

III^e RENCONTRES

Copropriétés durables :

Mieux vaut prévenir que guérir

10 avril 2015

Le thème retenu pour les III^{es} RENCONTRES du *Forum des politiques de l'habitat privé* a été celui des copropriétés durables, à l'occasion du cinquantenaire de la loi de 1965, modernisée par la loi ALUR.

Copropriétés durables : de quoi parle-t-on ?

"La question est large et mériterait une vraie définition" nous dit la vice-présidente déléguée à l'habitat de l'agglomération du Havre dans le film introductif de la journée. Pour son homologue du *Grand Dijon*, il s'agit de relever un triple défi : financier, de gestion technique et démocratique pour donner une nouvelle gouvernance à ces copropriétés durables.

Pour plusieurs des intervenants qui se sont succédé au cours de la journée, la copropriété est en effet "un baromètre de la démocratie locale" mais aussi "une démocratie de palier".

Copropriétés en écoquartiers : faut-il s'inquiéter ?

"La logique de densification à l'oeuvre dans les écoquartiers n'est pas nouvelle" affirme maître LE BATTEUX, grand témoin de la journée mais "au-delà des changements apportés à la construction des bâtiments et à l'urbanisme, le développement durable amène quatre défis pour les copropriétés" précise Taoufik SOUAMI, professeur. Ces 4 changements touchent à la manière de fabriquer, gérer et vivre les copropriétés avec 2 tendances contraires à l'oeuvre. La tendance à l'autonomisation est renforcée par la loi ALUR tandis que la mutualisation conduit à une interdépendance accrue à l'échelle urbaine (foisonnement du stationnement, raccordement aux réseaux de chaleur, ...) générant des entités communes de gestion (ASL, ...) où la copropriété n'est plus la seule donneuse d'ordres mais n'en demeure pas moins responsable et redevable.

Pour M^o LE BATTEUX, dans les années 1960-1970, les motivations des acteurs locaux semblaient assez similaires à celles aujourd'hui mises en avant dans ces écoquartiers (modernité, innovation, qualité urbaine, environnementale, diversités fonctionnelle et sociale). Or, ces volontés locales d'hier ont conduit à l'émergence d'ensembles immobiliers complexes qui ont nécessité depuis des scissions - coûteuses et longues - en vue d'en simplifier le fonctionnement (cf les témoignages de la SERM et de DELTAVILLE). Elle alerte donc sur les dérives potentielles des écoquartiers dont le mode de fabrique avec imbrications interroge.

Comment anticiper la gestion future, comment rédiger un règlement de copropriété adapté ?

Plusieurs intervenants, au cours de la journée, ont souligné l'importance d'anticiper la gestion, d'élaborer des scénarios (sur le modèle de *crash tests*), de faire évoluer le métier de l'aménageur.

Plaine Commune et la ville de Cergy ont témoigné de leurs pratiques au quotidien et de leur organisation pour co-construire les projets de construction neuve avec les promoteurs et être présents aux différentes phases (de la conception à la négociation du permis de construire puis à la commercialisation et la livraison de l'opération). Disposant d'une forte expérience en ASL, l'ancienne ville nouvelle en connaît tous ses travers et s'applique à détricoter, simplifier les projets complexes. Plaine Commune, conformément à sa convention qualité constructions neuves, s'attache à faire appliquer le principe «une parcelle, une copropriété» pour limiter les interdépendances. En interne, ce travail est mené dans la transversalité pour mobiliser les compétences plurielles de chacun.

Les participants ont convenu que le copropriétaire n'est en fait propriétaire que d'un volume d'air avec une prise de décisions qui lui échappe de plus en plus. La formule «en bon père de famille» inscrite dans les règlements de copropriété (RC) semble donc dépassée et ne suffit plus à encadrer les nouveaux et multiples usages et ...conflits potentiels. Pour Éric NICOLLET, maire-adjoint à Cergy, il serait opportun de pouvoir réviser le RC après la mise en service des copropriétés, afin de l'ajuster en fonction des problématiques qui se font jour.

Vers une autre gouvernance inspirée du modèle des entreprises ?

Pour Éric MADELRIEUX, président de *Coopération et Famille*, la copropriété est un "outil d'habiter" en fort développement, notamment la copropriété mixte résultant de la vente HLM et du développement des VEFA notamment. Cependant, les logiques patrimoniales du bailleur social peuvent ne pas rencontrer celles des copropriétaires. Il faut, selon lui, repenser la gouvernance en s'inspirant du modèle de l'entreprise. Il émet le souhait de pouvoir disposer d'un droit d'expérimenter des formes alternatives. La question de l'accès aux financements, problématique aujourd'hui, a également été posée.

Comment accompagner les acquéreurs pour qu'ils investissent leur rôle, s'approprient leur copropriété ? Deux ADIL (Haute-Garonne et Yvelines) ont partagé les enseignements d'initiatives locales (clubs de conseils syndicaux, *copro dating*, ...). Pour M^o LE BATTEUX, "il convient de rendre un hommage aux copropriétaires. Il faut croire en cette démocratie fragile, en leur désir de s'informer, en leur capacité à s'investir dans la vie de leur copropriété. Si on leur apporte de l'information et si on les forme, ils peuvent la faire fonctionner à condition bien sûr qu'ils aient de leur côté les ressources nécessaires pour entretenir leur patrimoine." ■

PARTIE 1 : INTERVENTIONS //

OUVERTURE DES III ^È RENCONTRES ET AVANCÉES DE LA LOI ALUR /	P.6
APPROCHE TERRITORIALE ET URBAINE /	P.7
CONCILIER LES EXIGENCES DES PARTIES PRENANTES /	P.11
GÉRER : FOCUS SUR LES COPROPRIÉTÉS MIXTES /	P.13
SCISSIONS DE COPROPRIÉTÉS : ENSEIGNEMENTS /	P.14
ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTAIRES /	P.15
CLÔTURE DES III ^È RENCONTRES /	P.16

PARTIE 2 : FICHES //

SÉQUANO AMÉNAGEMENT /	P.18
SERM /	P.20
PLAINE COMMUNE /	P.24
CERGY /	P.28
COOPÉRATION ET FAMILLE /	P.30
DELTAVILLE /	P.32
ADIL 31 /	P.34
ADIL 78 /	P.36



INTERVENTIONS //

OUVERTURE / P.6

AVANCÉES DE LA LOI *ALUR* / P.6

APPROCHE TERRITORIALE ET URBAINE / P.7

CONCILIER LES EXIGENCES DES PARTIES PRENANTES / P.11

GÉRER : FOCUS SUR LES COPROPRIÉTÉS MIXTES / P.13

SCISSIONS DE COPROPRIÉTÉS : ENSEIGNEMENTS / P.14

ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTAIRES / P.15

CLÔTURE / P.16



◀ Blanche GUILLEMOT
Directrice générale
à l'Anah

OUVERTURE//

Ces III^e RENCONTRES ont été organisées dans un esprit d'échanges d'expériences autour de cette notion de *copropriété durable* à travailler en croisant les expériences de professionnels d'univers différents, de tous ceux qui oeuvrent à construire une ville durable (les élus, les aménageurs, les promoteurs, etc.).

Cette journée est aussi l'occasion de rendre hommage à Claude DILAIN qui a fortement contribué à élever la problématique des copropriétés au rang des enjeux nationaux et à montrer combien la prévention est essentielle pour éviter des situations désastreuses. L'Anah partage en effet le constat de l'intervention trop tardive de la puissance publique. C'est la raison pour laquelle l'agence a développé ses propres outils de prévention, notamment les POPAC, à disposition des collectivités.

Aujourd'hui, il s'agit de réfléchir ensemble sur les modalités de conception et gestion de ces nouvelles copropriétés pour anticiper l'apparition des difficultés, qu'il s'agisse de constructions neuves, de mises en copropriété de monopropriétés ou d'opérations de scissions en vue de leur redressement. Dès la conception, il faut en effet penser la gestion collective ultérieure dans une optique de maîtrise des charges. Cette démarche interroge bien sûr les politiques de l'habitat mais aussi et surtout les politiques d'aménagement et la vision de la ville. ■

LES AVANCÉES DE LA LOI ALUR

Mieux connaître pour mieux prévenir et mieux guérir

Ce triptyque est essentiel. En effet, en France, sur l'ensemble des sujets liés au logement et en particulier sur les copropriétés, il serait opportun tout d'abord de mieux connaître la situation, l'état du parc pour pouvoir prévenir puis guérir.

Concernant les copropriétés, la puissance publique a pour objectif de soutenir les acteurs les plus vertueux : les copropriétaires tout d'abord en aidant les syndicats de copropriété, les conseils syndicaux à prendre leurs responsabilités, mais aussi les syndicats à accompagner en vue de leur professionnalisation. Il s'agit aussi d'oeuvrer pour empêcher les moins vertueux, comme les marchands de sommeil, de gangrener les copropriétés.



▲ Daniel GOLDBERG
Député de Seine-Saint-Denis
Rapporteur de la loi ALUR

La loi ALUR: des avancées "3 fois gagnantes"

Si les débats sur la loi ALUR ont été vifs à l'Assemblée nationale en ce qui concerne les copropriétés, ils ont permis d'aboutir à des avancées législatives "3 fois gagnantes" : pour les copropriétaires, pour les professionnels de l'immobilier et pour le bien public.

Pour améliorer la **connaissance** du parc, la loi prévoit l'immatriculation progressive des copropriétés. Dans un quartier où un pavillon serait découpé en lots de copropriété, les collectivités peuvent demander au futur copropriétaire bailleur de déclarer son intention de louer son bien.

Afin de mieux **prévenir** les difficultés, la loi vient alléger les règles de majorité requises en assemblée générale de copropriété pour faciliter la prise de décision et encourage par ailleurs la gestion patrimoniale des copropriétés à travers l'obligation pour ces dernières de constituer un fonds de travaux, attaché aux lots. L'instauration de comptes séparés favorise en outre la transparence.

Pour mieux **guérir**, la loi constitue un texte impératif pour les syndicats qui s'exposent à des risques de voir leur responsabilité engagée en cas d'impayés accumulés sans prévenir les pouvoirs publics de la dégradation de la situation de la copropriété concernée. La loi introduit également les opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD).

Pour des copropriétaires plus avertis et responsables de leur copropriété

Avec l'augmentation de la durée des emprunts encouragée par des taux très faibles, l'accès à la propriété se démocratise. Sécuriser l'accession à la propriété est nécessaire pour s'assurer, en amont, de la capacité des acheteurs à assumer les charges inhérentes à la copropriété. Cette sécurisation doit passer à la fois par les mécanismes d'accession progressive à la propriété (PSLA) et par l'information des acquéreurs, au moment de l'acte d'achat, des engagements qu'ils prennent en achetant (charges de copropriété à assumer, travaux à venir dans la copropriété, etc.). L'enjeu est important car, si les acquéreurs n'ont pas les moyens d'assumer les dépenses de copropriété, ils se mettent en danger ainsi que leur famille et la copropriété toute entière. C'est dans cet objectif que la loi ALUR a imposé de transmettre des informations sur l'état de la copropriété aux acquéreurs dès la signature de la promesse de vente. Par ailleurs, la loi ALUR est venue conforter les copropriétaires, qui s'engagent au sein de leur conseil syndical, dans leurs responsabilités et dans leur rôle en tant qu'interlocuteur principal du syndic.

La loi prévoit en outre d'apporter aux élus et aux copropriétaires de nouveaux outils pour s'élever contre les copropriétaires indélicats et ainsi éviter une spirale descendante, notamment :

- la copropriété pourra s'opposer à l'acquisition d'un nouveau bien, au sein de la copropriété, par un copropriétaire en situation de dette vis-à-vis de cette dernière,
- les sanctions administratives seront durcies vis-à-vis des bailleurs de logements indignes. ■



◀ Ari MSIKA
Directeur de projet
à Séquano Aménagement

TRAVAILLER À PLUSIEURS ÉCHELLES: DU QUARTIER À L'IMMEUBLE

La ZAC des *Docks* à Saint-Ouen a vu le jour dans les années 2000 sous l'impulsion du maire qui souhaitait renouer ce territoire avec le fleuve et le reste de la ville.

Un écoquartier en bord de Seine

Le territoire des *Docks* occupe 1/4 de la surface de la ville, une centaine d'hectares en bordure de la Seine. Le projet d'aménagement prévoit à terme plus de 4000 logements, 311 000 m² de bureaux, 66 000 m² de commerces et d'activités économiques, 19 000 m² d'équipements publics et 12 ha de parc en bord de Seine.

La ZAC des *Docks* est un écoquartier pensé pour répondre aux besoins de logement, intégrer les grands services urbains, permettre une mobilité durable (aucun *parking* privé n'est prévu), proposer une gestion alternative des espaces publics et mieux maîtriser les consommations des logements (en particulier énergétiques).

Développement durable et densité vont de pair : focus sur le secteur des *Bâteliers Nord*

Produire du logement, limiter l'étalement urbain, être proche des transports en commun, etc., impliquent de réaliser des opérations fondées sur une certaine densité et une mixité sociale et fonctionnelle. Or, densité et mixité génèrent de la complexité. La gestion d'un ensemble immobilier complexe ainsi que l'objectif de qualité des logements ont été les deux grandes problématiques du projet du secteur *Bâteliers Nord* des *Docks* de Saint-Ouen.

Trois ans de travail ont été nécessaires pour concevoir le projet, gérer la densité et la mixité imbriquée (logements sociaux et en accession, *parking* public souterrain, gymnase avec toiture en jardin planté, ...). La conception de ce secteur (4 îlots) a été réfléchi en amont avec les promoteurs, les bailleurs sociaux et la ville, à partir des règles contenues dans la charte qualité logement communale.

Compte tenu de la desserte future par la ligne 14 du métro et de la diminution du taux de motorisation, la collectivité a souhaité ne pas construire de *parkings* privés pour réduire l'empreinte de la voiture dans le quartier et permettre le foisonnement des usages. Ceci a occasionné de longs débats avec les promoteurs, les bailleurs, puis les locataires et futurs acquéreurs. Finalement, toutes les parties prenantes l'ont compris et les promoteurs et bailleurs ont travaillé avec la collectivité à la définition d'un projet de *parking* public souterrain pour 1 000 logements.

Des questions de délimitations et de gestion à résoudre dès l'amont

La ville de Saint-Ouen a une grande expérience en matière de gestion de copropriétés surtout lorsque celles-ci commencent à rencontrer des difficultés. Aussi, des discussions ont eu lieu, bien en amont, concernant la gestion des équipements publics (découpages en volumes, instauration de servitudes, etc.), avec le souhait de conserver pour chacun une autonomie la plus importante possible pour pouvoir prendre les décisions qui concernent ses propres ouvrages tout en restant imbriqués dans une association syndicale libre (ASL).

D'autres questions relatives à la copropriété se sont posées au cours de l'avancement du projet, concernant la future gouvernance, le nombre et le statut des gardiens, le nombre de locaux techniques (mutualisés autant que possible pour réduire les coûts), l'accompagnement des primo-accédants (des réunions entre promoteurs et acquéreurs ont été organisées), etc. Un site internet d'informations [Mon voisin des Docks](#) favorise l'échange entre futurs propriétaires et locataires de l'éco-quartier des *Docks*.

