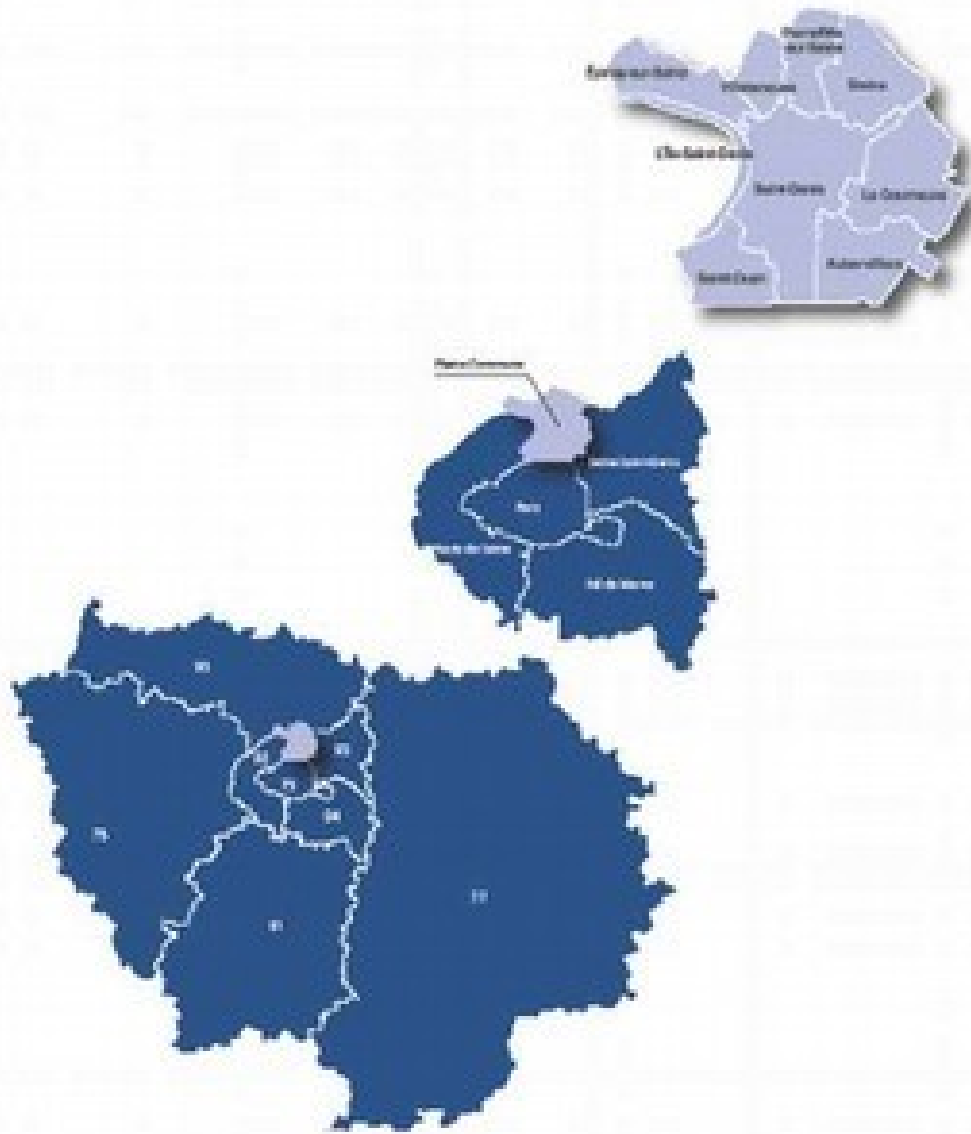


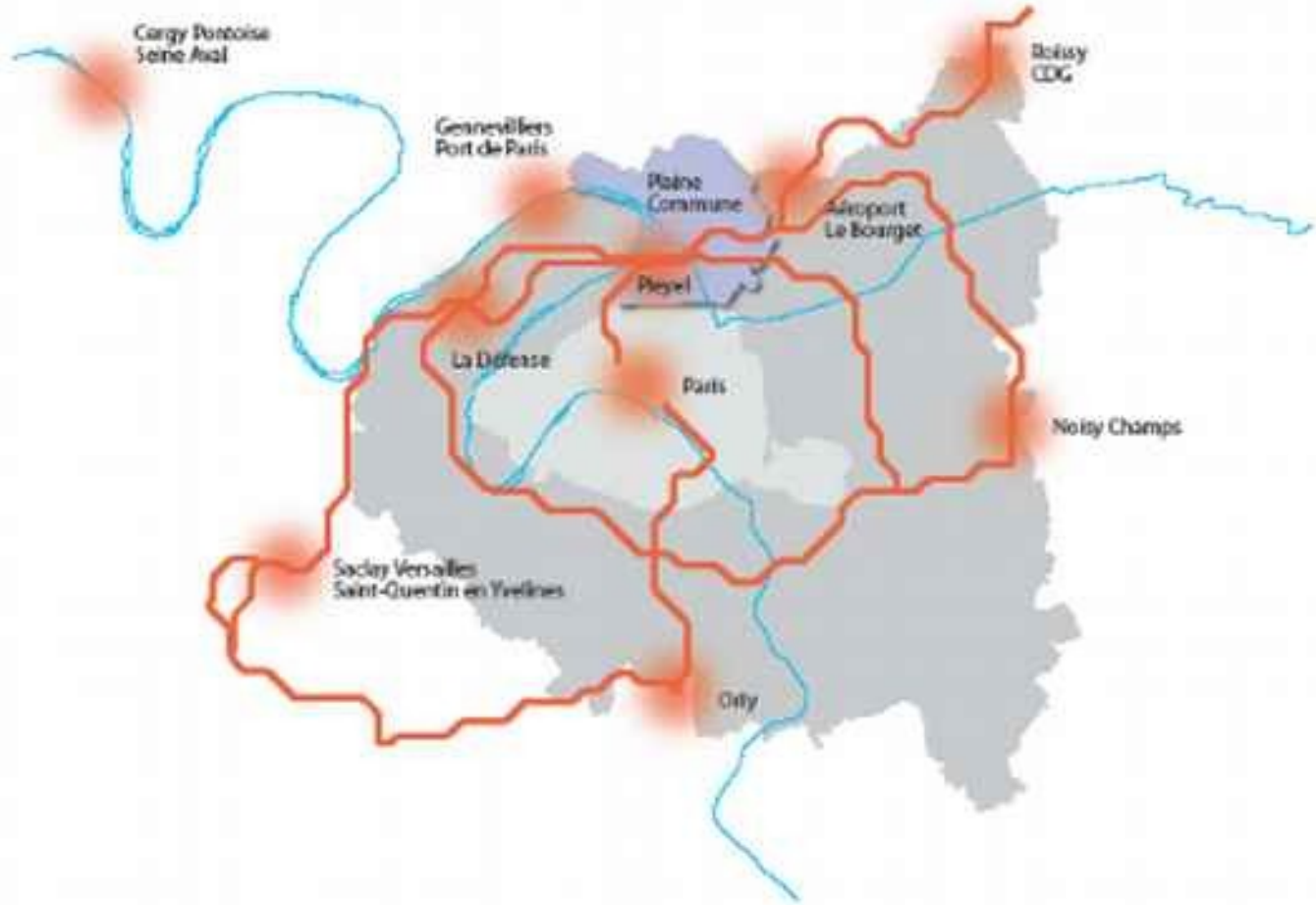


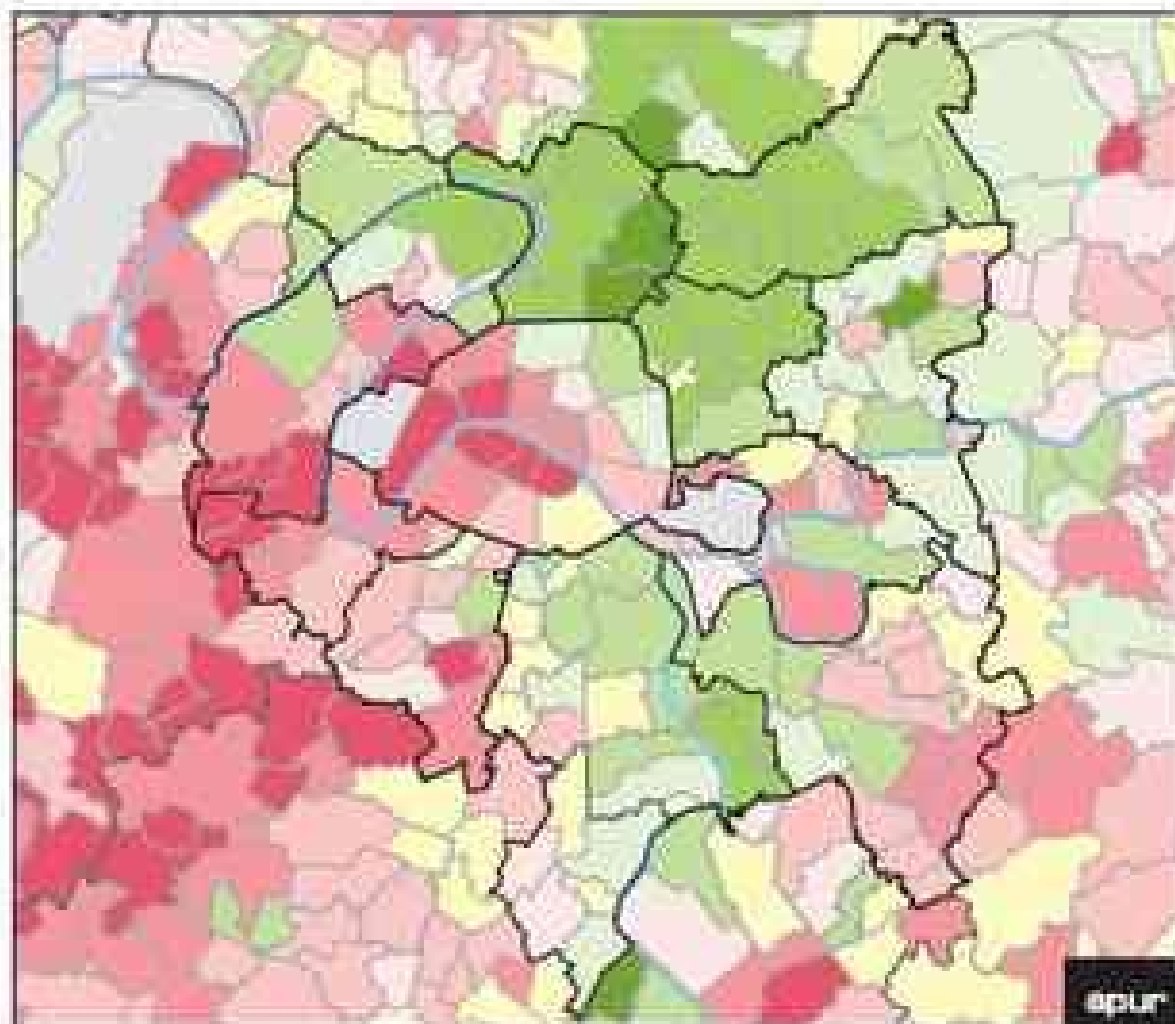
Comment intégrer la qualité d'usage et de gestion d'une copropriété dès la conception ?



