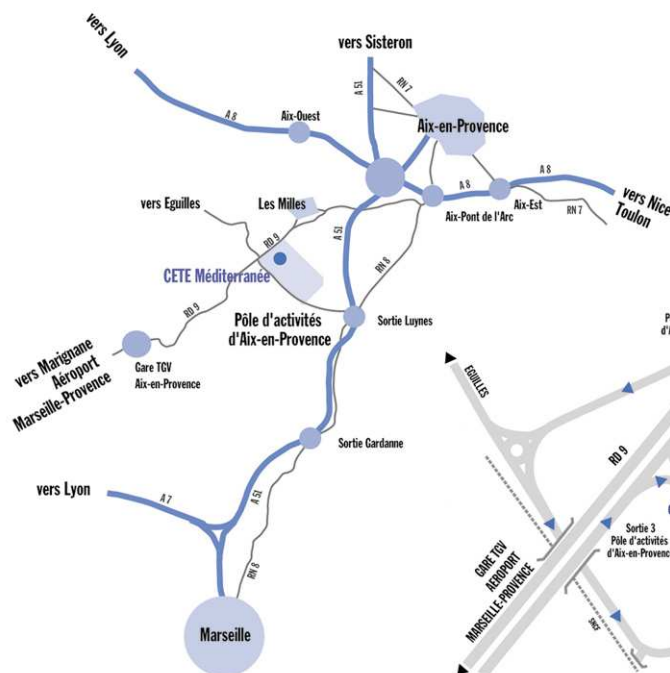


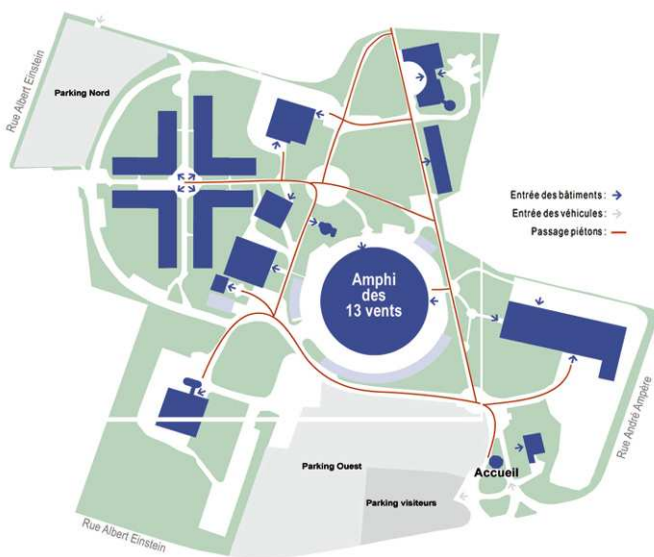
Plan d'accès au CETE Méditerranée Aix-en-Provence, Pôle d'activités des Milles



- de Marseille, par l'autoroute A51 : sortie Luynes et direction « Pôle d'activités d'Aix-en-Provence ».
- de l'aéroport Marseille-Provence : RD9, sortie 3 « pôle d'activités d'Aix-en-Provence ».
- de Nice (autoroute A8) ou du centre d'Aix-en-Provence : A51, direction Marseille, puis sortie « Les Milles » sur RD9 et sortie 3 « pôle d'activités d'Aix-en-Provence ».
- de Lyon par autoroute A8, sortie « Aix, Pont de l'Arc », puis suivre sur la RD9 le fléchage « les Milles » et prendre la sortie 3 « pôle d'activités d'Aix-en-Provence ».