Quelques enseignements ont déjà émergé :

- la conception de copropriétés durables commence dès l'élaboration du plan masse (organisation spatiale, découpage des lots, etc.) ;
- les exigences sur les logements traduites dans la charte qualité doivent être intégrées dès l'amont du projet et partagées avec les partenaires ;
- les architectes, dans la conception des lots, des immeubles et des logements, doivent être sensibilisés à la problématique de fonctionnement et de pérennité des immeubles ;
- les primo-accédants doivent être accompagnés dans le processus d'acquisition du bien et sensibilisés aux problématiques de copropriétés, d'ASL, ... ■

➔ Pour plus d'informations, consulter la fiche p. 18



◀ Taoufik SOUAMI
Professeur
IFU-LATTS

DÉVELOPPEMENT DURABLE ET COPROPRIÉTÉS : 4 NOUVEAUX DÉFIS

Au-delà des changements apportés à la construction des bâtiments et à l'urbanisme, le développement durable amène quatre défis pour les copropriétés :

1. une invitation très forte vis-à-vis des copropriétés à mutualiser certains équipements (*parkings*, locaux techniques, réseau de chaleur, etc.) au détriment de l'adaptabilité;
2. un lien à créer entre investissement de départ, retour sur investissement et gestion patrimoniale du bien ;
3. juridiquement, des tendances contraires qui impactent les copropriétés : "*fermer ou ouvrir la boîte* ?";
4. la nécessité de mieux intégrer les usages dans le travail de conception des écoquartiers et des copropriétés.

1. Mutualisation des équipements vs adaptabilité

La mutualisation répond d'une part à une préoccupation économique (coût d'infrastructures moindre, optimisation technique) et d'autre part au souhait des habitants (cœur d'ilôt vert en pleine terre, visible et accessible, ...) mais elle présente deux limites : le problème de l'adaptabilité technique (dépendre d'un dispositif mutualisé limite les possibilités d'en changer) et la complexité de l'entretien et de la maintenance de l'équipement.

2. Surinvestissement, un bon arbitrage patrimonial ?

Dans un immeuble durable, le surinvestissement initial (par rapport à une construction classique) est-il compensé par un coût en fonctionnement moindre ? De nombreuses incertitudes demeurent. Il faudrait investiguer des copropriétés dans des écoquartiers de manière plus consistante et plus systématique pour connaître la réalité des coûts en gestion, en charges, etc., pour les occupants. En tout état de cause, la valeur patrimoniale n'est pas suffisamment mise en valeur dans l'équation. La distance s'agrandit entre le copropriétaire, usager et le gestionnaire de l'équipement. Ainsi, concernant la mutualisation, elle génère des circuits financiers complexes et les potentiels revenus pour la copropriété sont difficiles à vérifier.

3. Sécurisation juridique vs organisation mutualisée

Il existe un décalage entre ce que l'on attend d'une copropriété durable et le cadre juridique qui régit ces copropriétés. Par exemple, d'un côté, l'administration cherche à limiter les risques juridiques pour les copropriétés, à "*fermer la boîte*", en renforçant leurs capacités de décisions et, d'un autre côté, l'invitation à mutualiser, à constituer des *ASL*, etc., "*ouvre la*

boîte" et multiplie les risques juridiques. Aujourd'hui, la tentation est forte d'avoir recours aux solutions de découpage en volume des copropriétés. Dans ce contexte, l'implication d'un tiers intervenant dans la gestion des copropriétés, comme la collectivité ou l'aménageur qui deviendrait gestionnaire, est une piste qu'il serait opportun de creuser.

4. Vers une meilleure intégration des usages...

La conception des architectes, enracinée dans la première moitié du 20^e siècle, est en décalage par rapport à la réalité des copropriétés durables. Par exemple, il est demandé à certaines copropriétés de réaliser un tri sélectif des déchets alors que les bâtiments ne sont pas bien conçus pour cela. Les architectes doivent dessiner des locaux, dans les copropriétés, à la hauteur de l'acception nouvelle du déchet (valeur symbolique, économique, sociale, etc.). Le logement tel qu'il est conçu aujourd'hui ne permet pas aux nouveaux usages de se déployer. Pourquoi ne pas imaginer de lancer auprès des architectes des concours de dessins du "*salon d'honneur des déchets*" dans la copropriété ?

... avec une rédaction des règlements de copropriété qui doit évoluer.

Face à ces nouveaux défis, la gestion en « *bon père de famille* », que l'on retrouve encore dans les règlements de copropriétés, n'est plus adaptée. Cette notion renvoie à des repères communs sur les usages qui ont évolué. Le règlement de copropriété doit donc être modifié dans sa structure et dans son rôle et ce travail doit impérativement se réaliser avec les copropriétaires. ■

➔ Pour plus d'informations, télécharger l'article dans son intégralité sur www.forumhabitatprive.org
[Copropriétés en écoquartiers, faut-il s'inquiéter ?](#)



◀ Ouahiba TOUMI
Chef de projet
à la SERM

LE PETIT BARD: UNE COPROPRIÉTÉ SUR 7 HA !

En 1964, acheter un lot dans cet immeuble est considéré comme un signe de réussite sociale. En effet, cet ensemble immobilier moderne de 812 logements dotés de confort offre une vue imprenable jusqu'à la mer. Cinquante ans plus tard, en 2014, une tour de 18 étages, emblématique du quartier du *petit Bard* à Montpellier, est démolie. Cette démolition est vécue comme un soulagement par les habitants du quartier.

La lente dégradation de la copropriété aboutissant à la scission en 9 copropriétés et à un plan de sauvegarde

En 1996, la collectivité commence à détecter des signaux d'alerte à travers les nombreuses DIA. Dans un marché immobilier à la baisse, une majorité d'investisseurs (SCI) remplace progressivement les premiers copropriétaires. Cependant, aucun des syndics successifs ne saisit la collectivité, et ne déclare la cessation de paiements.

En 2004, suite au décès d'un habitant dans un incendie, les habitants, et les 80 propriétaires occupants, se mobilisent pour réveiller les consciences quant à la dégradation de la situation de la copropriété. Dans le cadre du PRU *Petit Bard*, en 2006, la copropriété est divisée en neuf copropriétés avec création d'une union syndicale libre (USL). En 2007, le préfet prend un arrêté de plan de sauvegarde pour 5 ans couvrant un périmètre de près de 7 ha.

Une approche globale du projet et l'implication des partenaires

Le plan de sauvegarde a failli ne pas voir le jour tant la situation juridique, économique et physique de la copropriété était dégradée et nécessitait une intervention publique lourde financièrement. Finalement, plusieurs objectifs assignés ont été atteints. Concernant les travaux :

- la moitié des bâtiments à démolir l'ont été et l'autre moitié est sur le point de l'être
- sept copropriétés ont été rénovées
- quatre propriétés sur les huit sont résidentielisées
- le bâtiment situé au cœur du quartier conçu comme le centre commercial est en cours de travaux dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH CD).

Concernant les impayés, le syndic judiciaire, qui gère les neuf copropriétés et l'USL, a recouvré la totalité de la dette de copropriété.

Une étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP) a été diligentée pour analyser les dysfonctionnements de cette copropriété en milieu urbanisé, proche du centre-ville, puis proposer des aménagements pour y remédier afin de "*changer progressivement la réputation de ce quartier*". L'équipe qui mène le projet a dû réaliser un long travail pour renouer le lien avec les habitants.

Le projet se caractérise également par l'importance accordée au partenariat. L'implication de partenaires (aménageurs, architectes, copropriétaires, etc.), renouvelés au fil du projet, a nécessité beaucoup de dialogue et d'efforts de pédagogie.

"On est devenu crédible auprès des habitants quand ils ont pu apprécier la qualité des travaux menés en valorisant ce qu'il y avait de mieux dans ce bâti des années 1960. Le rendu est convaincant". ■

➔ Pour plus d'informations, consulter la fiche p.20



◀ Agnès LEBATTEUX
Avocate
SCP ZURFLUH LEBATTEUX SIZAIRE
et associés

COPROPRIÉTAIRE EN ÉCOQUARTIER : APPROPRIATION ET GESTION COMPLEXES

Les copropriétés des écoquartiers, pas si différentes des copropriétés des années 1960

Il est intéressant de croiser les 2 témoignages des 2 aménageurs qui présentent des similitudes. Les copropriétés des années 1960 ont été conçues comme un habitat moderne et agréable avec des espaces verts partagés, des chaufferies collectives, etc. Aujourd'hui certaines se trouvent dans un état grave de dégradation avec un objectif de scinder les équipements collectifs, d'individualiser la production d'eau chaude sanitaire par exemple. Or, il semble que le même schéma soit reproduit pour la construction des écoquartiers – logements agréables, échanges entre voisins favorisés, mutualisation de chaufferies collectives, etc. Se retrouveront-ils, dans quelques années, dans la même situation de dégradation ?

Les équipements et les matériaux utilisés pour la construction des écoquartiers sont certes plus performants mais la recherche de charges de consommation moindres implique des charges d'entretien plus importantes et un comportement *ad hoc* par un utilisateur averti.

L'allègement des règles de majorité pour enrayer la dégradation des copropriétés

La loi ALUR renforce les mécanismes de décision des copropriétés à travers l'allègement des règles de majorité prévues par la loi de 1965. Alors que cette dernière considérait qu'elle ne pouvait pas contraindre des copropriétaires qui n'en avaient pas les moyens de financer des travaux d'amélioration, la loi ALUR estime que, si la copropriété n'améliore pas progressivement son bâtiment, celui-ci risque d'être déqualifié au bout de quelques années et d'attirer de nouveaux copropriétaires aux moyens modestes qui ne pourront pas assumer les travaux. Ce système "sacrifie" les copropriétaires minoritaires qui ne pourront pas assumer les travaux d'amélioration, mais évite que toute la copropriété "plonge".

Les copropriétés des écoquartiers : ensembles immobiliers complexes (EIC) à gérer

la logique de densification à l'oeuvre dans les écoquartiers n'est pas nouvelle. Dès 1970, lors de l'instauration des EIC, il s'agissait de "construire en 3 dimensions" pour limiter l'étalement urbain. Le texte sur le statut des grandes copropriétés promis depuis 1965 n'est à ce jour pas paru. Il pourrait permettre de déléguer le pouvoir à un exécutif susceptible de représenter

parfois 10 à 15% des habitants d'une ville et constituerait ainsi un pouvoir potentiellement concurrent de celui des autorités locales.

Un ensemble immobilier en volumes est complexe et, par conséquent, compliqué à gérer. La conception des écoquartiers complexifie encore la décision dans la mesure où les décisionnaires, propriétaires des parties privées des écoquartiers, sont nombreux et devront intervenir dans les décisions concernant l'entretien du patrimoine.

Comment seront gérés, dans ces écoquartiers, les espaces collectifs, pas tout à fait publics ni tout à fait appropriables de façon privative ? Le problème se pose d'autant plus que les écoquartiers sont dans un « *entre-deux juridique* » : les écoquartiers, constitués de plusieurs copropriétés, seront gérés par une union de syndicats ou plus fréquemment une association syndicale ou une association foncière urbaine libre (AFUL). Ces organisations restent des "usines à gaz". Les copropriétaires privés s'en sentent généralement éloignés et, faute d'en comprendre le fonctionnement, se désinvestissent de la vie de ces espaces collectifs parfois alors gérés *a minima*.

Il faut trouver le bon mode de gestion de ces espaces collectifs, un mode de démocratie indirecte efficace, transparent. Il faut changer le mode de gouvernance et l'implication d'un tiers intervenant (peut-être la collectivité) peut constituer une piste intéressante à explorer. ■

REMARQUES DES PARTICIPANTS

COMPLEXITÉ

"Ne pas reproduire les monstres des années 1970 ! En tant que praticien de la copropriété en difficulté, je démantèle régulièrement des ASL."

"On passe son temps à démonter la complexité, ennemie de la démocratie, pour passer d'un système multicouches de gestion à un système monocouche afin que les copropriétaires soient en capacité de le gérer."

MUTABILITÉ

"Les objets complexes et imbriqués créés, comme les divisions en volumes dans les macro-lots, sont non mutables. Pour faire évoluer ces usages, démolir risque d'être la seule solution."

COÛTS ET VALEURS

"Concernant la qualité des constructions contemporaines, les composants techniques ont une durée de vie de plus en plus courte. Les acquéreurs endettés sur une durée longue devront investir dans peu de temps pour les remplacer (VMC double-flux, collecte pneumatique des ordures ménagères, ...). Il y a donc un risque de crise de manière prématurée."

"La valeur d'un logement n'est pas seulement liée à la valeur intrinsèque de l'immeuble mais aussi à sa localisation (rente foncière), à la réputation du quartier, phénomènes exogènes à la copropriété. Concevoir, construire en réfléchissant à l'évolution de cette valeur."



◀ Eric NICOLLET
Maire-adjoint à l'aménagement
et au développement du territoire
à Cergy (95)

INTERVENIR EN AMONT ET EN AVAL DE LA LIVRAISON

En une cinquantaine d'années, Cergy est passée de 3 000 à 62 000 habitants et a expérimenté tous les modes d'urbanisme (dalles, résidences pavillonnaires, écoquartiers, etc.), certains engendrant une complexité foncière importante. Aujourd'hui, beaucoup d'espaces extérieurs ouverts au public sont en gestion privée de ce fait (espaces verts, voiries).

En 1999, la ville est confrontée à des copropriétés en difficultés (cf *La Bastide*). Dès 2009, la ville constate en outre des signes de fragilité dans les copropriétés neuves. Elle a donc souhaité engager un travail sur le tissu d'ASL et de copropriétés de la ville.

Copropriétés existantes : des actions de prévention multiformes

Pour aider les copropriétaires à mieux gérer leurs copropriétés, la ville de Cergy a mis en place un éventail de dispositifs :

- des actions de formation à "*l'art d'être copropriétaire, d'être membre du conseil syndical*" ;
- un portail internet des ASL et des copropriétés ;
- une rencontre annuelle, dans quatre quartiers de la ville, d'échanges avec les responsables élus des conseils syndicaux, des conseils d'ASL ; c'est un moment fondamental pour maintenir le tissu de propriétaires qui s'engagent dans la vie de leur copropriété ;
- des dispositifs d'accompagnement (OPAH, etc.) ;
- un fonds d'aide aux ASL et copropriétés qui vise à la préservation des espaces extérieurs ouverts au public ; plutôt qu'un barème, la ville a préféré adopter une délibération cadre permettant un taux modulé selon les spécificités de la copropriété concernée.

Copropriétés neuves : un travail de conception mené en transversalité

Que ce soit en interne avec les autres élus et services concernés ou avec les autres parties prenantes telles que l'agglomération, les aménageurs, les promoteurs, la ville s'efforce de développer la transversalité qui ne va pas de soi dans un environnement complexe. Il s'agit de combiner un rythme de construction soutenu avec la conduite d'une réflexion concertée sur les modes de gestion ultérieure.

La ville fait valoir ses arguments en matière de gestion très en amont du permis de construire. Elle est ainsi très attentive aux

modalités de répartition des charges en cas d'équipements collectifs, aux choix des entités juridiques pour gérer des volumes. Les promoteurs respectent ses préconisations le plus souvent. Parfois les livraisons des immeubles révèlent des mauvaises surprises comme par exemple la pratique d'un promoteur commercialisant en mettant en avant l'exonération de la taxe foncière alors que cette disposition n'est plus en vigueur localement depuis plusieurs années.