Éléments de contexte







REVENU MÉDIAN - ÉCART À LA MÉDIANE RÉGIONALE - 2013

Écart du revenu médian
par UC par rapport à la
médiane régionale

Supérieur

- plus de 50 %
- de 30 à 50 %
- de 15 à 30 %
- de 5 à 15 %

Égal

- de -5 à +5 %

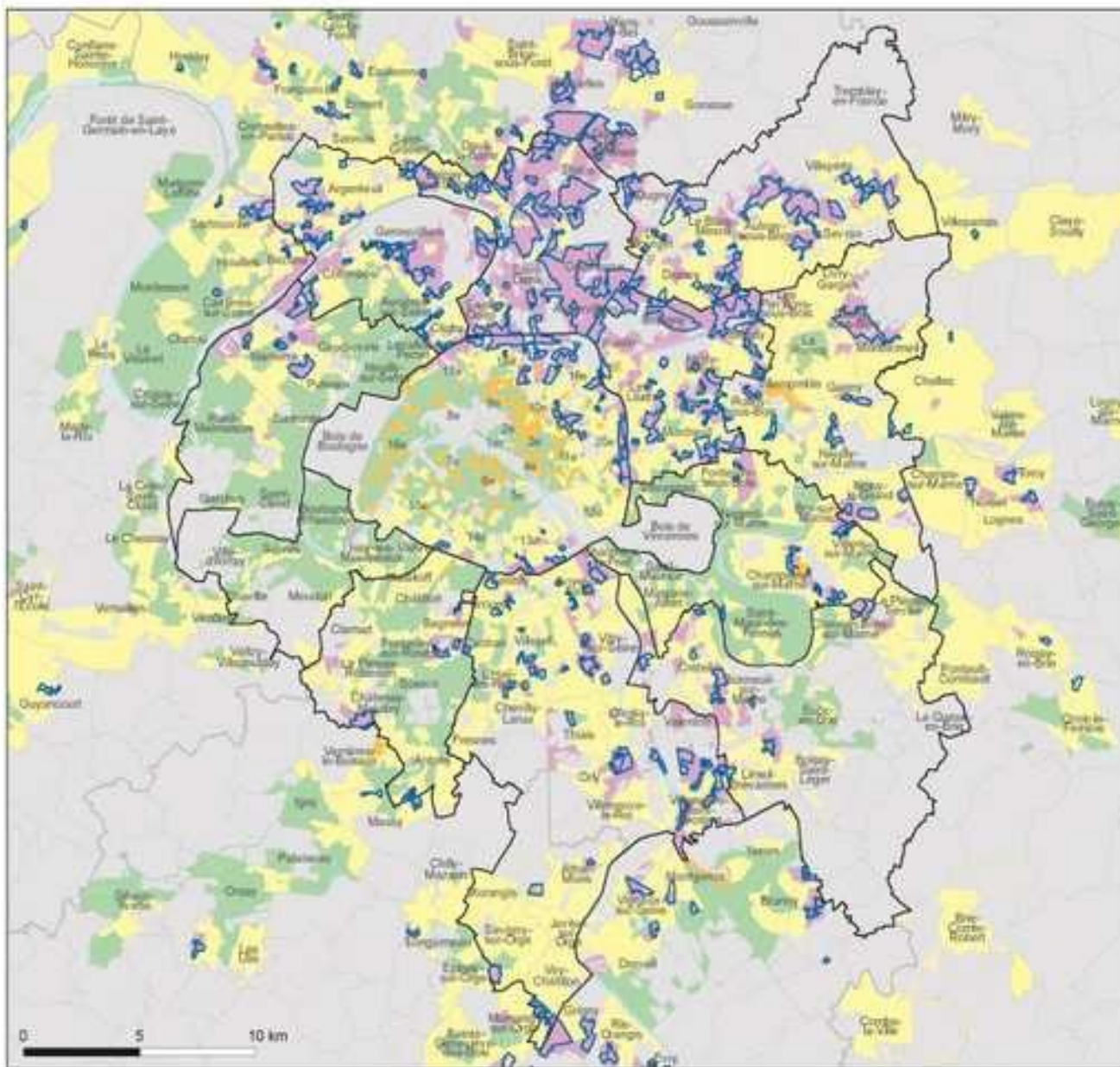
Inférieur

- de -5 à -15 %
- de -15 à -30 %
- de -30 à -50 %
- plus de -50 %