CETE Méditerranée
Pôle d'activités des Milles - Avenue Albert Einstein
CS 70499 - 13593 Aix-en-Provence Cedex 3
Téléphone 04 42 24 76 76
Télécopie 04 42 60 79 00
Mél cete-mediterranee@equipement.gouv.fr



Contact Réseau Technique Interrégional LHI

CETE Méditerranée - Département Aménagement des Territoires - Service Politiques Urbaines et du Logement
Jean-Bernard Brulet - 04 42 24 79 63 - jean-bernard.brulet@developpement-durable.gouv.fr
Site Internet du Réseau : <http://lhi-paca.org>



RESEAU TECHNIQUE INTERREGIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR LANGUEDOC - ROUSSILLON & CORSE

Journée de rencontres, d'informations et d'échanges

« Copropriétés dégradées en quartier ancien et lutte contre l'habitat indigne »

Jeudi 9 décembre 2010

CETE Méditerranée - Aix-en-Provence

« Amphi des 13 vents »



« Copropriétés dégradées en quartier ancien et lutte contre l'habitat indigne »

Le parc privé récent ou ancien organisé en copropriété est hétéroclite. Ses caractéristiques sont en effet diverses puisqu'elles portent par exemple, sur la localisation et l'âge : en centre ancien (constructions d'avant 1948) ou en périphérie de facture plus récente (constructions des années 1950-70 ou 1980-90), sur leur architecture et leur taille, les petites copropriétés étant plutôt situées en centres anciens, sur leur statut d'occupation (dominante de propriétaires occupants, de locataires ou présence des deux).

Une partie de ce parc est constitué de copropriétés en difficulté. Malgré l'inexistence de source fiable disponible, le nombre estimé de logements les composant serait, selon des sources publiques ou privés, de 250.000 à 350.000 sur un total de 6,5 millions de résidences principales organisées en copropriété, soit environ 4,5%.

Afin de remédier aux situations difficiles que connaissent certaines copropriétés et copropriétaires dans l'incapacité de réaliser des travaux indispensables à l'entretien ou à la conservation des parties communes et équipements collectifs, des dispositifs d'intervention publique spécifiques ont été mis en place : OPAH, Plans de sauvegarde; dispositifs d'intervention publique spécifiques aux immeubles collectifs dont les copropriétés en difficulté (mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation); déclaration d'état de carence du propriétaire d'un immeuble collectif d'habitation; dispositifs relatifs à la lutte contre le logement indigne, ainsi que ceux liés aux opérations de restauration immobilière.

Dans la recherche de réponses les plus adaptées possibles à des situations souvent difficiles, le « Réseau technique inter-régional Paca-LR-Corse de lutte contre l'habitat indigne » a décidé, à son niveau, de s'associer aux autres acteurs publics et privés concernés par la revalorisation des copropriétés en difficulté en organisant cette 16^{ème} journée d'échanges professionnels et d'études qui concerne les **copropriétés en difficulté petites et moyennes situées en quartier ancien**.

Cette journée est ouverte aux acteurs concernés des : services de l'Etat (DREAL, DDT, DDTM, ARS-DT, DDCS,...) et des collectivités territoriales (notamment services des communes et regroupement de communes ayant une opération en cours ou en projet : Services techniques habitat-ville-rénovation urbaine, SCHS, CCAS, communes inscrites dans un PNRQAD), aux opérateurs, maîtres d'œuvre et BET, aux associations en charge de l'accompagnement des ménages et des locataires, ainsi qu'aux professionnels de l'immobilier, notariat et justice, enseignants et étudiants intervenant dans une discipline du droit de l'immobilier, du logement, de l'habitat et de la ville.