Ajuster, réviser le règlement de copropriété après la mise en service de la copropriété

Le règlement de copropriété est adopté avant la livraison de la copropriété. Il serait opportun de pouvoir réviser celui-ci après la mise en service des copropriétés, un ou deux ans après la création de la copropriété. Cette révision permettrait de l'ajuster en fonction des problématiques révélées au fil du fonctionnement et de la gestion de la copropriété. Elle permettrait en outre d'impliquer davantage les copropriétaires dans sa rédaction. ■

➔ Pour plus d'informations, consulter la fiche p.28



◀ Karine HOLLÉ
Responsable du pôle
habitat neuf et social
à Plaine Commune (93)

UNE CONVENTION QUALITÉ POUR ENCADRER LA PRODUCTION

La communauté d'agglomération *Plaine Commune* rassemble neuf villes pour 400 000 habitants. L'intervention sur le parc privé existant est de longue date avec la création d'une *maison de l'habitat* dès 1983. Depuis 3 décennies, l'ensemble du panel des dispositifs préventifs (formation), incitatifs (OPAH) et coercitifs (plans de sauvegarde, ORI, travaux d'office, ...) est mis en oeuvre sur le territoire qui compte malgré tout encore 17% de parc privé potentiellement indigne.

Les copropriétés prises en compte dans les documents-cadres

Le PLH prévoit la production de 3 000 logements par an (dont 10% d'accession sociale et 50% en accession ou locatif libre). *Plaine Commune* dispose de plusieurs documents-cadres qui orientent la politique de l'habitat sur son territoire, issus des autres politiques sectorielles : un référentiel d'aménagement soutenable, le volet habitat du plan climat énergie territorial (PCET), etc. Depuis 2006, *Plaine Commune* s'est également dotée d'une charte qualité pour les constructions neuves, pour réduire les risques et optimiser la gestion des copropriétés. En 2011, cette charte a été actualisée et transformée en convention qualité, plus prescriptive. La communauté d'agglomération fait appliquer cette convention sur l'ensemble de son territoire, par les promoteurs et les bailleurs sociaux, pour que les immeubles construits puissent ultérieurement correctement se gérer.

Ainsi, en ZAC, la convention qualité de *Plaine Commune* est annexée au cahier des prescriptions.

La convention qualité comporte peu de prescriptions :

- performance énergétique : bâtiments basse consommation (BBC)
- taille : copropriétés d'une cinquantaine de logements maximum
- surface : 65 m² habitables moyens au minimum
- typologie : 30 % maximum de petits logements
- multi-orientation des logements à partir de trois pièces
- distribution : cinq logements par palier maximum.

Fort de son expérience en matière de copropriétés en difficultés, *Plaine Commune* est très défavorable aux ASL et divisions en volume.

Un suivi des opérations de la conception à la livraison

Concrètement, les représentants des services *Aménagement*, *Droit des sols* et *Habitat neuf et social* de la communauté

d'agglomération reçoivent ensemble le promoteur et l'architecte avant le dépôt du permis de construire et demandent des ajustements du projet en accordant une attention particulière à la délimitation entre domaine public et domaine privé. Une fois l'ensemble de ces prescriptions respectées, le promoteur dépose son permis de construire.

Ensuite, le promoteur transmet trimestriellement une fiche de commercialisation pour informer l'agglomération du nombre de réservations enregistrées, du profil des acquéreurs (propriétaires occupants ou investisseurs), etc. Pour favoriser le rapprochement domicile-travail, un partenariat est mené avec les entreprises locales via la commission logement de l'association *Plaine Commune Promotion*. ■

➔ Pour plus d'informations, consulter la fiche p.24

VEILLER AUX CHOIX DE GESTION

Il est important que les collectivités publiques interviennent auprès des promoteurs en amont de leur projet pour attirer leur attention sur la future gestion des copropriétés car les copropriétaires ne sont pas encore présents pour faire entendre leur voix.

Les promoteurs soumis à la pression de la commercialisation ont pour seul objectif de trouver des candidats acquéreurs quel qu'en soit le coût "en gestion". Par exemple, pour répondre aux souhaits d'un investisseur désireux d'acheter tous les locaux commerciaux d'un rez-de-chaussée mais opposé à une participation aux charges d'entretien de la toiture, la division en volume peut leur apparaître comme la solution. Or, elle est conçue pour gérer un ensemble immobilier complexe et non pas pour exonérer un futur propriétaire de payer des charges. L'implication des collectivités est donc importante pour éviter ce genre de "choix" au détriment des copropriétaires des logements.

Par ailleurs, face aux difficultés financières d'une copropriété, les collectivités manquent d'outils juridiques pour intervenir en dehors des plans de sauvegarde, OPAH, etc. Il est intéressant de noter que la ville de Cergy a quant à elle obtenu de pouvoir octroyer des subventions dès lors que l'intérêt général est caractérisé. ■



▲ Agnès LEBATTEUX
Avocate
SCP ZURFLUH LEBATTEUX
SIZAIRE et associés



◀ Eric MADELRIEUX
Président
de Coopération et Famille

VERS UNE AUTRE GOUVERNANCE INSPIRÉE DU MODÈLE DES ENTREPRISES ?

Au sein du groupe *Logement Français, Coopération et Famille* est une ESH (entreprise sociale pour l'habitat) dont 41% des 24 000 logements qu'elle détient aujourd'hui sont dans des copropriétés.

Coopération et Famille, un bailleur social un peu particulier

Coopération et Famille est née en 1952 et a géré ses immeubles dans le cadre du dispositif de location coopérative jusqu'à sa suppression par la loi du 16 juillet 1971. L'ensemble des coopérateurs ont alors dû choisir entre acheter le logement qu'ils occupaient ou être locataires d'un logement social. Du jour au lendemain, des copropriétés se sont ainsi créées avec une dynamique d'*affectio societatis* très forte. Dans ce contexte, *Coopération et Famille* a choisi d'assurer la mission de syndic et de bailleur social, gestionnaire de ces résidences. En 2015, *Coopération et Famille* est encore empreint de ce passé particulier.

La copropriété, un "outil d'habiter" en fort développement

Aujourd'hui, 3 mouvements concourent au développement du nombre de copropriétés :

- la vente *HLM*, qui constitue un moyen pour les bailleurs sociaux de financer leur développement et également la réhabilitation de leur parc,
- la vente en l'état futur d'achèvement (*VEFA*), avec l'acquisition de lots auprès des promoteurs,
- la vente, par des institutionnels, de leurs biens locatifs dans le cadre d'arbitrages économiques qui contribue à la création de patrimoine diffus en copropriété pour des bailleurs sociaux. C'est ainsi que *Coopération et Famille* a pu se positionner sur Paris.

Or, s'agissant de vente *HLM*, le patrimoine locatif n'a pas été conçu pour une individualisation des charges par exemple. Concernant les *VEFA*, les promoteurs sont peu enclins à se projeter, à concevoir la copropriété en réfléchissant aux modalités de gestion ultérieure.

Bailleur social et copropriétaires : des logiques d'investissement différentes

Pour un bailleur social, gérer un parc locatif au sein d'une copropriété est un métier complexe. En effet, un bailleur social

gère son patrimoine selon un système de péréquation : les bénéfices obtenus sur un immeuble sont redistribués pour remettre à niveau l'ensemble du patrimoine conformément au plan stratégique de patrimoine (*PSP*). De ce fait, la constitution des fonds de travaux en copropriété pose des soucis comptables aux bailleurs sociaux.

Dans une copropriété, 2 logiques s'opposent : celle du bailleur social qui a une mission sociale à remplir et des contraintes réglementaires à respecter et celle des copropriétaires, personnes physiques, qui ne partagent pas nécessairement les mêmes priorités d'investissement. Réaliser des travaux dans les copropriétés est donc parfois très compliqué, notamment ceux relevant de l'amélioration de la performance énergétique, difficiles à appréhender.

Repenser la gouvernance des copropriétés mixtes

S'agissant de nouveaux accédants avec un taux d'endettement conséquent, comment espérer qu'une gouvernance soit possible face à des copropriétaires qui n'ont aucune marge de manœuvre financière ?

"Être copropriétaire, c'est être propriétaire de volumes d'air, c'est disposer d'une capacité à agir sur l'avenir de la résidence, c'est être actionnaire de l'entreprise (la copropriété) avec un partage des services." L'immatriculation future des copropriétés dans un registre présente d'ailleurs une similitude avec celle d'une entreprise au registre du commerce et des sociétés (*RCS*). Il faut donc repenser la gouvernance, aujourd'hui dépassée, en s'inspirant du modèle de l'entreprise.

Pour pouvoir mieux gérer une copropriété mixte, il faudrait :

- réformer la gouvernance des copropriétés mixtes pour disposer d'un système plus fluide, plus participatif,
- mettre en place un conseil de surveillance, avec un tiers garant qui aurait notamment pour mission de s'assurer que l'intervention des bailleurs sociaux ne va pas à l'encontre des intérêts des copropriétaires privés,
- accroître la durée du mandat du syndic, l'assortir d'objectifs quantifiés (mise en place d'un programme de rénovation énergétique, etc.),
- faciliter l'accès des copropriétés mixtes aux financements tels que ceux de l'*ANRU*. ■

➔ Pour plus d'informations, consulter la fiche p.30



◀ Laurence COMBES
Directeur
de Deltaville

SCISSIIONS : SIMPLIFIER, INDIVIDUALISER POUR LIMITER LES CONFLITS

La *Novae* est une très grande copropriété des années 1970 à Bagnolet, constituée d'un ensemble d'immeubles (entrepôts, parkings, bâtiments d'habitation, etc.) et qui abrite 2000 habitants. Malgré des atouts non négligeables (proximité de Paris et du métro, vue panoramique sur l'est parisien, etc.), la copropriété s'est dégradée dès que l'investisseur initial a vendu ses lots.

Scissions juridique et technique nécessaires

Dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine (PRU), le programme confié en 2004 à DELTAVILLE a consisté tout d'abord en une scission juridique et technique de la copropriété, pour simplifier la gestion de la copropriété et son réaménagement. Ont ainsi été créés 2000 lots : une copropriété d'entrepôts, des copropriétés secondaires pour les immeubles, une copropriété de parkings et une dalle dont DELTAVILLE est propriétaire en tant qu'aménageur, à rétrocéder à la ville après sa requalification. Le bâtiment de bureaux, encastré dans les immeubles, a été vendu à un promoteur. La vente de nouveaux logements permettra de réduire encore les charges pour l'ensemble des copropriétaires.

La scission technique a nécessité d'importants travaux d'individualisation des réseaux (eau, etc.).

Si la scission juridique et technique est achevée, l'ensemble du projet n'est pas complètement abouti 10 ans après, notamment en raison de sa complexité et des difficultés financières rencontrées par la ville.

Disposer d'une ingénierie *ad hoc*

L'un des facteurs de réussite d'un projet de scission de copropriétés réside dans l'accompagnement par une ingénierie de qualité. De ce point de vue, l'inscription du projet dans le cadre d'un PRU a été bénéfique car il a permis financièrement à DELTAVILLE de mobiliser une équipe d'avocats, un notaire, un géomètre, etc. Cette ingénierie est indispensable pour marier aménagement urbain et traitement immobilier. ■

Scission en volumes : à manier avec prudence !

La scission en volumes des copropriétés en difficultés est désormais autorisée par la loi ALUR. Elle permet la réappropriation de l'espace par les copropriétaires et le retour à un mode de gestion compatible avec la loi de 1965 (faute de pouvoir rendre la loi de 1965 compatible avec la gestion des grands ensembles).

La scission en volumes est nouvelle et risque de présenter quelques difficultés notamment en ce qui concerne son champ d'application. En effet, les promoteurs ont obtenu la généralisation de la procédure de scission en volumes initialement réservée aux copropriétés en difficultés. Pour limiter les dérives potentielles, le législateur a ajouté un alinéa stipulant que la procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un "bâtiment unique". Le terme de "bâtiment homogène" aurait été préférable. Par ailleurs, la division en volumes ne pourra s'enclencher qu'après avis du maire et accord du préfet (réputé acquis au bout de 2 mois). La loi ne précise pas le délai dans lequel le maire doit se prononcer ni ce sur quoi doit se prononcer le préfet. La scission en volumes reste un outil intéressant mais qu'il faudra manier avec prudence.



▲ Agnès LEBATTEUX
Avocate
SCP ZURFLUH LEBATTEUX
SIZAIRE et associés

Qui doit gérer les travaux en cas de scissions ?

Des dispositions de la loi ALUR s'intéressent également aux conséquences de la scission et notamment aux travaux induits par une opération de scission de copropriétés. Qui doit gérer ces travaux ? La loi ALUR précise qu'ils s'exercent sous la responsabilité du liquidateur du syndicat d'origine et que le transfert des dettes et des créances s'effectue à proportion vers les nouvelles copropriétés issues de la scission s'il s'agit d'une dette/créance générale, soit vers le syndicat de la copropriété concernée par la dette/créance. ■

➔ Pour plus d'informations,
consulter la fiche p.32



◀ Messaouda NOUAOURIA
Juriste
à l'ADIL 78

ACCOMPAGNER EN AMONT

ADIL 78 a décidé de travailler auprès des copropriétés dans le cadre d'une action préventive en amont de la livraison des copropriétés.

Suite à un colloque organisé dans les Yvelines en septembre 2013 consécutivement à la parution du rapport Braye, l'ADIL 78 a été sollicitée de deux manières :

- pour prodiguer des conseils financiers aux futurs acquéreurs : élaboration de plans de financement et information (charges à venir, travaux à moyen terme à anticiper, etc.) des candidats à la propriété adressés à l'ADIL par les collectivités ou sur sollicitation de bailleurs sociaux dans le cadre de leurs programmes de mise en vente ;
- pour l'apprentissage aux rouages de la copropriété : présentation des instances de la copropriété, des droits et des obligations de chacun, etc., sur sollicitation de promoteurs. Lors de cette première assemblée générale, l'ADIL encourage les accédants à participer régulièrement à la vie de la copropriété mais aussi à avoir une vision patrimoniale de leur copropriété en insistant sur les investissements à opérer pour la valoriser.

Par ailleurs, l'ADIL a développé plusieurs outils d'information :

- *copro-dating*, des rencontres interactives, personnalisées avec des juristes
- une *newsletter Copropriété*, mensuelle (diffusée à 400 exemplaires).

La connaissance par les copropriétaires des rouages d'une copropriété permet de fluidifier son fonctionnement et d'apaiser les relations en son sein. ■

→ Pour plus d'informations, consulter la fiche p.36

ACCOMPAGNER EN AVAL

ADIL 31, après avoir longtemps travaillé sur les copropriétés dans le cadre de plans de sauvegarde, développe aujourd'hui un volet plus préventif. Pour ce faire, elle s'appuie sur plusieurs dispositifs :

- le *club des conseillers syndicaux* - association loi 1901, qui fédère depuis 2010 des conseils syndicaux de copropriétés - est un lieu d'échanges, est l'interlocuteur des copropriétés auprès des pouvoirs publics et contribue à optimiser les relations entre conseil syndical et syndic. Des visites de copropriétés sont organisées pour montrer des travaux mis en œuvre intéressants à reproduire. Des moments de convivialité sont également organisés. Aujourd'hui, le club compte 25 conseils syndicaux avec une adhésion fixée à 30€ ;
- la *boîte à outils Copropriété* : elle recense l'ensemble des réponses aux questions très concrètes que l'ADIL a déjà pu apporter. L'édition 2015 s'articule autour de trois thématiques : vivre ensemble, bien gérer, et bien rénover ;

L'ADIL intervient au début des assemblées générales de copropriétaires pour "*susciter des vocations*", encourager les copropriétaires à s'investir dans la vie de leur copropriété.