Médiane RF = 23 022 €

Source : Revenu fiscal
local (RFL) 2013

DE FORTS CONTRASTES FACE À LA REDISTRIBUTION



Type de profil

- pauvre
- mixte
- médian
- aisé

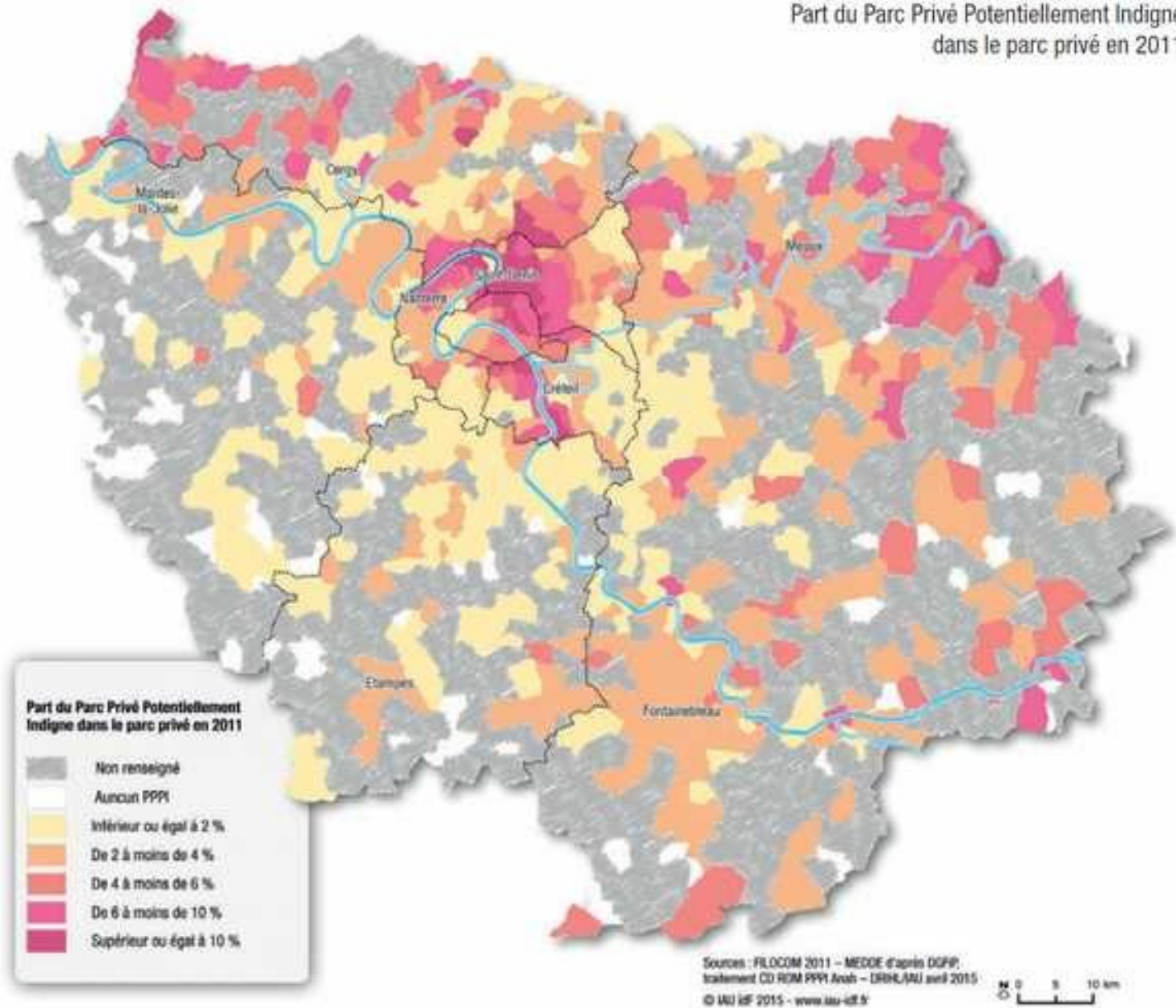
Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

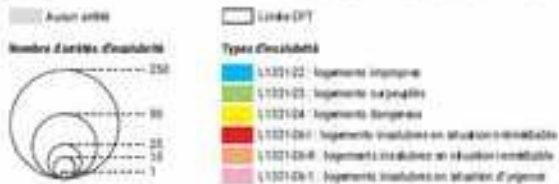
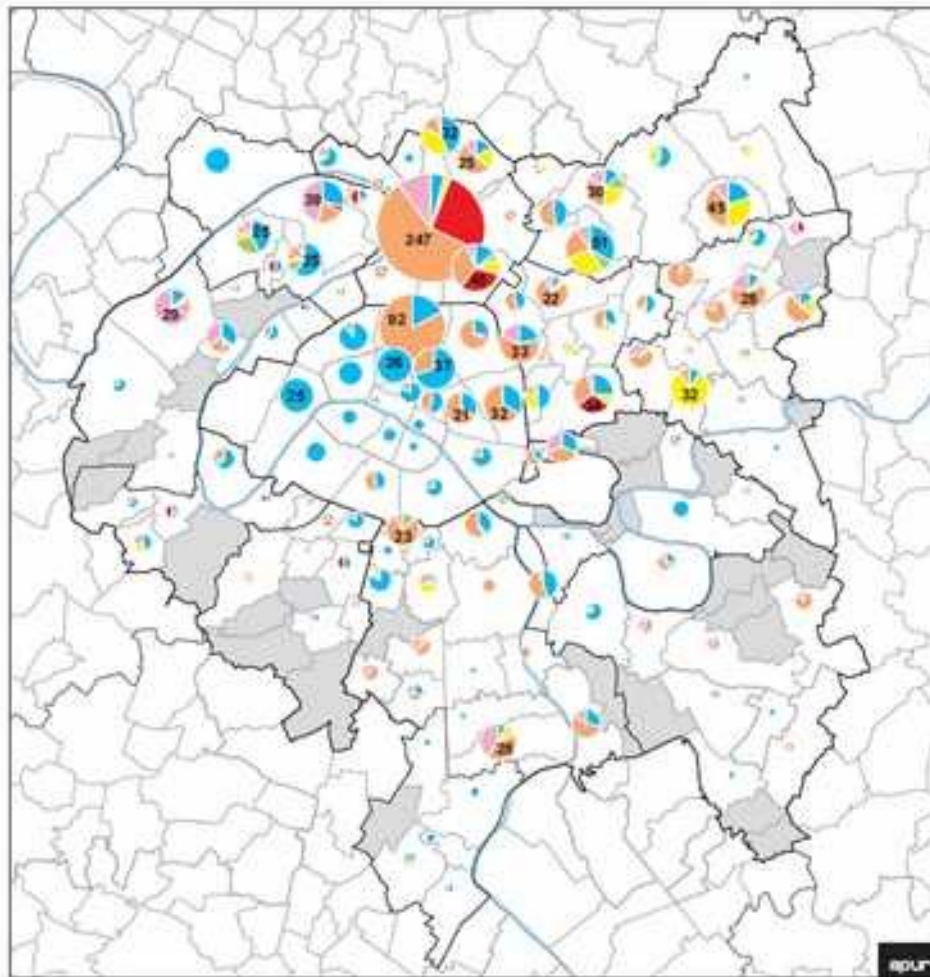
périmètre NQPV