9h00	• Accueil
9h30	• Accueil - Argumentaire - Organisation de la journée - Animation <i>Jean-Bernard Brulet (CETE Méditerranée, Réseau technique inter régional de LHI)</i>
9h35	• Introduction : - Le contexte actuel, les différents enjeux - Typologie des copropriétés en difficulté - Les principaux mécanismes et causes de difficultés et/ou motifs de dégradation-dévalorisation rencontrés dans une copropriété « petite ou moyenne » en centre ancien. <i>René Bresson (Consultant, expert copropriétés dégradées)</i>
9h55	• L'intervention publique dans les copropriétés en difficulté; dispositifs et outils mobilisables. <i>Cécile Richard (DGALN - Chargée de mission copropriétés)</i>
10h15	• La politique de LHI, ses enjeux et priorités / Le pôle national de LHI et ses missions / Copropriétés dégradées en quartiers anciens et LHI / Les pouvoirs de police du maire et du préfet en matière de sécurité et de santé des occupants, ... / Point d'actualité. <i>Michel Polge (PNLHI - Directeur)</i>
10h40	• Données de cadrage statistique / Volet législatif et réglementaire de la copropriété <i>Thierry Moallic (ADIL 13 - Directeur)</i>
11h15	TABLE RONDE • Désignation des acteurs susceptibles d'intervenir tout au long du processus de requalification • Quelle démarche préalable adopter lorsque des travaux doivent être réalisés ? Méthode d'organisation et phasage pour une requalification. • Que faire en cas d'inorganisation ou de carence d'organes de pilotage de la copropriété et quelles mesures pour redresser la situation ? • Les rôles du syndic professionnel, du syndic bénévole, du conseil syndical et de l'administrateur judiciaire. • Conditions et déroulé de la procédure d'administration provisoire ; quand et pourquoi un plan de redressement. • L'obligation d'agir du propriétaire. Quelles mesures possibles de substitution aux propriétaires défaillants et copropriétés inorganisées pour pouvoir réaliser les travaux ? (la procédure de travaux d'office, l'expropriation, le transfert de propriété, la mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation). • Le droit des occupants : hébergement-relogement, le règlement des loyers, ... <i>René Bresson (Consultant) - Florence Tulier (Administratrice judiciaire)</i> <i>Michel Polge (PNLHI) - Cécile Richard (DGALN) - Thierry Moallic (ADIL 13) - Christian Kerleroux (CU de Brest BMO)</i>
12h50	DEJEUNER LIBRE
14h00	• Les missions de l'Anah et point d'actualité / Les priorités et nouvelles règles de financement (copropriétés, LHI, précarité énergétique, ...) / Comment situer et identifier les copropriétés en difficulté / Etudes et dispositifs en Opah copropriétés / Le Guide méthodo / Logique de l'Anah (les points essentiels à retenir : démarche d'intervention : importance des études préalables, diagnostics, les intervenants et opérateurs techniques, sociaux et financiers ...) / L'Anah et le PNRQAD. <i>Pascale Chodzko (Anah - Chargée de mission)</i>
14h50	• Une source de pré-financement des aides possible : les Sacicap / Financement du reste à charge du propriétaire, le microcrédit, ... <i>Jacques Olivero (Sacicap Provence - Directeur général)</i>
15h05	• Un zoom sur des outils d'intervention opérationnelle en quartier ancien, et leurs contraintes (OPAH Copropriétés, plan de sauvegarde, ...) / Des recommandations. <i>René Bresson - Pascale Chodzko - Michel Polge</i>
15h35	• Témoignage - Présentation de l'Opah copropriétés de Brest - Le point de vue du technicien <i>Christian Kerleroux (Communauté urbaine de Brest « Brest métropole océane » - Directeur de l'habitat)</i> - Le point de vue de l' élu <i>Franck Respriget (Élu communautaire)</i>
16h15	• La formation au service des acteurs publics locaux <i>Christian Cabrier (CVRH) - Pierre Jourdan (SGAR - DRF Paca) - Anne-Catherine Lafon (CNFPT Paca)</i> • La formation au service des acteurs privés locaux <i>Florence Tulier (Administratrice judiciaire) - Thierry Moallic (ADIL 13)</i>
16h40	• Synthèse, les points essentiels à retenir avant et pendant une intervention sur une copropriété en difficulté. <i>Remi Sibertin-Blanc (Consultant)</i>
17h00	• Informations Réseau • Perspectives / Fiches d'évaluation / Clôture de la journée. <i>Jean-Bernard Brulet (CETE Méditerranée, Réseau technique inter régional de LHI)</i>