Par ailleurs, considérant que chaque copropriété est spécifique, *Toulouse Métropole* et l'ADIL 31 testent actuellement un dispositif d'accompagnement "*à la carte*" des copropriétés. Chaque copropriété fixerait avec *Toulouse Métropole* des objectifs réalistes (par exemple, réduire les impayés de 5%) à atteindre pour une période donnée avec engagement de chacune des parties pour y contribuer. A l'issue du processus, la collectivité délivrerait aux copropriétés partenaires un label "*ma copro bouge*" qui valoriserait l'action et l'implication des syndics et conseils syndicaux. ■



▲ Pascaline brandalac
Directrice
de l'ADIL 31

→ Pour plus d'informations, consulter la fiche p.34



◀ Franck CARO
Directeur de la stratégie et du
développement des programmes
à l'ANRU

COPROPRIÉTÉS NEUVES: "OSONS LA SIMPLIFICATION EN URBANISME"

Grâce aux efforts conjugués des deux derniers présidents de l'Anah dont Claude DILAIN, les questions de copropriété ont été portées au plus haut niveau. Aujourd'hui, la question de savoir s'il vaut mieux prévenir que guérir ne se pose plus, considérant en particulier le coût des interventions pour la puissance publique dans les copropriétés en très mauvaise posture. *"La France ne pourra pas se payer la chute à terme de toutes les copropriétés que l'on sait en difficultés"*.

Pour les constructions neuves, il faut veiller à ne pas reproduire les grands ensembles immobiliers construits dans les années 1960-1970.

"Pourquoi ne pas réaliser, comme dans le secteur automobile, des crash tests pour anticiper également les scénarios de dégradation des futures copropriétés avant de donner le quitus pour des ASI ?"

"Osons et imposons la simplification en urbanisme pour mettre tout le monde en tension pour réfléchir sur la ville créée !"

L'effort de la puissance publique, des collectivités, des bailleurs sociaux, des promoteurs, etc. doit être constant. Il semble, en tout état de cause, que la motivation des acteurs réunis aux III^è RENCONTRES du Forum est bien présente.

Rendez-vous le 6 novembre 2015 pour participer à l'atelier consacré au redressement judiciaire des copropriétés. ■

FICHES//

SÉQUANO AMÉNAGEMENT / P.18

SERM / P.20

PLAINE COMMUNE / P.24

CERGY / P.28

COOPÉRATION ET FAMILLE / P.30

DELTAVILLE / P.32

ADIL 31 / P.34

ADIL 78 / P.36

PLUS DE 4 000 LOGEMENTS ET 10 000 EMPLOIS EN MOINS DE 20 ANS

En plein cœur de l'agglomération parisienne et situé en bords de Seine, ce projet sur 100 ha vise à développer un quartier de vie exemplaire et innovant en matière de qualité urbaine et environnementale, de diversité fonctionnelle et sociale, de densité et de continuité urbaine. Soutenu par l'État au titre de développement d'écoquartiers en Ile-de-France, le projet est aussi labellisé par la région "Nouveaux Quartiers Urbains". Il se distingue comme écoquartier par le déploiement d'un réseau de chauffage urbain fonctionnant à 75 % en énergie renouvelable et d'un réseau pneumatique de collecte des ordures ménagères, par la mise en place de parkings publics mutualisés, par une gestion alternative des eaux pluviales et par des constructions économes en énergie. Séquano Aménagement a élaboré un système de management environnemental sur la Zac des Docks qui s'est concrétisé par la certification ISO14001 de l'opération en janvier 2012.

Cinq objectifs

1. Le renouvellement urbain de Saint-Ouen par la reconquête des Docks

Le territoire des Docks a été occupé pendant plus d'un siècle par de vastes emprises industrielles isolées du tissu urbain. Il s'agit aujourd'hui de restituer ce territoire aux habitants et de relier à nouveau le centre-ville au fleuve en se réappropriant ses berges.

2. La mixité et la diversité du projet

La mixité va se traduire par une offre de logements, d'activités et d'animations. Sociale, fonctionnelle, générationnelle, la mixité s'inscrit dans les différentes strates de la ville, bureaux et logements pouvant se superposer à des rez-de-chaussée animés accueillant commerces, activités ou équipements collectifs.

3. Renouer avec le fleuve

Après avoir longtemps tourné le dos à la Seine, le nouveau quartier des Docks renoue avec le fleuve dans toutes ses composantes : écologique (corridors végétaux), paysagère (parc et promenade en bord de fleuve) et économique.

4. L'exemplarité environnementale du futur projet

Le projet urbain des Docks s'inscrit dans la perspective d'un développement durable et solidaire. La qualité environnementale du projet est appréhendée dans toutes ses dimensions (eau, énergie, matériaux, santé, risques, pollutions...) et le sera tout au long de l'opération.

5. La démarche partenariale

La ville de Saint-Ouen est garante de la cohérence globale

du projet urbain des Docks. Séquano Aménagement est missionné par la ville pour mettre en œuvre ce projet, dans le cadre d'une démarche partenariale.

Programme

878 000 m² SHON en moins de 20 ans dont :

- 4 000 logements
- 311 000 m² SHON de bureaux et activités économiques
- 66 000 m² SHON de commerces et activités en rez-de-chaussée d'immeubles (services, bureaux, TPE...)
- 19 000 m² SHON d'équipements publics (crèches, écoles, équipements de proximité, parcs de stationnement...)
- 52 000 m² SHON d'équipements collectifs
- 12 ha de parc en bord de Seine.

FOCUS SUR ...

...la gestion des eaux pluviales

Chaque îlot est composé de bâtiments (bureaux, habitation, commerces) comportant des toitures végétalisées et des espaces de rétention qui permettent de collecter les eaux pluviales. L'eau est ensuite rejetée au niveau de la rue et recueillie dans les noues de l'espace public, formant des aménagements plantés le long des voies. Les eaux pluviales des voiries sont également collectées dans ce réseau à ciel ouvert. Les eaux pluviales sont ensuite acheminées vers le réseau hydraulique qui permet de conserver le bon état des eaux du bassin. Les eaux sont pompées et distribuées dans les jardins filtrants. L'eau filtrée permet l'arrosage des espaces verts. En cas de débordement ou de montée des eaux du bassin, l'eau est déversée dans la Seine.

...la collecte pneumatique des ordures ménagères

Les déchets ménagers sont déposés dans des bornes de collecte situées dans des locaux dédiés. Lorsque les bornes sont pleines, les déchets sont automatiquement aspirés et transportés via des conduits enterrés jusqu'au terminal de collecte sur le site du Sycotom. Les déchets sont ensuite traités par le Sycotom pour les ordures ménagères non recyclables, et seront, pour la portion recyclable, évacués vers des centres de valorisa-

Repères

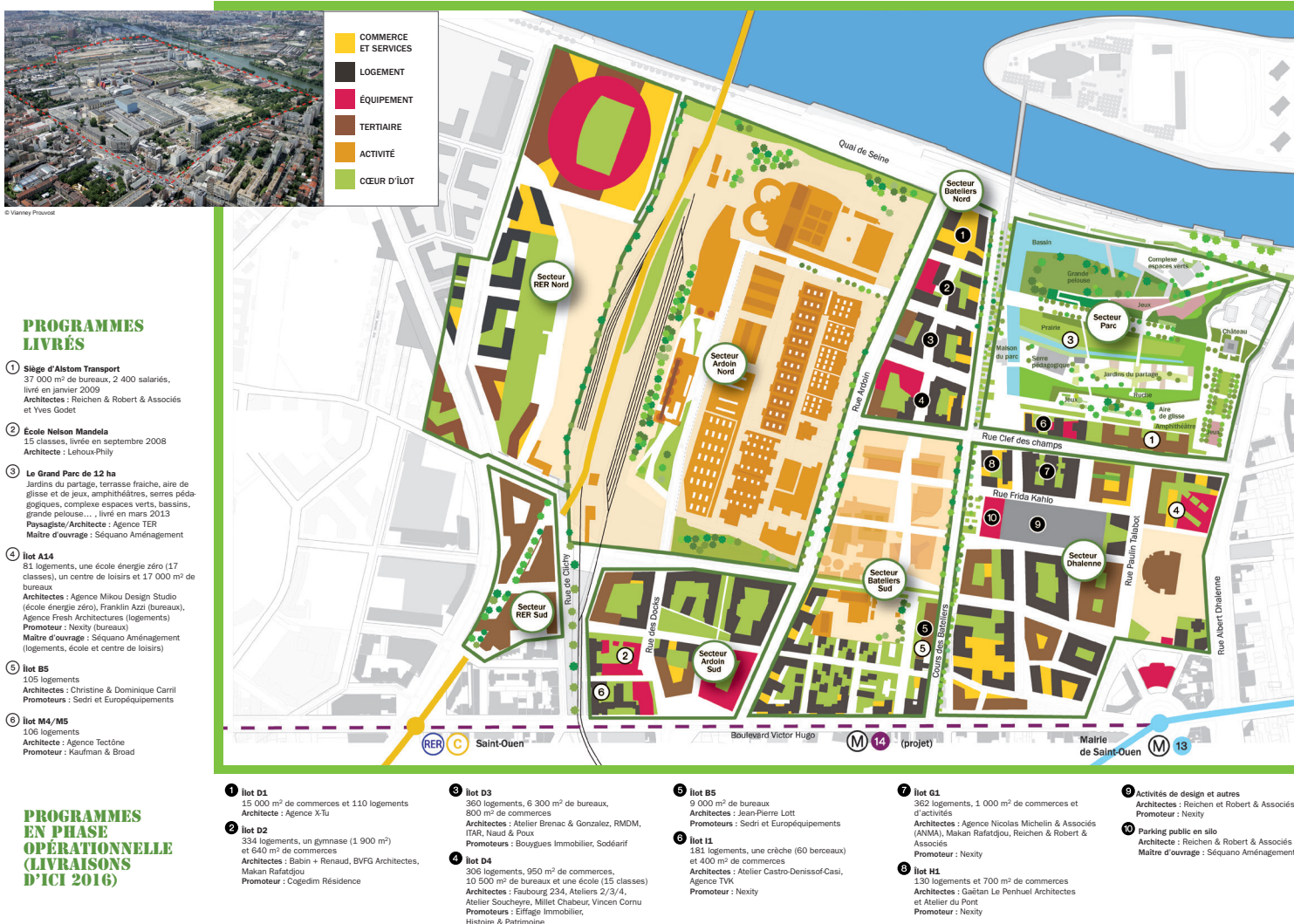
- Superficie : 100 ha
- Concédant : ville de Saint-Ouen
- Nature de l'opération : Concession d'aménagement
- Durée de la concession : 2007-2025
- Montant de l'opération : 657 M€

tion des déchets. Les déchets sont ensuite brûlés et la chaleur est récupérée pour le chauffage urbain, via la *Maison de l'énergie*.

...la gestion du chauffage urbain

Un réseau de chaleur est mis en place par la *Maison de l'énergie (CPCU)* et produit le chauffage des bâtiments de l'écoquartier à partir de 3 sources :

- La Seine : une installation spécifique permet le pompage de l'eau pour la récupération des calories des eaux de la Seine. L'eau est ensuite rejetée en Seine ou peut être récupérée pour alimenter le bassin du parc.
- Les déchets brûlés du *Syctom* : la chaleur produite est acheminée vers la *Maison de l'énergie*.
- La *Maison de l'énergie (CPCU)* : elle alimente en chauffage les bâtiments de la ZAC via un réseau d'eau chaude. ■





MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE : 5 000 LOGEMENTS/AN

Le territoire de la métropole regroupe **427 541 habitants** répartis dans les 31 communes qui le composent. 62% sont regroupés dans la capitale régionale Montpellier.

Le SCOT a été adopté en 2006. Il fixe le cap d'un développement raisonné avec une croissance démographique confirmée pour accueillir 100 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020 tout en préservant l'environnement et la qualité de vie qui participent à l'attractivité de Montpellier.

En termes de démographie, on relève un taux démographique élevé de 1,5% par an. Il est 2,5 fois plus rapide que dans les agglomérations comparables par la taille et les caractéristiques économiques. Ce territoire est caractérisé par un apport démographique de +4 300 habitants/an et une population jeune : **50% des habitants a moins de 34 ans**.

En 2006, la population **active** des 15 à 64 ans atteint **182 000** personnes et le taux d'activité égale 64,5%. Cependant, il demeure toujours plus faible que celui enregistré dans les agglomérations comparables (69%) en raison de la présence des étudiants en plus forte proportion. Ces derniers représentent 20% des 15 à 64 ans dans la métropole (contre 16% dans les agglomérations comparables) et un actif supplémentaire sur 2 est un actif migrant.

Résultats du 1^{er} PLH 2007-2012 :

- 26 106 logements ont été autorisés en 5 ans ;
- En moyenne, 5 040 logements ont été mis en chantier de 2007 à 2011, pour un objectif initial de 5 000 par an ;
- 5 530 logements locatifs sociaux ont été financés, soit une moyenne de 1 106 logements par an (de 2007 à 2011), équivalant à 21% de l'ensemble des logements autorisés sur cette période, pour un objectif fixé à un minimum de 25% ;
- 376 logements locatifs sociaux pour étudiants ont été financés en 5 ans et 14 nouvelles résidences livrées depuis 2005, soit une offre de 1 880 nouveaux logements pour étudiants à la fin de l'année 2011 ;
- 263 nouvelles places pour des personnes âgées dépendantes en EHPAD (*Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes*) ;
- 1 161 logements anciens rénovés dans le parc privé.

Huit orientations pour le 2^{ème} PLH : 2013- 2018

1. Poursuivre l'effort de construction neuve engagé,
2. Développer une offre de logements diversifiée,
3. Produire 1 250 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI par an conformément aux objectifs fixés par l'Etat,
4. Utiliser tous les leviers pour produire une offre en accession abordable,
5. Répartir l'offre de logement de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire,
6. Répondre aux besoins spécifiques des jeunes, personnes âgées, handicapées et défavorisées,
7. Constituer une offre résidentielle de qualité, à coûts globaux maîtrisés,
8. Mobiliser et valoriser le parc de logements existants

Six actions :

- Produire des logements en quantité suffisante en réalisant 5 000 logements par an,
- Organiser cette production en conformité avec le SCOT avec, sur les 5 000 logements, 2 700 assignés à la ville de Montpellier et 2 300 sur les 30 communes de la métropole, afin de rééquilibrer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire ;
- Répondre aux besoins en logement des jeunes actifs et des familles en affectant 25% des habitations au logement locatif social et 20% à du logement en accession abordable ;
- Développer une offre adaptée pour les plus modestes en réalisant des logements sociaux à très sociaux, à loyers bien inférieurs à ceux du marché libre, et développer de nouvelles structures d'hébergement adaptées aux populations les plus fragilisées ;
- Mobiliser et valoriser le parc existant par la réhabilitation des logements anciens et la rénovation d'envergure pour les copropriétés privées des quartiers d'habitat social ;
- Promouvoir le développement durable par la planification de nouveaux quartiers, dans la métropole, qui intègre la préservation des terres naturelles et agricoles, la proximité des transports en commun, afin de limiter l'usage de l'automobile.

LES COPROPRIÉTÉS : UNE FORTE PRÉOCCUPATION

Copropriétés : chiffres clés

(Sources : Insee 2006 et Filocom 2011)

Le parc privé compte de près de 207 000 logements dont 65% collectifs et 35% individuels avec 46% de propriétaires occupants, 40% de locataires du privé et 12% locataires de bailleurs sociaux.