Source: INSEE, DGFIP-CNAF, CNAV-CCMSA, FioSoFi - 2013

apur

Part du Parc Privé Potentiellement Indigne
dans le parc privé en 2011





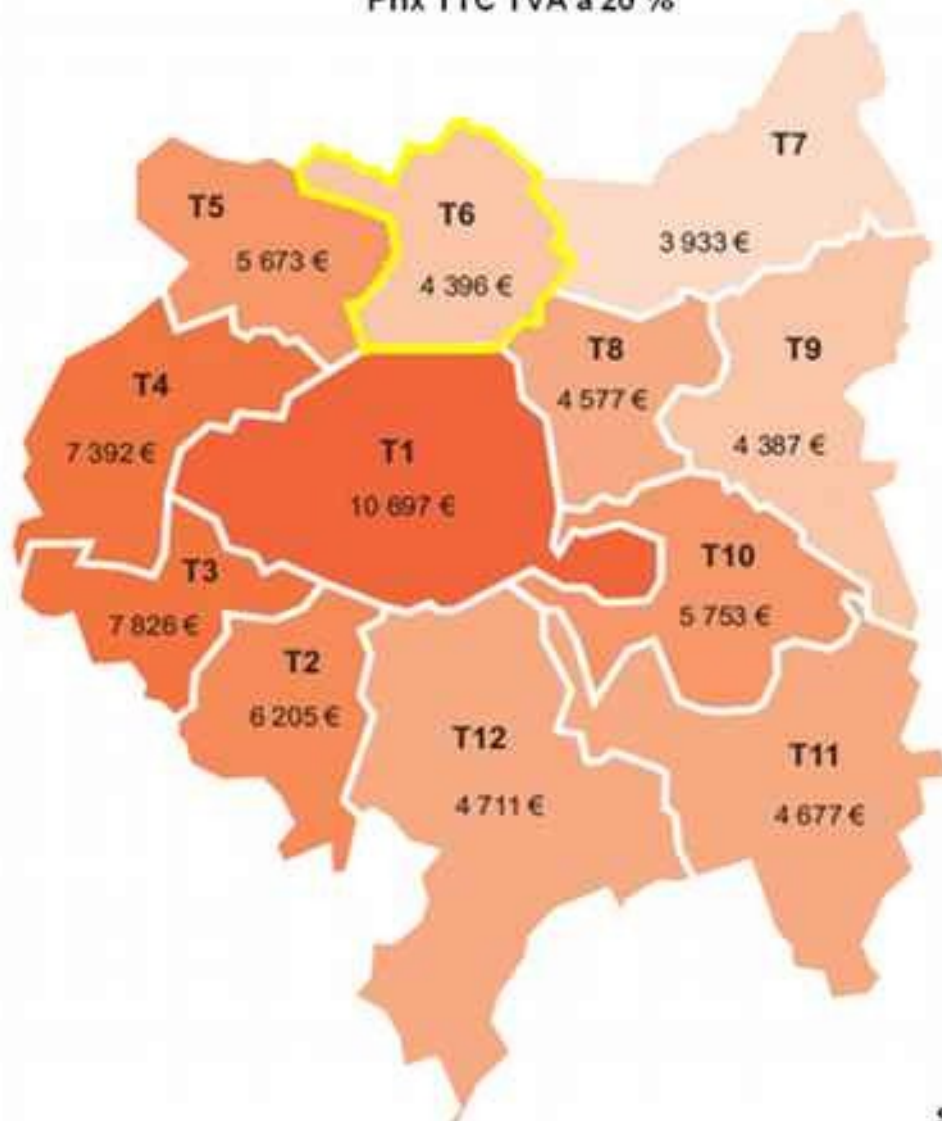
ESTIMATION DU NOMBRE ET DE LA PART DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES (CLASSE D) DANS L'ENSEMBLE DES COPROPRIÉTÉS DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

	Nombre de copropriétés fragiles (classes D)	Part des copropriétés fragiles (classes D) dans l'ensemble des copropriétés
T1 - Paris	6 517	15 %
T2 - Vallée Sud Grand Paris	403	8 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	434	9 %
T4 - Paris Ouest La Défense	799	10 %
T5 - Boucle Nord de Paris	1 241	17 %
T6 - Plaine Commune	2 053	53 %
T7 - Paris Terres d'Envol	947	25 %
T8 - Est Ensemble	1 743	32 %
T9 - Grand Paris Grand Est	800	18 %
T10 - Paris Est Marne&Bois	1 181	13 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	380	16 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	1 781	25 %
MGP	18 565	18 %

