 2008-2009)	26
Figure 7 Taux moyens d'impayés des copropriétés en fonction de leur taille (Registre national des copropriétés, ANAH 2022)	27
Figure 8 Répartition des copropriétés par taux d'impayés en 2022 (Registre national des copropriétés, ANAH 2022)	28
Figure 9 Copropriétés en classe énergétique D (Atlas régional de l'habitat, 2018)	28
Figure 10 Période de construction des copropriétés les plus fragiles de PACA (DREAL 2018)	28
Figure 11 Les différents stades de mal logement (ANAH, 2020)	29
Figure 12 Population sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation (Atlas régional de l'habitat, 2019)	31
Figure 13 Modélisation de la configuration de gestion d'une copropriété en fonction de la posture du groupe majoritaire de copropriétaires et du gestionnaire (SIMON, 2017)	34
Figure 14 Cycle de dégradation et de difficultés de gestion d'une copropriété (SIMON, 2017)	36
Figure 15 Cycle de dégradation et de valorisation d'une copropriété (SIMON, 2017)	36
Figure 16 Les copropriétés dégradées en manque de moyens financiers pour effectuer les travaux de rénovation (UFC Que choisir, 2013)	37
Figure 17 Les dispositifs d'intervention publique selon l'état de dégradation d'une copropriété (ANAH, 2020)	44
Figure 18 Dossier de presse PIC : 4 ans d'action (ANAH 2023)	45
Figure 19 Une copropriété située dans le 13e arrondissement de Marseille (OSM, 2024)	55
Figure 20 carte de situation (agence ZZCS)	55

Figure 21 Une copropriété aux bâtiments de hauteur et compositions de typologie de logements variées (Extrait de la convention du PDS, 2020)	57
Figure 22 Description de la copropriété (PDS, 2022).	57
Figure 23 Description de la copropriété (PDS, 2022).	57
Figure 24 Tableau des impayés, extrait du PDS, 2022	59
Figure 25 Tableau des dettes de la copropriété (PDS, 2022)	59
Figure 26 Les PO du Parc Corot relativement âgés (diagnostic social Citémétrie, 2018)	63
Figure 27 Composition des ménages PO (diagnostic social Citémétrie, 2018)	64
Figure 28 Une population de locataires relativement jeune (diagnostic Citémétrie, 2018)	65
Figure 29 Une copropriété essentiellement habitée par des locataires majoritairement monoparentaux ou des couples avec enfants (Diagnostic Citémétrie, 2018)	65
Figure 30 Un groupe de locataires aux situations sociales homogènes (diagnostic social Citémétrie, 2018)	65
Figure 31 Un fort turn-over chez les locataires (diagnostic social Citémétrie, 2018)	66
Figure 32 Statuts d'occupation de la copropriété (Diagnostic Citémétrie, 2018)	66
Figure 33 Statut d'occupation par bâtiment, (convention PDS, 2022)	66
Figure 34 Le parc Corot compris dans le NPNRU Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé : (métropole AMP, 2023)	70
Figure 35 Un NPNRU étendu sur de nombreux quartiers (Convention NPNRU, 2023)	70
Figure 36 Périmètre de la concession d'aménagement (Convention PDS, 2022)	72
Figure 37 « La lettre d'info #4 » (CDC, 2024)	75
Figure 38 Une multitude d'intervenants dans le groupement aménageur du parc Corot (CDC, 2020)	76
Figure 39 Etat d'avancement de l'intervention publique au Parc Corot (production personnelle, 2024)	78
Figure 40 Description de la copropriété (PDS, 2022)	78
Figure 41 tableau récapitulatif des profils de PO rencontrés (production personnelle, 2024)	86