Après la Corse, le Languedoc-Roussillon détient le 2^{ème} plus fort taux de copropriétés classées en D (les plus fragiles) avec 25,5% contre 18,7% en moyenne en France métropolitaine. Dans le département de l'Hérault, le taux de cette catégorie est de 27,3%. Ce département concentre 48% des copropriétés de la catégorie D de la région. Le territoire de la métropole de Montpellier a un volume de copropriétés de catégorie D très élevé (plus de 1 200 copropriétés).

607 copropriétés de plus de 50 logements

6 451 copropriétés regroupent 117 200 logements collectifs privés dont :

- 54% (63 400) logements en copropriétés de + de 50 logements (607 copropriétés)
- 46% (53 800) logements en copropriétés de - de 50 logements (5 844 copropriétés)

956 copropriétés construites entre 1948 à 1974

Elles regroupent environ 54 600 logements :

- 167 copropriétés de + de 50 logements
- 789 copropriétés de - de 50 logements

89 copropriétés de plus de 50 logements datent d'avant 1975 sur des quartiers bénéficiant d'un projet de rénovation urbaine. Cela représente 12 500 logements (sur environ 18 000 logements de cette catégorie à Montpellier).

+ de 1 200

copropriétés

classées D
donc fragiles.

Développer un habitat accessible : l'une des priorités de la métropole.

Son action passe par le soutien à la production de logements sociaux et par la valorisation du parc de logements privés anciens. La réhabilitation de l'habitat dégradé contribue ainsi à la dynamisation des centres des villes et villages. La métropole a renforcé son intervention en mettant en place dans ses 31 communes une opération d'amélioration de l'habitat ancien avec de nouvelles aides financières qui varient de 40 à 80%. Le PIG vise à « Rénover pour un habitat durable et solidaire » en favorisant dans les centres villageois un habitat de qualité, économe en charges et accessible aux ménages à revenus modestes.

Ce PIG est associé à 3 OPAH sur 3 secteurs du centre historique et 2 OPAH copropriétés dégradées et un Plan de Sauvegarde sur le secteur ouest.

Trois équipes d'opérateurs regroupant plus de 20 personnes assurent le suivi-animation de ces opérations.

Des permanences pour l'information, des guides et supports de communication sont élaborés pour chaque opération.

Un observatoire des copropriétés relève depuis le 1^{er} janvier 2014 des compétences de l'agglomération. Il avait été initié par la ville de Montpellier en 2007.

Parmi les nouveaux chantiers envisagés, citons l'OPAH copropriété Cévennes 1 en cours, le programme ANRU 2 et les copropriétés sous administration provisoire.



LE PLAN DE SAUVEGARDE DU PETIT BARD À MONTPELLIER (7HA)

Retour sur 20 ans d'intervention

Les premières enquêtes et études pré-opérationnelles datent de 1996, les acquisitions de lots de copropriétés par un bailleur social débutent en 2000.

En 2002, le TGI est saisi par le syndic de copropriété et met sous administration provisoire la copropriété en difficulté *Le Petit Bard* qui compte 812 logements appartenant à 80 copropriétaires occupants et 732 copropriétaires bailleurs. La copropriété est en cessation de paiement et cumule des créances copropriétaires (1,8 M€ d'impayés de charges) et des dettes fournisseurs (1,6 M€ de factures impayées d'eau, de chauffage collectif et divers prestataires ...).

Une expertise est commandée par la ville sur l'état financier de la copropriété et sur le diagnostic des bâtiments.

Des travaux d'urgence sont votés et réalisés pour la mise en sécurité incendie, la mise en sécurité électrique et le passage du fioul au gaz pour la chaufferie collective. Ces travaux sont subventionnés par l'Anah. La ville avance 250 K € pour lancer les travaux.

En 2004, un incendie a lieu dans l'ascenseur d'un bâtiment de 10 étages. Un habitant y laisse la vie.

Les habitants du quartier se mobilisent face à la situation d'abandon que vit le quartier et face à la défaillance des syndic successifs.

2005 : *Convention Territoriale de Rénovation Urbaine PRU Petit Bard*

2006 : **scission** de la copropriété en neuf et création d'une USL.

En 2007, le préfet prend un arrêté en août portant création d'un **Plan de Sauvegarde** pour 5 ans qui couvre un périmètre de près de 7 ha.

En 2009, mise en oeuvre d'une OPAH copropriété dégradée G. Apollinaire et 1^{ère} prorogation du **Plan de Sauvegarde** jusqu'à fin 2013.

Une 2^{ème} prorogation du **Plan de Sauvegarde** court jusqu'à fin 2015.

Coûts

8 M€ de travaux de réhabilitation des parties communes dont 5 M€ d'aides publiques

Moyens humains : une équipe dédiée de 12 personnes (dont 2 issues du quartier) installée sur site, chargée de la mise en oeuvre du **Plan de Sauvegarde** et du **PRU Petit Bard**.

Pilotage

Le pilotage est assuré par la préfecture par le biais du coordonnateur du *Plan de Sauvegarde*, le secrétariat est pris en charge par la ville.

Un partenariat est monté et animé par l'opérateur en équipe-projet avec un comité de suivi trimestriel qui se tient à la mission *Petit Bard*.

La plénière annuelle réunit en préfecture le préfet, le maire, l'opérateur, le représentant des copropriétaires, le syndic provisoire, le syndic de copropriété, un représentant associatif, les services de l'État, de la ville, de l'agglomération, du département et la CAF.

Méthodologie utilisée

Plusieurs diagnostics sont opérés tant techniques que sociaux et financiers. Un tableau de bord des copropriétés de suivi des impayés et des quote-parts travaux est élaboré. Les dossiers techniques et financiers sont montés. Deux DUP sont nécessaires pour assurer la maîtrise foncière et le recouvrement des impayés.

Des **partenariats** forts opérateur-syndic provisoire et opérateur-syndic de copropriété sont noués avec une implication de copropriétaires-personnes ressources moteurs. Le portage immobilier est assuré par l'opérateur, y compris la sortie du chauffage collectif avec mobilisation d'archives municipales du dossier de permis de construire initial.





Les partenariats sont organisés par mission/métiers (relogement, maîtrise foncière, travaux bâtiments, aménagement, commerces...).

Des supports de **communication** sont créés pour les AG de copropriétés. La multiplication des canaux d'information (affichage, messages portés au domicile avec flyers, discussion en petits comités...) optimise la diffusion.

Chantier

Un **OPCU** (mission d'Ordonnancement, Pilotage, Coordination Urbaine) et un **OPC** inter-chantiers sont mis en oeuvre. Le partenariat avec un médiateur du quartier a facilité le travail des entreprises.

Résultats obtenus et perspectives

- Le *Plan de Sauvegarde* a permis le **recouvrement** de la quasi-totalité de la dette de l'**USL** et la **réhabilitation** des parties communes des 7 copropriétés ciblées.
- Dans le cadre de l'**OPAH** Apollinaire, les travaux de **réhabilitation** des parties communes sont en cours ainsi que le retournement des devantures commerciales sur rues.
- La résidentialisation de 4 copropriétés sur 8 a été opérée et celle des 4 autres prévue sur 2015-2016.
- **Relogements** : 93% des relogements ont été réalisés et 7% programmés d'ici décembre 2015.
- 3 bâtiments ont été **démolis** et la démolition des 2 derniers est programmée en 2016.
- Réalisation de 75% des **espaces publics** et programmation des 25% entre 2016 et 2017.
- La reconfiguration de l'appareil **commercial** est programmée entre 2015 et 2017.

Après le *Plan de Sauvegarde*, il s'agira de maintenir un accompagnement des copropriétés rénovées pour consolider leurs situations financières à moyen et long termes. La signature de l'avenant de clôture du **PRU** est en cours préfigurant la finalisation du **PRU** en 2018.

Enseignements

L'imbrication *Plan de Sauvegarde/PRU* est l'une des clefs de la réussite d'un tel projet.

Le *Plan de Sauvegarde* insufflé une dynamique de valorisation de l'image du quartier (et donc des habitants) et une valorisation du patrimoine des copropriétaires,

Proposer des travaux de qualité dans des quartiers en difficulté est une action déterminante.

Alors qu'elle n'est pas obligatoire dans les marchés privés, l'insertion par l'emploi en *Plan de Sauvegarde* a permis la création de 18 contrats d'apprentissage, 8 **CDD** et la réalisation à 44% des travaux de réhabilitation par des artisans issus des quartiers **ZUS**.

Le projet doit intégrer la maîtrise du budget de la copropriété qui exploitera le bâtiment réhabilité.

Un parcellaire vivable devrait avoir une maille humainement gérable car une parcelle privée de 7 *ha* est un « *bout* » de ville.

Recommandations

- Investir dans les mesures préventives avant que la copropriété ne bascule dans la cessation de paiement et les difficultés.
- Le *Plan de Sauvegarde* doit rester une mesure exceptionnelle car lourde sur les plans financier et humain.
- Les mesures de cohésion sociales doivent être parties intégrantes du *Plan de Sauvegarde*.
- Pour rendre pérennes les investissements publics et privés, il est nécessaire d'accompagner les usagers pour qu'ils s'approprient leur cadre de vie rénové.
- Faire émerger des syndicats à finalité sociale qui assurent la gestion de la copropriété privée, la prévention des impayés et le suivi des ménages.
- Rester attentifs et renouveler les équipes régulièrement. ■





UNE DIRECTION HABITAT INTÉGRÉE (4 UNITÉS TERRITORIALES)

La politique communautaire de l'habitat se fixe pour objectif d'assurer le droit au logement pour tous en répondant aux besoins des habitants et des salariés du territoire, dans leur diversité et en fonction de leurs revenus.

Cet objectif est décliné dans le cadre du **programme local de l'habitat 2010-2015**, qui développe un plan d'action autour des grandes orientations suivantes :

- poursuivre la requalification du parc de logements existant et lutter contre l'habitat indigne tout en participant à la lutte contre le changement climatique
- développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements familiaux en favorisant l'éco-renouvellement urbain
- produire une offre suffisante, de qualité et adaptée aux publics spécifiques
- observer, évaluer, animer et rendre lisible la politique de l'habitat.

Dans ce cadre, la direction de l'habitat (39 ETP) :

- instruit les demandes émanant des bailleurs sociaux (garantie des emprunts et surcharge foncière) et de propriétaires privés (*Fonds d'Intervention de Quartier...*)
- pilote la mise en oeuvre des deux *PNRQAD* à Aubervilliers et à Saint-Denis
- participe aux côtés des aménageurs ensembliers à l'examen de l'ensemble des projets de logements neufs et existants et formule un avis sur les permis de construire de logements
- assure l'interface entre services communaux (hygiène, logement, urbanisme réglementaire le cas échéant...) et communautaires partenaires (droit des sols, foncier...) sur les dossiers d'éradication de l'habitat indigne ou d'aménagement (nécessitant une expropriation...)
- met en place les outils d'observation, d'analyse du marché immobilier et de prospective et diligente les études générales et particulières nécessaires
- grâce à l'unité d'accompagnement au relogement (*UAR*), mène des *MOUS* internes en direction des occupants des immeubles acquis par *Plaine Commune* au titre de *DUP* insalubrité ou de préemptions, et assure l'interface avec les prestataires de *MOUS* qui interviennent en *ZAC* ou en périmètre *ANRU*.

UNE ACTION PUBLIQUE VOLONTAIRE EN FAVEUR DU LOGEMENT

Jusqu'en 2015, plus de 3 000 logements neufs à produire annuellement

Le programme local de l'habitat (*PLH*) 2010-2015 de *Plaine Commune* prévoyait initialement la construction de 2 720 équivalents logements¹ en moyenne par an entre 2010 et 2015.

L'intégration de Saint-Ouen le 1^{er} janvier 2013 a conduit à une modification du *PLH*. L'objectif de production annuelle a cru de 500 unités. Ainsi, à partir de l'année 2013, l'objectif de production atteint 3 220 équivalents logements.

Un bilan à mi-*PLH* satisfaisant

En 2013, le constat est le suivant :

- les objectifs de production de logements sont largement dépassés avec une moyenne annuelle de 3 186 logements autorisés pour un objectif initial de 2 720 ;
- les outils qualitatifs mis en oeuvre et le développement du logement social à hauteur d'environ 40% de la production favorisent largement l'accès au logement des habitants et des salariés du territoire dans des proportions significatives ;
- les 24 projets de rénovation urbaine en cours sont à un niveau d'avancement important et ont d'ores et déjà modifié et amélioré durablement le tissu urbain du territoire ;
- la politique d'intervention sur le parc privé dégradé et les copropriétés fragiles, à travers les nombreux dispositifs opérationnels mis en place, a également montré son efficacité ;
- l'objectif de doublement de l'offre à destination des jeunes pour rattraper la moyenne régionale sera largement dépassé à l'issue du *PLH* ;
- concernant l'accueil des gens du voyage, plus de la moitié des objectifs sont atteints.

¹ La notion d'équivalents logements, utilisée dans le *PLH*, est définie de la façon suivante : un logement familial compte pour un logement, tandis qu'un logement en résidence compte pour un tiers de logement.

4 200 logements à produire annuellement dans le cadre du CDT 2014-2020

Dans le cadre du [contrat de développement territorial](#) 2014-2030 signé le 22 janvier 2014, les objectifs de production ont été majorés pour contribuer à la réalisation des objectifs très ambitieux de 70 000 logements par an fixés par la loi du 3 décembre 2010 relative au Grand Paris, repris par le *SDRIF*. La territorialisation des objectifs (*TOL*) régionaux à l'échelle du territoire de *Plaine Commune* retient un objectif annuel de 4 200 logements fixé par arrêté préfectoral à partir de 2016.

Pour répondre aux besoins de logements sociaux et à la volonté d'assurer la mixité, l'objectif annuel de production comprendra un taux de 40% de logements locatifs sociaux, en intégrant les opérations de renouvellement du parc social. La répartition par catégorie de financement prévue dans le *PLH* de *Plaine Commune* sera prolongée dans le temps : 50% de *PLUS*, 30% de *PLAI* et 20% de *PLS*.

L'offre de logements répondra également à des objectifs d'équilibre territorial :

- à l'échelle de *Plaine Commune*, elle respectera, pour la durée du *CDT*, un ratio d'équilibre entre la production de logement et celle de bureaux. Ce ratio sera celui inscrit dans la convention d'équilibre jusqu'en 2015 : 1,67 m² d'habitation au minimum pour 1 m² de bureau ; au-delà, il donnera lieu à une réévaluation ;
- à l'échelle des opérations d'aménagement la mixité des fonctions (habitat, activités, équipements) sera systématiquement recherchée, ainsi que la mixité résidentielle ;

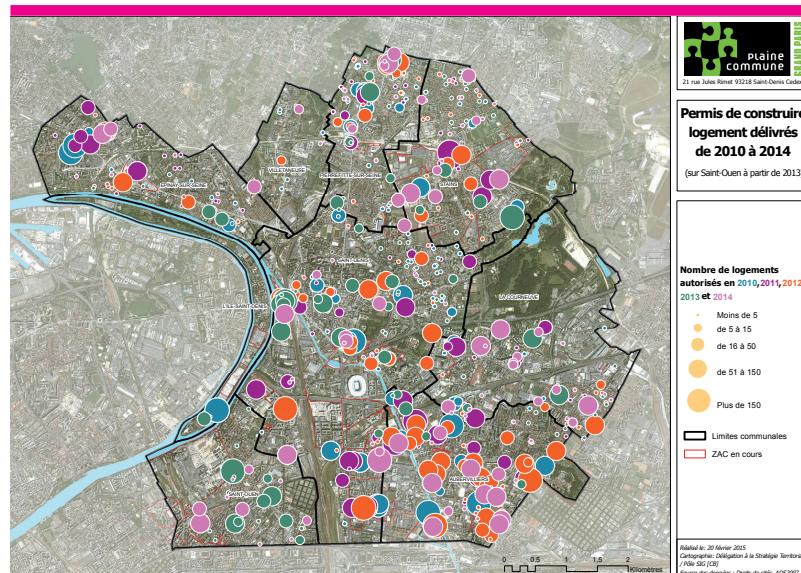
- dans le même objectif, les possibilités de rapprochement domicile-travail seront renforcées à partir de l'identification des besoins de logements des salariés du territoire.