Source : FCOCM 2013 - MPM d'après DGPR, fichiers informatisés d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anil, DGALN

- 40% des arrêtés d'insalubrité concentrés à Paris et Plaine Commune
- La moitié des copropriétés à Plaine Commune identifiées comme fragiles

Prix moyen en Ile-de-France
en €/m² par territoire au 31.12.2017
Prix TTC TVA à 20 %



Source : ADIL 75

**LA CONVENTION
QUALITÉ
CONSTRUCTIONS
NEUVES
DE PLAINE
COMMUNE**

JUN 2014
modifiée par avenant le 20 mars 2018

**Un outil d'encadrement
de la construction neuve :
La Convention qualité
constructions neuves
(CQCN)**

GRAND PARIS

**plaine
commune**

Rappel de l'Historique

- 2006 – adoption de la 1^{ère} Charte Qualité
- 2011 – révision de la charte et transformation en Convention Qualité
- 2016 : nouvelle révision suite au bilan de son application
- 2019 : Avenant à la CQCN (instauration de prix plafonds pour l'accès libre)
- 2021 : Nouvelle ajustement en perspective suite au renouvellement de l'exécutif

Un outil concerté

2013-2015 : réunion de groupes de travail réunissant :

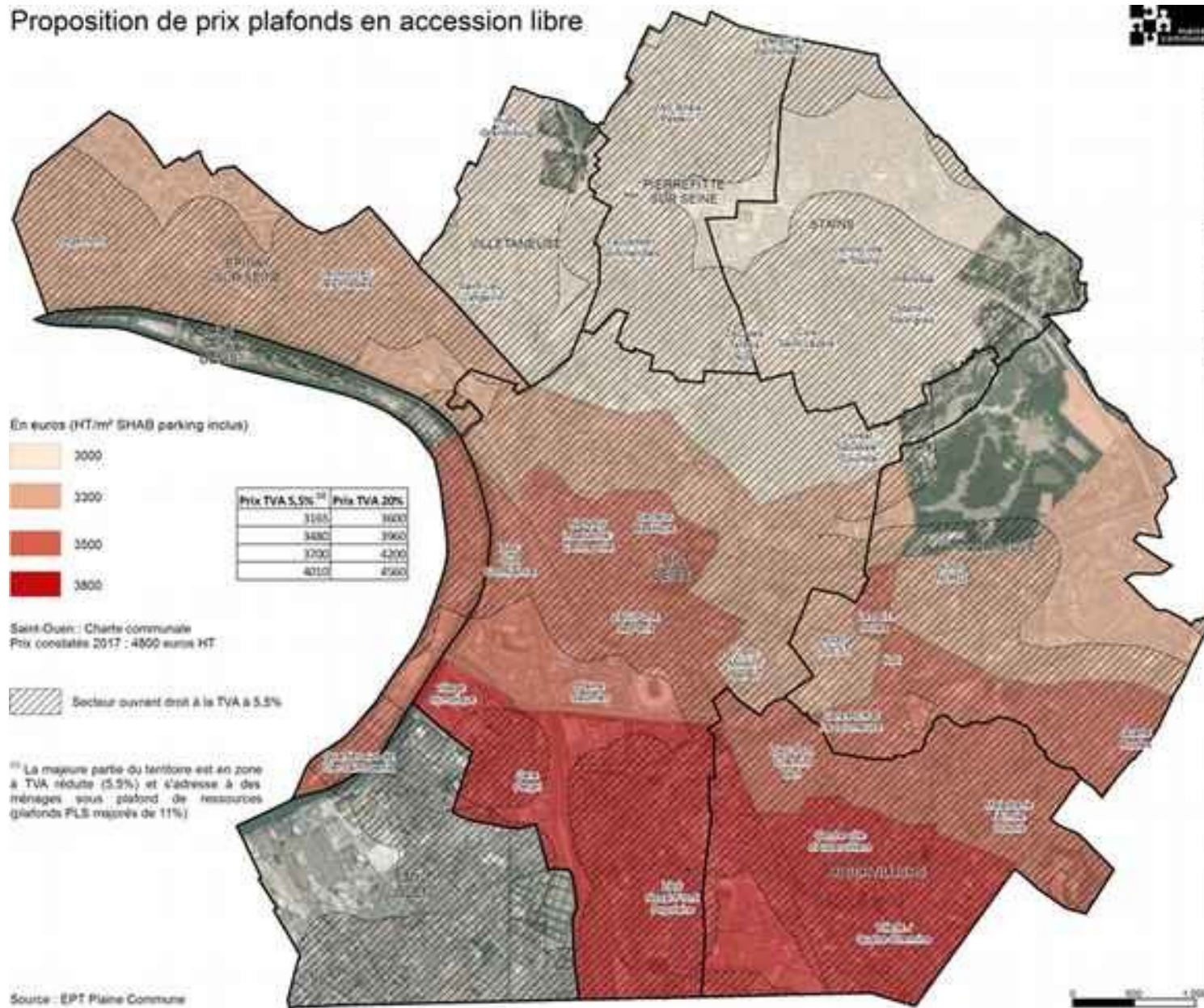
- SEM
- Architectes
- FFB, CAPEB et Chambre des Métiers
- Coopératives d'HLM
- OPH Plaine Commune Habitat, OPH d'Aubervilliers et BâtiPlaine
- AORIF
- Promoteurs
- Syndics
- Services de Plaine Commune : Délégation à l'Ecologie Urbaine, les secteurs Aménagement , les UT Droits des Sols, la Direction Insertion

Convention Qualité Constructions Neuves

- En mars 2019, ce document a été validé et signé par **50 promoteurs immobiliers différents**.
- **Elle fixe des prescriptions obligatoires dans leurs programmes neufs en accession à la propriété :**
 - **Des copropriétés d'une cinquantaine de logements maximum**
 - Des prix de sortie moyens plafonnés : entre 3000 et 3800 €/m² HT parking inclus selon les villes et secteurs géographiques de Plaine Commune
 - Une majorité de logements familiaux : 30 % de T1/T2 maximum
 - Des logements avec de belles superficies : 65 m² minimum de surface habitable moyenne par copropriété
 - Une performance énergétique exemplaire pour faire des économies d'énergie : au moins RT 2012 -10 %
 - Des logements confortables : au moins 2 orientations à partir du T3
 - Des parties communes avec 5 logements maximum par palier
 - Des matériaux de qualité et durables : des fenêtres en bois ou bois-aluminium (le PVC est proscrit)
- **Elle fixe également des recommandations dans la commercialisation de leurs opérations de logements neufs :**
 - Prévoir une période de pré-commercialisation d'un mois à destination des habitants de Plaine Commune et des salariés travaillant sur ce territoire
 - Vendre prioritairement aux propriétaires occupants et en premier lieu aux primo-accédants
 - Aucun support publicitaire pour les dispositifs d'investissement locatif de type PINEL
 - Les investisseurs doivent être très minoritaires chez les acquéreurs : 25 % maximum
 - Les acquéreurs doivent être informés sur le montant prévisionnel de leurs futures charges de copropriété
 - Le guide du copropriétaire de Plaine Commune doit être remis à chaque acquéreur

Encadrement des prix du neuf 2019

Proposition de prix plafonds en accession libre



Renforcement du contrôle

En opération d'aménagement publique, dépôt de garantie fixé à 5% du prix de vente HT des charges foncières destiné à assurer :

- le respect des prescriptions contenues dans le Cahier des charges de cessions de terrain (CCCT) et ses annexes dont la convention qualité (CQCN),
- le paiement des pénalités encourues par le constructeur et résultant de la non réalisation des obligations prévues au CCCT et à ses annexes.



ZOOM sur les copropriétés dans la Convention Qualité Constructions Neuves (CQCN)

➤ **Constat de départ :**

- ❑ Le territoire connaît beaucoup de copropriétés fragiles. Les difficultés rencontrées apparaissent parfois rapidement **après la livraison** des programmes : malfaçons des constructions, problèmes liés à des **systèmes de gestion très complexes** (mauvais découpage des volumes, ASL, AFUL, servitudes ...) ; problèmes de gouvernance avec une juxtaposition des structures, avec **plusieurs appels de charges**, plusieurs instances de décisions, ce qui rend la gestion parfois opaque.
- ❑ Certaines copropriétés sont fragilisées par les problèmes **d'impayés de charges**, de trésorerie et par des **conflits liés à des usages** et limites foncières parfois peu claires.
- ❖ Des **moyens importants sont mobilisés** par Plaine commune pour accompagner des ensembles immobiliers existants complexes et **clarifier des organisations existantes** (dissolutions d'ASL/USC, redéfinition des propriétés avec échanges fonciers clarifiant les usages, mise en place de conventions de gestion de volumes pour permettre des résidentialisations et des appels de fonds etc.)

DE LA CONCEPTION DU PROJET À LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

B/ UNE DÉLIMITATION CLAIRE DE L'ESPACE PUBLIC ET DE L'ESPACE PRIVÉ

C/ DES IMMEUBLES SIMPLES À GÉRER

Les copropriétés sont limitées à **50/55 logements maximum** (sinon gardiennage à prévoir).
Une propriété foncière simple et lisible, sans division en volumes, et limitant au maximum les servitudes d'un bâtiment sur un autre.

F/ DES IMMEUBLES SAINS, ÉCONOMES EN ÉNERGIE ET EN RESSOURCES POUR DES CHARGES ALLÉGÉES

Des dispositifs d'économie d'eau et **d'individualisation des factures** (pose de compteurs d'eau froide et d'eau chaude divisionnaires à l'extérieur des logements)

LA COMMERCIALISATION DES PROGRAMMES EN ACCESSION

A/ DES PRÉCISIONS À APPORTER

une estimation des charges de copropriété mensuelles aux clients de la bulle de vente et à toute personne se renseignant sur le programme.

LA RÉCEPTION ET LA LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

- Mener des **initiatives de sensibilisation des acquéreurs** : comportements plus écologiques, rapidement générateurs d'économies
- Transmettre les infos du Diagnostic de Performance Énergétique,
- Diffusion durant la phase de commercialisation du **guide du copropriétaire** réalisé par Plaine Commune, **réunion d'information** sur les différentes étapes de réalisation de l'immeuble, le fonctionnement de la copropriété,
- prise en charge de **sessions de formation** en amont de la 1ère assemblée générale (en lien avec des structures adéquates, de type Agence Départementale d'Information sur le Logement, ARC (Association des Responsables de Copropriétés, Agence Locale de l'Énergie et du Climat de Plaine Commune, etc.).
- Transmettre au syndic provisoire :
La date du procès-verbal de réception des travaux, date de départ des garanties (garantie de parfait achèvement, garantie biennale, garantie décennale, etc.),
Dans les meilleurs délais la totalité des pièces du Dossier des Ouvrages Exécutés.