L'effort à réaliser localement est considérable. Le financement des équipements dans les opérations d'aménagement déjà engagées sur le terrain a posé des problèmes difficiles.

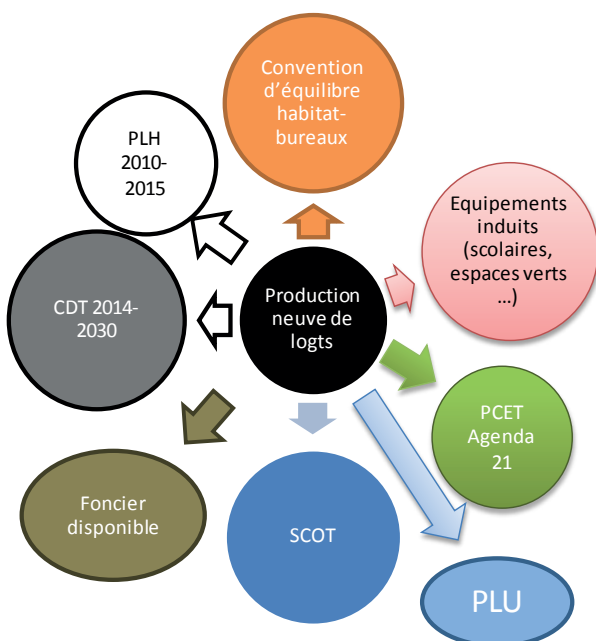
L'objectif de qualité des logements et du cadre de vie, notamment par la présence d'équipements et services adaptés, est inséparable de ces objectifs quantitatifs. Une stratégie foncière ambitieuse et prospective est indispensable à l'atteinte de cette ambition.

Parmi les outils du tableau de bord, un atlas des logements neufs créé en 2013

Il a été conçu dans le but de rendre davantage lisible la politique de l'habitat. Cet atlas présente l'ensemble des programmes de plus de dix logements livrés entre 2010 et 2012. Il est mis à jour chaque année.



◀ La production neuve de logements s'inscrit dans un système local multiscale.



UNE POLITIQUE DE CONSTRUCTIONS NEUVES DURABLES DEPUIS 2003

La première orientation du *PLH* en matière d'offre nouvelle est ainsi libellée "Se doter de documents-cadres pour asseoir notre politique de constructions neuves durables".

Parmi ces documents-cadres figurent, outre la convention d'équilibre Habitat-Activités 2011-2015 conclue avec l'État et un accord-cadre à négocier avec *Action Logement*, les conventions qualité (constructions neuves et résidences étudiantes).

Des recommandations communales, à Saint-Denis, en 2003...

Jusqu'en 2003, le territoire de *Plaine Commune* était peu attractif pour les promoteurs immobiliers. Le rythme de production de logements neufs privés était inférieur à 500 logements annuels. Le prix de commercialisation des appartements neufs était relativement peu élevé (environ 2000€/m² surface habitable). Puis, peu à peu, les premiers programmes vendus, les premières livraisons d'immeubles ont contribué à modifier l'image de ce territoire qui est alors devenu porteur, attractif pour les promoteurs.

Si jusqu'alors peu d'exigences étaient émises localement, une fois ce basculement opéré, la donne a changé. Un premier courrier "*la circulaire de juin 2003*" a dans un premier temps été adressé à l'ensemble des promoteurs du territoire pour les alerter sur les dérives potentielles que pouvait entraîner une hausse foncière. Un prix plafond a été déterminé (305€/m² *SHON*) pour permettre de dégager des coûts de travaux conséquents et donc d'obtenir des programmes de qualité.

Dans le courant de l'été 2003, une réflexion a été conduite par le service communal Hygiène-Habitat pour rédiger des **recommandations en matière de constructions neuves**. Il s'agissait alors d'une démarche préventive pour éviter de construire de futures copropriétés défectueuses dans ce territoire marqué par les copropriétés en difficultés. Les recommandations ont été fondées sur l'expérience acquise de gestion des copropriétés anciennes et s'inscrivaient dans une stratégie de réduction des risques et d'optimisation de la gestion ultérieure.

Pour examiner tous ces permis de construire à l'aune de ces recommandations, une organisation et un processus internes se mettent en place pilotés par le Maire-adjoint à l'habitat, présent à chaque étape du projet. Le service Hygiène-Habitat constitue la « porte d'entrée » de tous les projets.

Concernant les services municipaux, services Fonciers (prix du terrain), Aménagement (inscription du projet dans son environnement, volet architectural,...), Droit des Sols (aspect

réglementaire) sont associés. Pour les *RDC* à vocation commerciale, le service communal du Commerce et la Direction du Développement économique intercommunale sont mobilisés. Pour les espaces verts en pied d'immeubles, les avis des collègues des espaces verts sont requis : comment choisir des espèces qui allient qualité esthétique et coût d'entretien limité ? Une fois le permis accordé, le service Hygiène-Habitat s'assure que la commercialisation vise bien la cible identifiée (propriétaires occupants) et que l'évaluation des futures charges de copropriété est réalisée et transmise aux candidats accédants. Avant le démarrage du chantier, le service Voirie est consulté pour que le chantier se déroule dans les meilleures conditions. Parallèlement, une base de données se met en place pour pouvoir disposer d'indicateurs fiables sur l'état d'avancement de ces programmes sur l'ensemble de la ville.

...à la charte qualité de *Plaine Commune* en 2006

Après le transfert de la compétence Habitat à la communauté d'agglomération en 2004, ces recommandations de 2003 sont étoffées (volet énergétique renforcé, ...) et étendues à l'ensemble des 8 villes de *Plaine Commune*. La charte qualité est adoptée en 2006.

A l'occasion de l'élaboration du *PLH*, des ateliers « constructions neuves » sont mis en place pour échanger avec les promoteurs et bailleurs sociaux sur les évolutions à apporter à la charte 2006. Ces ateliers sont coprésidés par les vice-présidents Habitat-Foncier et Écologie urbaine.

Dès 2009, les constructions *BBC* sont prônées par l'agglomération qui rencontre des réticences des constructeurs arguant des surcoûts générés. Assez rapidement, la performance des bâtiments est privilégiée (inertie) ainsi que leur potentiel recyclage ultérieur (mode constructif, réversibilité des modes de chauffage,...) plutôt que la mise en place de systèmes correctifs (double-flux, ...) alourdissant les futures charges de copropriété.

Une première **enquête de satisfaction** est diligentée par *Plaine Commune* en 2008 en direction des **nouvelles copropriétés** pour recueillir des éléments sur leur vécu du projet, leur degré de connaissance du fonctionnement d'une copropriété (droits et devoirs), leur envie d'investissement dans la vie de quartier (etc.). Cette enquête qualitative est désormais réalisée tous les 2 ans.

...et aux conventions qualité constructions neuves de 2011 et 2013

A l'issue des travaux des ateliers du *PLH*, la charte de 2006 se transforme en [convention qualité construction neuve](#) adoptée en juin 2011. L'expérience acquise par la mise en oeuvre de la première charte qualité constructions neuves conduit à la

rédaction d'un document plus concis laissant aux différents opérateurs concernés une plus grande liberté sur les moyens à développer pour satisfaire aux objectifs que fixe ce document. La convention qualité constructions neuves, à reprendre en partie dans les *PLU* (surfaces minimales des logements, ...) et à annexer aux cahiers des charges de consultation diligentée par les aménageurs locaux, est conçue comme un outil permettant, pour tout projet de construction de logements, de garantir le respect des diverses orientations communautaires sectorielles (politiques de déplacements, d'insertion, de collecte des ordures ménagères, d'environnement, de lutte contre les changements climatiques et d'adaptation à ces changements, de santé publique...).

Il s'agit d'un outil permettant d'affirmer les ambitions de *Plaine Commune* en matière de construction de logements neufs à l'ensemble des opérateurs immobiliers appelés à construire sur le territoire (bailleurs sociaux ou promoteurs), et ce quelle que soit la taille de l'opération.

Cette convention s'inscrit enfin dans une démarche plus globale d'aménagement durable voulue par l'agglomération de *Plaine Commune* traduite dans un référentiel d'aménagement écologique.

Cette convention est déclinée en **trois parties** qui correspondent aux trois moments clefs de tout programme d'habitat :

- de la conception du projet à la délivrance du permis de construire
- la commercialisation du programme
- la phase chantier et la livraison de l'immeuble

Certaines **prescriptions** (peu nombreuses) sont impératives : leur niveau (minimum ou maximum) est fixé sans ambiguïté. Ce sont toujours des prescriptions facilement vérifiables. D'autres préconisations sont recommandées et les spécificités du programme ou de sa localisation peuvent autoriser une certaine adaptation dans leur mise en oeuvre. Le tableau ci-après renseigne sur les résultats de cette politique volontariste.

Une véritable **action de conviction est à mener pour chaque nouveau projet** de construction neuve. Le concept « une copropriété = 1 parcelle cadastrale » est ainsi fréquemment mis à mal. La question des parkings est cruciale. Les projets prévoient parfois une nappe de parkings en sous-sol qui dessert en superstructure 2 bâtiments de 50 logements chacun. Dans ce cas, la convention n'est pas respectée car, de fait, il s'agit d'une copropriété de 100 logements. De même une attention est portée à la délimitation entre espaces privés et espaces publics, gage de bon fonctionnement.

Prescriptions obligatoires mentionnées dans la convention qualité constructions neuves de 2011	Taux de respect dans l'ensemble des opérations entre juillet 2011 et novembre 2012
Performance énergétique : BBC au minimum	100%
Typologies : 30% maximum de petits logements (studios et deux-pièces)	88%
Taille de la copropriété : une cinquantaine de logements maximum par parcelle	84%
Distribution des logements : 5 logements desservis par palier maximum	76%
Surfaces : 75 m ² SHON ou 65 m ² habitables moyens au minimum	68%
Qualité des menuiseries extérieures : bois ou bois-alu	68%
Confort des logements : multiorientation à partir des 3 pièces	65%

Une convention qualité résidences étudiantes adoptée en 2013

Plaine Commune est un territoire marqué par l'enseignement supérieur : implantation ancienne de deux universités (Paris VIII et Paris XIII), développement programmé du *campus Condorcet*, présence de nombreux lycées et écoles couvrant un très large panel de formations dont un certain nombre lié au cinéma, soit en tout 40 000 étudiants auxquels s'ajouteront 3 000 étudiants en *master* du *campus Condorcet* et plus de 4 500 doctorants qui fréquentent les établissements du territoire.

Le *PLH* fixe l'objectif ambitieux de doubler l'offre de logements pour atteindre en 2015 le nombre de 5 000 logements étudiants (soit 33 résidences de 150 logements).

Dès lors, il semblait indispensable d'élaborer un document-cadre qui tire les enseignements des dérives constatées sur certaines résidences.

Ce document prend la forme d'une convention qualité, pendant à la convention qualité constructions neuves qui encadre la production des logements familiaux. Cette dernière reste la référence sur toutes les questions environnementales et énergétiques.

La convention s'applique sur l'ensemble du territoire de *Plaine Commune*. Elle fixe un certain nombre de règles tant en matière de construction que de gestion des résidences.

Elle préconise les résidences appartenant à des bailleurs sociaux pour la pérennité de la propriété et proscriit les résidences étudiantes en copropriété défiscalisée. ■



COPROPRIÉTÉS : UNE INTERVENTION PUBLIQUE DEPUIS PLUS DE 20 ANS

CERGY : chiffres clés

- 61 000 habitants
- 25 000 logements dont 23 100 résidences principale et 38,5% de propriétaires occupants
- 77% de logements collectifs
- 26% de logements locatifs privés
- 32% de logements locatifs sociaux pour l'INSEE, 43% au sens de la loi SRU

175 copropriétés correspondant à 11 000 logements soit :

- 42% du parc de logements
- 102 ASL et copropriétés mixtes

Prise en compte des enjeux dès les années 1990

Dès les années 1990, certaines copropriétés cergyssoises connaissent, une spirale de dégradation : paupérisation, non entretien du bâti, difficultés de gestion...

Au regard de situations devenant problématiques, la ville met en place des actions curatives à travers une OPAH multi-sites et un Plan de Sauvegarde (1999 : Bastide).

À partir de 2009, des signes de fragilité dans les copropriétés neuves apparaissent : l'organisation juridique est complexe, la domanialité est confuse.

On relève une forte représentation de copropriétaires bailleurs (+ de 30%) et une faible implication des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Les charges de fonctionnement ne sont pas maîtrisées. Elles sont sous-estimées avant la vente.

La stratégie adoptée est alors d'informer et sensibiliser les acteurs de la promotion immobilière (promoteur, aménageur, géomètre...) et bailleurs sociaux, de prescrire des mesures techniques, juridiques à adopter et de former les futurs acquéreurs.

DU CURATIF AU PRÉVENTIF

Intervenir en amont

Devant la fragilité de certaines copropriétés, la ville décide d'intervenir en amont par des actions préventives et d'accompagnement. Pour cela, elle désigne un élu référent interlocuteur privilégié des copropriétés et ASL et met en place une équipe et des outils dédiés :

- un service habitat spécialisé,
- une gestion urbaine de proximité,
- un atlas de l'habitat,
- un site internet dédié.

Les actions sont déclinées par cible :

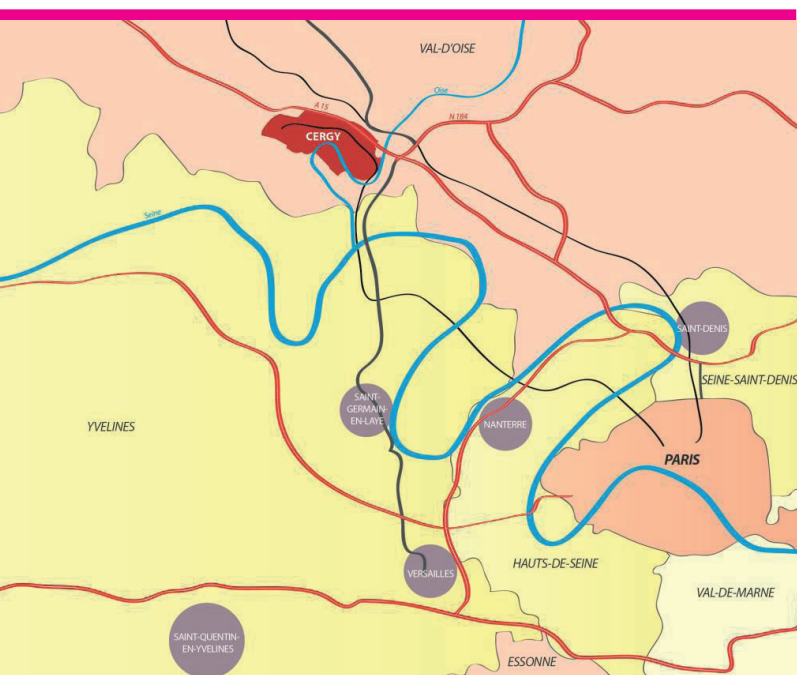
- les copropriétaires
- les copropriétés existantes
- les copropriétés à venir
- les copropriétés en devenir.