- Organiser la **1ère Assemblée Générale avant la livraison** des parties communes.
- Présenter au **minimum deux contrats de syndics** en plus du sien,
- Informer les copropriétaires qu'ils peuvent joindre une proposition de contrat complémentaire à celles que le syndic provisoire va présenter à la 1ère assemblée générale,
- Proposer un **contrat limité à un an pour la 1ère année** de gestion.
- **Inviter le Président et les membres du conseil syndical à la livraison des parties communes.** La participation à cet événement leur permettra de s'approprier leurs biens et qu'ils aient connaissance des réserves notées par le syndic.
- Mener des initiatives permettant de **favoriser l'ancrage local des nouveaux résidents** : Pour les copropriétés complexes (mixité des statuts logement social/accession ou présence d'un local commun), il pourra être demandé au promoteur de transmettre à la Direction de l'Habitat de Plaine Commune le nom du syndic et avec son accord le nom du Président du Conseil syndical.



Les outils d'accompagnement des mises en copropriétés



- LE GUIDE DU COPROPRIETAIRE
- LA MIEC
- LES FORUMS DE LA COPRO
- LES SESSIONS DE FORMATION
- L'OBSERVATOIRE DES COPRO



**Cycle de travail sur le thème :«
Sécuriser la mise en place des
copropriétés»**

EXEMPLE DE SOLUTIONS EVOQUEES

- Privilégier la mise en place d'équipements « **passifs** », c'est-à-dire nécessitant un minimum d'entretien et de maintenance ultérieure
 - Garantir **l'implication d'un syndic en amont** dans la conception des programmes afin de calculer précisément le budget de fonctionnement et optimiser les charges.
 - Inciter à la **désignation d'une BET/AMO** à la livraison des ouvrages pour ce qui concerne les équipements qui posent le plus de problème (chaudière, ascenseur, porte de parking)
 - **Sensibiliser davantage les acquéreurs sur la question des charges et taxes**, en s'efforçant de **d'indiquer des montants prévisionnels**
 - Exiger du promoteur que le **contrat de l'installateur** des équipements englobe **au moins une première année de maintenance** des équipements collectifs
 - S'assurer que les **contrats d'entretiens soient proposés dès la première AG**, de sorte qu'ils puissent être lancés tout de suite après et que puisse démarrer le bon fonctionnement de la copropriété
- Ou bien prévoir que la 1ère année d'entretien soit à la charge du promoteur afin de permettre une montée en puissance progressive des contrats de la copropriété.

- **cibler les programmes** qui appellent une vigilance supérieure à la moyenne, en terme d'accompagnement de la copropriété et de sa mise en place, suivi des 2 premières années
- Promoteur : assurer un « **Service Après-Vente curatif** » : assurer une voire deux années de parfait achèvement sur certains points clés d'entretien
- **Poursuivre des formations auprès des copropriétaires** après la livraison
- Exiger une **mensualisation des charges** dans les contrats de syndics
- Encourager la mise en place de **partage d'informations à l'échelle de la copropriété** (plateforme, blog) qui prédisposent mieux à l'installation d'une vie collective

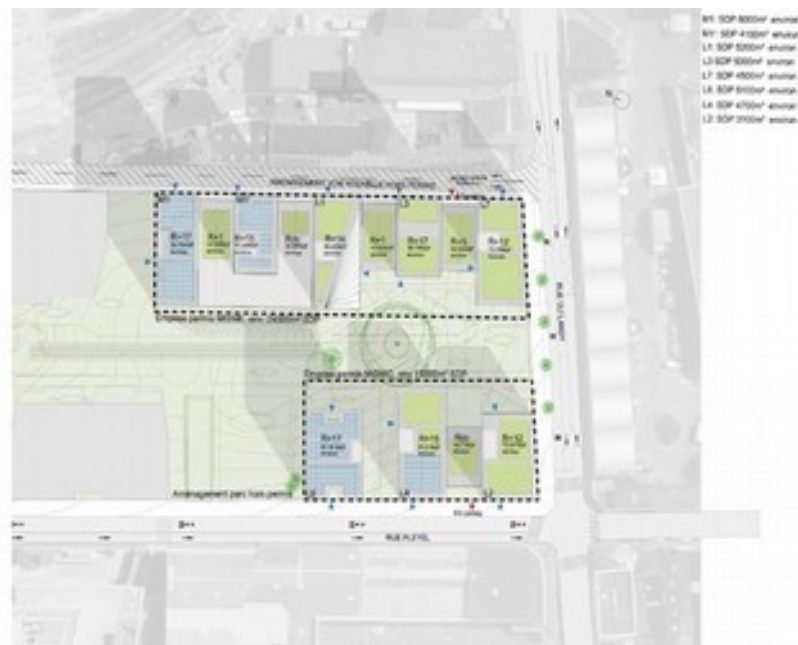


La difficulté de maîtrise Des projets de macro-lots à gouvernance externe

L'exemple du village Olympique (Saint-Ouen)



Autre exemple : Les lumières Pleyel



Conditions nécessaires pour anticiper la gestion complexe dès copropriétés :

- **Appropriation des villes** qui composent le territoire, anciens et nouveaux élus, des risques de fragilisation des copropriétés d'un territoire de « primo-accession »
- **Partage des constats** et des objectifs avec les professionnels de l'aménagement (services, SEM, archi, promoteurs et autres groupements...) qui interviennent à toutes les étapes de la chaîne de la production immobilière
- **Consultation** des services compétents au bon moment, suffisamment **en amont**
- Bien intégrer les **critères d'habitabilité** des logements, des **usages** et du **fonctionnement** des immeubles dans les critères de sélection des projets (consultation promot, Jurys d'architecture...)
- **Portage politique** fort face aux acteurs de la promotion immobilière