1. Copropriétaires

En direction des copropriétaires, des actions de sensibilisation et de formations, gratuites, au droit et au mode de gestion de la copropriété et aux obligations des copropriétaires sont menées.

Un accompagnement social des débiteurs de « bonne foi » est mis en place avec un objectif de maintien à domicile ou accompagnement vers un autre type de logement.

Des réunions annuelles thématiques et des comités de Liaison des ASL et copropriétés (pour les copropriétés complexes) sont instaurés.



2. Copropriétés existantes

Des actions d'accompagnement sont mises en place.

Des diagnostics urbains et sociaux sont opérés en vue de procédures opérationnelles type *OPAH*, *Plan de Sauvegarde* et *POPAC*.

Des missions de refonte et de simplification foncière (exemples de Clos Perrault, Ponceau, Bastide) sont conduites.

Un fonds d'aides pour travaux sur les espaces extérieurs est créé.

La ville s'entoure des conseils d'un cabinet d'avocats spécialisés en matière de copropriétés et ASL.

3. Copropriétés à venir (copropriétés neuves)

Des actions de prévention en amont des livraisons d'immeubles sont diligentées.

Les projets sont négociés en amont avec les promoteurs pour intégrer le bon fonctionnement de la copropriété dès la conception des immeubles.

Les règlements de copropriété et les divisions volumétriques sont relus.

Des réunions de pré-livraison sont organisées.

Des représentants de la ville et de l'ARC participent à la première assemblée générale. L'ARC accompagne la copropriété la première année. Il y a un accueil des nouveaux arrivants.

Un guide du nouveau copropriétaire (2^{ème} édition à venir) est distribué ainsi qu'un livret de l'utilisateur pour les immeubles *HQE*, *BBC*...



4. Copropriétés en devenir

Dans le cadre de vente à la découpe d'immeubles locatifs sociaux, le projet est examiné avec le bailleur social.

Un travail conjoint est opéré concernant le futur découpage en copropriété, avec négociation sur la qualité des travaux réalisés.

Des actions de formations et sensibilisation sont proposées aux locataires qui changent de statut et deviennent copropriétaires. ■



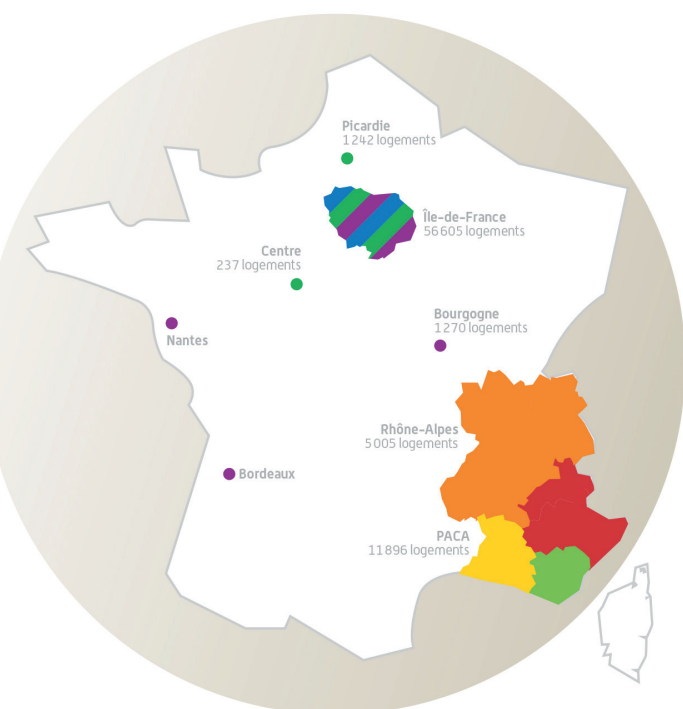


COPROPRIÉTÉS MIXTES : GÉRER SUR LE LONG TERME, ENTREtenir ET RÉHABILITER CES PATRIMOINES

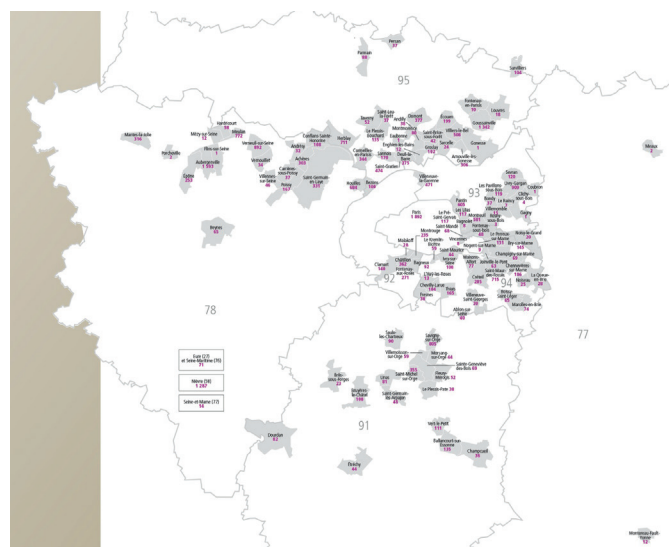
A *Coopération et Famille, une connaissance de la copropriété depuis plus de 40 ans*
 l'origine, la société « Terre et Famille », créée en 1908, parraine en 1952 la société HLM « Coopération et Famille » pour la mise en place d'un système de location coopérative, modèle intermédiaire entre la location classique et la copropriété.
 L'abolition en juillet 1971 de la location coopérative donne la possibilité aux occupants des résidences de *Coopération et Famille* de devenir propriétaire de leur logement, ce qui entraîne la constitution de copropriétés mixtes, composées de locataires et de copropriétaires initialement coopérateurs.
 Aujourd'hui le patrimoine en copropriété de *Coopération et Famille* augmente à travers la production de logements et la vente HLM.

Un bailleur social dont près de 42% du patrimoine est situé en copropriété mixte

Coopération et Famille est propriétaire de plus de 23 000 logements, dont environ 10 000 sont situés dans des copropriétés.



Carte d'implantation du groupe Logement Français.



▲ Carte d'implantation du patrimoine francilien de *Coopération et Famille*.

Par ailleurs, elle exerce la gestion de 7 567 lots de copropriété hors logements sociaux (5 728 pour des personnes physiques, 1 839 pour des bailleurs sociaux).

Coopération et Famille est filiale du groupe *Logement Français*, qui représente 81 984 logements, dont 13 % sont situés dans des copropriétés.

Le groupe Logement Français en chiffres

- 401 M€ de loyers consolidés en 2013
- 200 000 personnes logées
- 2 028 nouveaux logements en 2013
- 81 984 logements gérés dont 5 728 lots de copropriété dans 409 communes

Coopération et Famille en chiffres

- 23 823 logements gérés sur 126 communes d'implantation en Ile de France et en Bourgogne
- 7 567 lots de copropriété en gestion dont 5 728 pour des personnes physiques et 1 039 pour des bailleurs sociaux
- 76,8 M€ investis en 2013 dans l'entretien et la réhabilitation
- 2 directions territoriales en Ile de France (10 unités locales)
- En Bourgogne, la gérance est assurée par l'agence de Nevers.

La copropriété, un mode de gestion à enjeux pour le bailleur social

Pour *Coopération et Famille*, ce n'est plus la question de l'opportunité de la vente ou de la mise en copropriété qui se pose, mais celle de la maîtrise de la gestion d'un patrimoine locatif au sein d'une copropriété, qui décline plusieurs enjeux. Ces enjeux ont été abordés et débattus lors du colloque organisé le 4 décembre 2013 par *Coopération et Famille*, en partenariat avec l'*Anah*, l'*ANRU* et la *Caisse des Dépôts*.

Un enjeu de société, à travers la gouvernance de résidences mixant des habitants de statuts différents

Dans les copropriétés mixtes, il apparaît primordial de privilégier le statut de « résidant », en n'opposant pas copropriétaires et locataires. Il s'agit alors de mettre en œuvre une véritable « maîtrise d'ouvrage collective » qui associe toutes les parties prenantes d'une résidence autour d'un projet et de permettre une implication durable des locataires dans les instances de gouvernance de la résidence.

Un enjeu patrimonial de maîtrise de l'entretien et de la rénovation du parc social en copropriété

Le bailleur en copropriété est confronté, comme sur l'ensemble de son parc, à des besoins de rénovation, notamment énergétique, de grande ampleur. Or, les propriétaires individuels ne sont pas en capacité de s'engager financièrement dans ces projets sans une aide économique. De plus, la complexité des montages financiers, qui croisent subventions individuelles et collectives, aides à l'habitat privé et à l'habitat social, programmation pluriannuelle, etc., freine significativement la capacité à engager et mener ces projets pourtant nécessaires.

Un enjeu de prévention dans la création des nouvelles copropriétés mixtes

Dans le cadre de la vente *HLM* ou de la construction, notamment en *VEFA*, les professionnels et les collectivités doivent travailler ensemble, dès la phase étude, pour constituer des programmes équilibrés et favoriser des montages juridiques les plus simples possibles. Ces montages doivent permettre d'anticiper dans la durée le fonctionnement de la copropriété, notamment en termes de répartition des coûts d'entretien et de maîtrise des charges.

Les propriétaires individuels doivent être accompagnés afin qu'ils prennent conscience de la dimension collective du bien et de la responsabilité du rôle de copropriétaire. Cet accom-

pagnement joue un rôle important dans la prévention des impayés et la mobilisation du plus grand nombre dans la gouvernance et l'entretien de la copropriété et doit être encore plus particulièrement mis en place dans les copropriétés issues de la vente *HLM*.

En conclusion

L'augmentation du parc de logements sociaux en copropriété mixte est en accélération, du fait de la vente *HLM* et de la volonté de mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements. Cette dimension doit être intégrée dès la conception de la copropriété afin de favoriser une gestion durable de ces patrimoines. Aujourd'hui, l'entretien et la rénovation des patrimoines en copropriété mixte doivent être abordés par les bailleurs et les pouvoirs publics afin de permettre la conduite de ces projets particulièrement complexes, à la fois en termes de gouvernance et de financement.

Coopération et Famille, à travers le développement de partenariats, espère co-construire les outils permettant une gestion durable de ces copropriétés mixtes, à travers plusieurs pistes :

- La consolidation des données relatives à l'observation du parc en copropriété mixte, aujourd'hui encore mal connu, et notamment dans une optique d'anticipation des besoins d'entretien,
- L'émergence d'un « tiers-garant » permettant la cohésion autour d'un projet réunissant copropriétaires privés et bailleur social, en particulier dans la perspective de travaux de réhabilitation d'envergure,
- La définition de nouveaux outils de financement (subventions, emprunts), à destination des propriétaires personnes physiques nécessitant d'être accompagnés, dans les copropriétés mixtes, pour réaliser les travaux nécessaires à l'entretien de ce parc. ■



Créée en 2001, la Sem Pact 93 devenue *Deltaville* en 2010, propose aux élus locaux un outil opérationnel pour lutter contre la dégradation de sites urbains : habitat insalubre, copropriétés en difficulté, territoires désindustrialisés, sites pollués... Autant de problématiques complexes au sujet desquelles *Deltaville* apporte son expertise technique, juridique, financière et urbaine permettant de transformer la ville existante en atout pour l'avenir.

LA SCISSION DE LA NOUE À BAGNOLET (93)

Par ordonnance du 1^{er} décembre 2009, le magistrat a prononcé la division en volume de la copropriété du parc de la *Noue*.

Ainsi ont été liquidés les syndicats, principal et secondaires, donnant naissance à de nouveaux syndicats, autonomes, indépendants et sans dettes. La réalisation de la scission technique a concrétisé ces décisions juridiques, les travaux ont été achevés le 31 décembre 2011.

Pour les copropriétaires, cela signifie la fin des appels de charges au titre du syndicat principal et, de ce fait, la baisse de la pression financière.

Pour le compte de la municipalité, *Deltaville* a piloté directement l'ingénierie de cette scission, entourée d'experts : le géomètre-expert, l'avocat, le notaire et l'équipe de maîtrise d'œuvre, dont la mission prévue pour 18 mois a été prorogée à deux reprises pour plusieurs raisons, notamment :

- La complexité d'une mise en œuvre concomitante de la scission judiciaire et de la scission technique,
- Des évolutions apportées au projet urbain qui impactent le dossier de scission,
- La nécessité d'obtenir, avant tout dépôt du projet de scission, l'approbation puis la validation préalables des différents bénéficiaires et partenaires du projet.

Quatre années de travail ont été nécessaires pour aboutir 2 000 nouveaux lots de copropriété ont été publiés.

Les actes, enregistrés au 1^{er} bureau des hypothèques de Noisy-Le-Sec en date du 1^{er} avril 2011 ont été publiés le 27 avril.

Un délai de travail entre l'ordonnance et la publication des actes indispensable pour produire des règlements de copropriété sans erreur.

Quant à l'interface avec les copropriétaires et le transfert de responsabilité des matériels, la fin des travaux a coïncidé avec une période de nuisances importantes : coupures d'eau froide, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, rendues nécessaires pour les essais puis le basculement des réseaux.

Chaque entité est individualisée et responsable

Depuis le 1^{er} janvier 2012 chaque entité (bâtiments d'habitation, équipement public, activités et parkings) bénéficie de réseaux individuels neufs garantis par l'année de parfait achèvement (dûe par l'entreprise au maître d'ouvrage), certains matériels tels que les supprimeurs faisant l'objet d'une garantie supplémentaire.

Les locaux, spécialement aménagés pour accueillir les équipements propres aux bâtiments comme les matériels qui y ont été installés, ont été transférés officiellement ou vont l'être, ce afin que chaque syndicat en prenne possession avec la responsabilité qui en découle.

L'engagement des copropriétaires

dans la résolution des problèmes de gestion et dans la désignation d'un administrateur judiciaire, pièce maîtresse du dispositif, a permis l'élaboration du dossier de scission de la copropriété de La *Noue*. Dès lors que la scission est prononcée par le juge, le syndicat principal est dissous, la dalle peut être rachetée par la ville et chaque bâtiment retrouve son autonomie de gestion avec un règlement de copropriété indépendant.

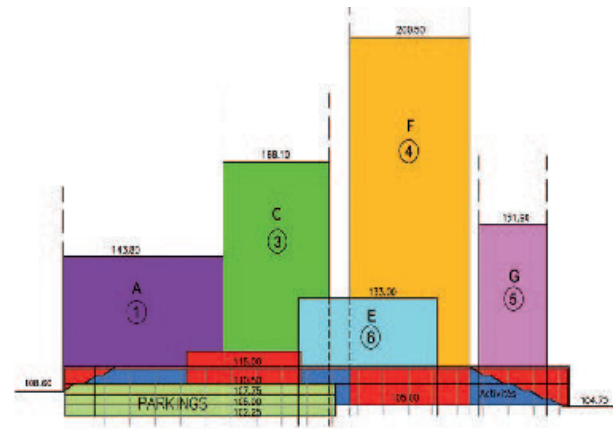
2 000

lots de copropriété publiés

Pourquoi la scission ?

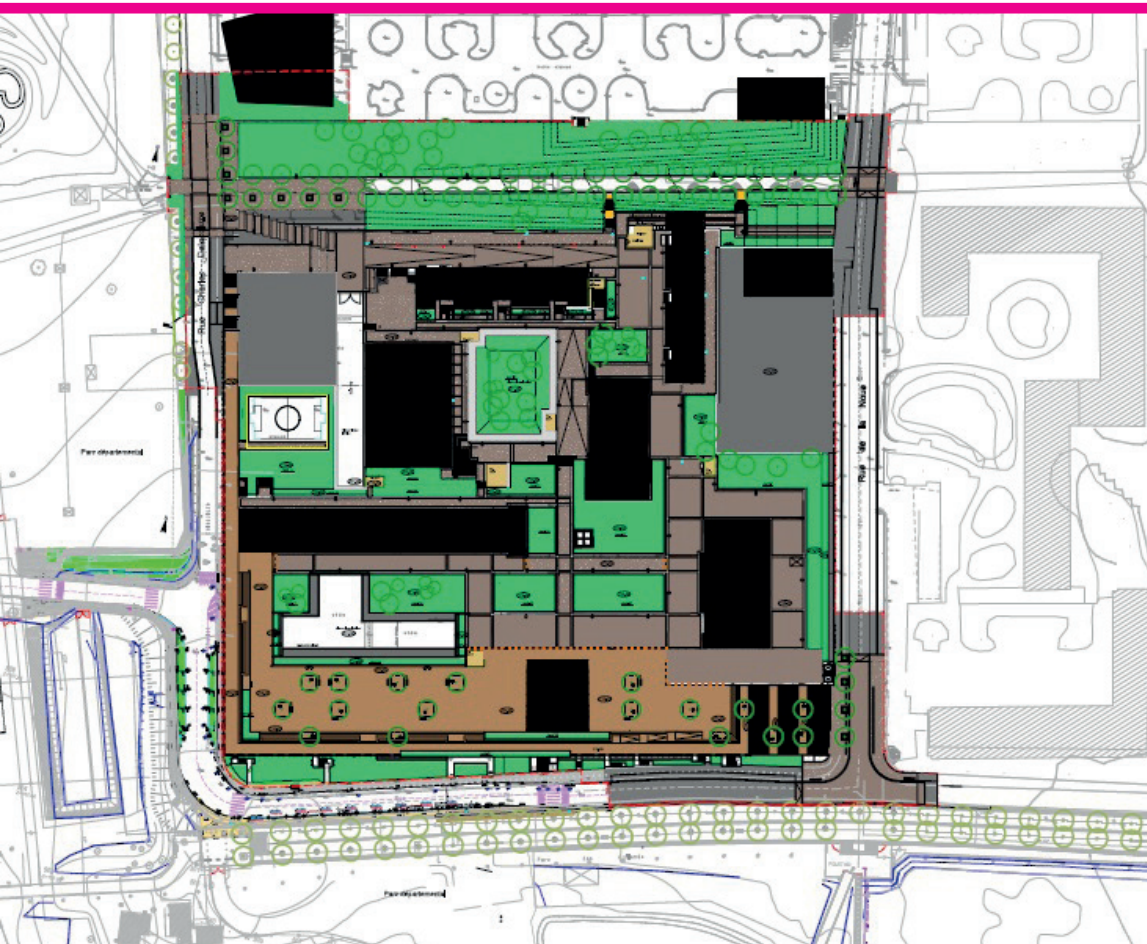
Le syndicat principal est né en même temps que la copropriété pour gérer les éléments communs : parkings, entrepôts, dalle. Pour les copropriétaires, cela signifie des appels de charge doubles, un empilement juridique des organes de gestion, une complexité de la copropriété. La scission juridique permet donc à chaque entité de retrouver son autonomie de gestion. Elle implique le travail de nombreux professionnels : administrateur judiciaire, avocat, notaire.

La scission technique concrétise dans la réalité la scission juridique. Les géomètres ont travaillé à la *Novae* pour définir avec précision les limites des biens fonciers, faire que les relevés topographiques permettent à l'architecte d'élaborer son projet avec précision et au bureau d'études techniques, de séparer les différents fluides : eau, gaz, électricité, chauffage. ■



▲ La *Novae* : une superposition de tranches

Source : <http://www.bagnoletlanoue.info/>



◀ Bagnolet - *La Novae* - plan masse



ACTIONS DE L'ADIL 31 EN DIRECTION DES COPROPRIÉTÉS

L'ADIL de Haute-Garonne propose des actions en faveur des copropriétés de plus de 50 logements construites dans les années 60 et repérées dans le cadre de l'observatoire des copropriétés de l'agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine (AUAT).

Ces actions bénéficient du soutien des collectivités locales, notamment de Toulouse Métropole et du Sicoval.

L'ADIL 31 mène des actions préventives pour éviter ou enrayer le processus de dégradation de la copropriété.

En faveur des conseils syndicaux,

- elle organise des modules de formations juridiques au profit des conseils syndicaux
- elle participe à l'accueil des nouveaux arrivants (appui à la réalisation d'un livret d'accueil, organisation de réunions d'information...)
- elle anime le Club des Conseils Syndicaux de la Haute-Garonne : instance associative créée entre des conseillers syndicaux de copropriétés et destinée à favoriser le partage d'expériences

Elle a également élaboré un recueil d'informations juridiques et pratiques et retour d'expériences innovantes menées dans les copropriétés. Ce document a été réalisé et est mis à jour en collaboration avec Toulouse Métropole.

En direction des syndicats,

- elle organise des petits déjeuners d'actualité juridique, moments conviviaux d'échanges sur l'actualité juridique.
- elle dispense conseils et informations juridiques.

Un projet de création d'un annuaire des personnes ressources est en cours.

L'ADIL 31 met également à disposition des documents pratiques.

Le guide de recouvrement des impayés

A destination des syndicats et des conseils syndicaux, il fait le point sur les diverses procédures amiables et contentieuses dédiées au recouvrement des impayés des charges de copropriétés.

La boîte à outils Copropriétés

Cette boîte à outils a été enrichie du guide de réhabilitation en copropriété.

Page de couverture et extraits du sommaire ci-dessous et ci-contre.

Un recueil d'informations juridiques et pratiques et retour d'expériences innovantes menées dans les copropriétés.

Ce document a été réalisé et est mis à jour en collaboration avec Toulouse Métropole. ■



Vivre ensemble

Fiche 1 Que faire pour que la vie dans votre copropriété soit plus conviviale ?

Fiche 2 Mieux communiquer pour favoriser l'implication de tous dans la vie de la copropriété. Comment faire ?

Fiche 3 Peut-on mettre en place un site intranet dans une copropriété ?

Fiche 4 L'accueil des nouveaux arrivants : pourquoi et comment favoriser leur intégration ?

Fiche 5 Comment créer un outil efficace et convivial pour accueillir les nouveaux copropriétaires ?

Fiche 6 Des halls propres, des balcons sympas, des voisins calmes, c'est l'idéal ! Comment y parvenir ?

Fiche 7 L'excès de bruit peut devenir gênant voire dangereux. Une prise de conscience s'impose !

Fiche 8 Que faire, face à des voisins indécents ?

Mieux communiquer

Fiche 1 Quel est le rôle du conseil syndical ?

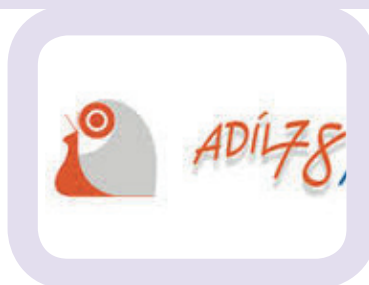
Fiche 2 Comment avoir une bonne organisation au sein du conseil syndical ?

Fiche 3 Les membres du conseil syndical peuvent-ils voir leur responsabilité engagée ?

Fiche 4 Le syndic, quel est son rôle et quelles sont ses compétences ?

Fiche 5 Copropriétaires, quels sont vos droits et devoirs ?

Fiche 6 Le syndicat des copropriétaires, qu'est-ce que c'est exactement ?



LES COPROPRIÉTÉS, UN ENJEU IMPORTANT DANS LES YVELINES

La copropriété continue d'être un enjeu des politiques publiques nationales, mais aussi des politiques locales de l'habitat.

Initialement, seules quelques collectivités locales yvelinoises étaient concernées par la dégradation des grands ensembles. Aujourd'hui, cette question est devenue un enjeu important pour les territoires. Elles se sont rendues compte que le parc privé, aussi, nécessitait des actions préventives afin d'éviter d'en arriver à des traitements curatifs souvent tardifs et coûteux.

Dans ce contexte, le rôle de l'ADIL sur ce sujet ne cesse de grandir. Son action concerne donc désormais aussi bien les copropriétaires, que les territoires concernés par ce mode d'habitat.

Conseil juridique et rôle pédagogique de l'ADIL

Confirmant la tendance des années précédentes, les questions sur la copropriété sont toujours plus nombreuses et s'élèvent à 906, soit 13% de plus par rapport à 2013.

Comme les années précédentes, les questions sur le fonctionnement, complexe, de la copropriété, le rôle du syndic et la répartition des charges sont les plus nombreuses.

Au-delà de ces questions, l'ADIL joue un rôle pédagogique :

- **auprès des candidats à l'accession** : à l'occasion des diagnostics ou des plans de financement qu'elle réalise, elle les alerte sur les charges et travaux à venir (y compris de mises aux normes : ascenseur, plomb, amiante, accessibilité aux personnes handicapées...) ;
- **auprès des copropriétaires et des conseillers syndicaux** : en les incitant à participer aux instances de la copropriété, elle contribue à leur bon fonctionnement et, sans doute, à de meilleurs rapports avec les professionnels qui ont ainsi des copropriétaires plus avisés et plus motivés face à eux.

En complément de ces consultations, accordées en face à face ou par téléphone, l'ADIL diffuse gratuitement aux copropriétaires ou futurs copropriétaires, une documentation appropriée sur les points à connaître avant d'acheter et sur le fonctionnement de la copropriété.

Le Copro-dating : soirée d'information sur la copropriété

ACTIONS PARTENARIALES ET FORMATION

Les rouages complexes de la copropriété et les interrogations qu'ils suscitent ont amené l'ADIL 78, en partenariat avec les mairies et les intercommunalités, à mettre en place une forme innovante de réunion d'information sur la copropriété en 2013 : le *Copro-dating*. L'année 2014 a vu cette forme d'intervention être de plus en plus plébiscitée, par les collectivités et les particuliers.

De nouvelles soirées ont été organisées durant l'année 2014 sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines. Plusieurs thématiques ont été abordées : les travaux de rénovations, la sécurité, le rôle du syndic et le fonctionnement de la copropriété.

Formation à Poissy pour sensibiliser les acquéreurs

Comme chaque année, la ville de Poissy a sollicité l'ADIL pour intervenir auprès des habitants de la commune sur différentes thématiques touchant au logement.

En juin 2014 a été organisée la soirée d'information « *Les clés d'une accession réussie* ». L'objectif était de sensibiliser les acquéreurs aux charges de copropriété dans un montage financier. Le travail d'information réalisé dans le cadre des réunions publiques *Copro-dating* a permis de toucher des actifs qui ne se déplaçaient pas forcément dans les locaux de l'ADIL.

Des rencontres avec les acteurs de la copropriété sur le territoire de la CAMY

La convention de partenariat pour 2014, liant la communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines et l'ADIL 78, a fait de la copropriété un thème central de travail. Forte de son expérience sur cette thématique, l'ADIL 78 a travaillé à mettre en place un partenariat fort avec les acteurs de la copropriété (conseils syndicaux, syndicats, agences immobilières...). L'agence a mis en place, après avoir rencontré les principaux syndicats du territoire, des rencontres professionnelles afin d'échanger sur les nouvelles dispositions de la loi ALUR intéressant la copropriété.

Copropriété neuve : une intervention lors de la 1^{ère} AG

avec ICADE

Afin de sensibiliser les nouveaux copropriétaires, l'ADIL 78, à la demande d'ICADE, est intervenue lors de la première assemblée générale suivant la livraison d'un programme neuf à Trappes. L'objectif était de bien informer les ménages sur les rouages de la copropriété et l'importance des assemblées générales.

Une newsletter dédiée aux copropriétaires yvelinois

Afin de continuer à les informer, en toute neutralité et gratuitement, sur ce sujet tout au long de l'année, l'ADIL 78 a créé, pour eux, une newsletter regroupant les dernières informations concernant la gestion d'une copropriété. Ce sont ainsi 346 copropriétaires qui ont pu recevoir, tout au long de l'année 2014, les quatre lettres d'information des copropriétaires yvelinois, imaginées par l'ADIL78. Ce type de communication est appréciée et correspond aux mieux aux modes de vie actuels (dématérialisation, économie d'impression), tout en contribuant à renseigner des ménages par un autre canal.

Copropriétés existantes : une étude sur les copropriétés yvelinoises susceptibles d'être fragiles

L'ADIL 78 a réalisé, pour la délégation locale de l'Anah, une étude sur les copropriétés classées D, dans les Yvelines, entre les mois de juin et octobre 2014.

Huit territoires yvelinois à enjeux ont été déterminés et analysés. Trois présentations ont permis d'échanger sur les résultats et réfléchir aux actions à engager.

**PERSPECTIVES 2015****Un guide « Vous et la copropriété : le recouvrement des charges de copropriétés impayées »**

Ce guide, actualisé, a pour vocation d'apporter un premier éclairage sur les différentes procédures, non contentieuses et contentieuses, existantes permettant au syndicat des copropriétaires de recouvrer les impayés de charges. Il sera imprimé et remis exclusivement aux professionnels de la copropriété et aux présidents de conseils syndicaux, mais pas aux particuliers.

La poursuite du partenariat avec les communes et EPCI

Le partenariat avec la communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines, les acteurs de la copropriété (conseils syndicaux, syndicats, agences immobilières...) va se poursuivre afin de repérer les ensembles les plus fragiles. La mission de l'ADIL consistera alors, à participer au repérage des copropriétés du Mantois et à leur accompagnement, notamment celles dotées d'un syndic bénévole.

L'ADIL va aussi intervenir auprès de certaines communes de l'agglomération de Versailles Grand Parc, qui se préoccupent de l'amélioration des grands ensembles construits dans les années 70.

Des échanges avec les copropriétaires sur le format des « cafés de l'ADIL »

Les décrets d'application de la loi ALUR vont mettre en œuvre de nouveaux droits et obligations pour les acteurs de la copropriété (contrat de syndic type, fonds travaux, mise en concurrence des syndicats...).

L'ADIL envisage d'organiser, dans ses locaux, des échanges avec des groupes de copropriétaires sur des thématiques d'actualité, avec ou sans partenaires. ■

Chiffres clés

- 12 700 copropriétés dans le département
- 60% des logements en copropriété construits avant 1975
- 62% de propriétaires occupants en copropriété
- 906 copropriétaires informés
- une collectivité accompagnée par l'ADIL 78 dans le montage d'un observatoire des copropriétés

© Forum des politiques de l'habitat privé 2015
III^è RENCONTRES

Rédaction : Séquano Aménagement, SERM, Plaine Commune, Cergy,
Coopération et Famille, Deltaville, ADIL 31, ADIL 78, AVERTI
Crédits photos : rédacteurs et Rémy LECOURIEUX
Direction et conception : Véronique GUILLAUMIN



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

www.forumhabitatprive.org