







Complexité de gestion des copropriétés: comment la prévenir dès la programmation et la conception?

Le Pont de Claix - 30 novembre 2020

RB Conseil – René BRESSON

Des questions multiples

- Quels sont les impacts de la distribution foncière et du montage juridique d'une copropriété sur sa vie et sa gestion dans le temps?
- Quelles sont les difficultés d'usage et de gestion constatées pour les habitants et gestionnaires?
- Quel cadre de gestion imaginer pour prévenir les difficultés en copropriété?
- Comment collectivités locales, aménageurs, promoteurs, notaires, avocats, gestionnaires peuvent-ils travailler ensemble sur le montage juridique et foncier des copropriétés? Sur leurs modalités de gestion future?
- Plus largement, comment prendre en compte la gestion et l'usage dans la production de la ville contemporaine?

Complexité: de quoi parle-t-on?

- Ce que l'on dessine, puis désigne comme privatif ou commun, avec des niveaux variables (gigognes) de mise en commun:
 - Dans une copropriété
 - Parties privatives,
 - parties communes spéciales,
 - parties communes générales
 - Entre plusieurs copropriétés ou mono propriétés
 - Des espaces ou accès communs
 - Des équipements communs
- Des systèmes techniques complexes dont la propriété est divisée en parties communes ou privatives (isolation – chauffage - ventilation – sécurité incendie...)

De la conception à la vente, de la production du bâti à sa gestion

À partir de quelques exemples, un voyage d'observation :

- un aperçu des relations des acteurs qui font la ville: qui fait quoi
- de la mixité fonctionnelle et résidentielle à la complexité :
 - du programme à l'organisation spatiale et technique
 - de l'organisation spatiale et technique à l'organisation foncière et juridique
- l'émergence des difficultés de gestion
 - Des facteurs structurels liés à la conception initiale

Objectifs fixés à une opération immobilière exemplaire

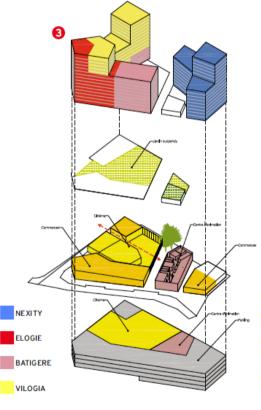
L'éco-quartier Clichy Batignolles, PARIS:

- ENERGIE:
 - Des bâtiments peu énergivores
 - Géothermie (chauffage et eau chaude sanitaire)
 - Solaire: un quartier producteur d'électricité
- BIODIVERSITÉ, EAU, CLIMAT:
 - Une place centrale faite au vivant
 - Cycle naturel de l'eau favorisé (eaux pluviales)
 - Adaptation au changement climatique: lutte contre l'îlot de chaleur urbain
- CADRE DE VIE:
 - Un parc, espace de rencontre, lien entre les quartiers
 - Optimisation de l'utilisation de l'espace, ressource rare (jardins en terrasses)
 - Mixité sociale: segmentation de l'offre de logements
- DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS:
 - Mobilités: 5 lignes majeures de transports en commun déplacements à pied facilités
 - Logistique: réduction du trafic poids lourds, collecte pneumatique des ordures ménagères

Démarche de conception: le macro-lot

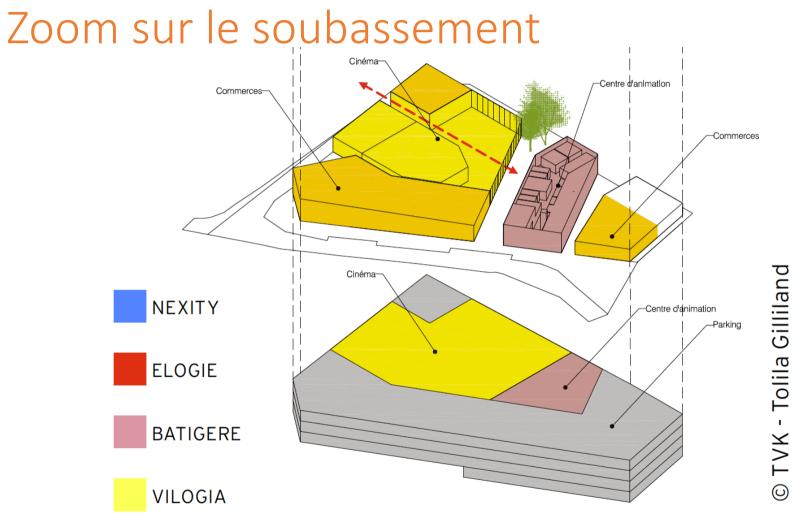


Source: Paris Batignolles aménagement



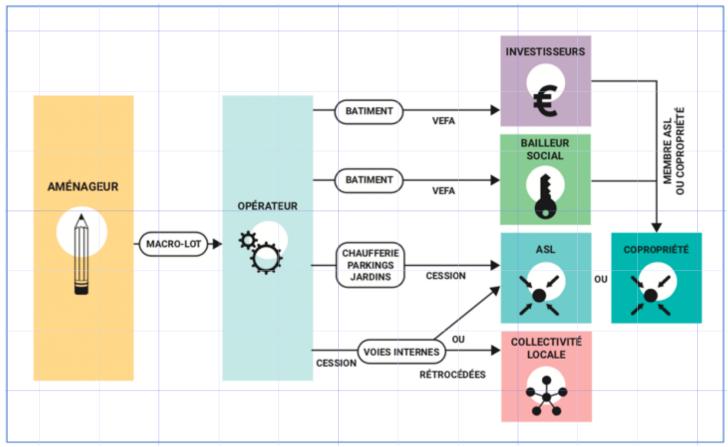
« Ce projet propose une imbrication complexe de formes et de fonctions au sein d'un macrolot de plus de 24 000 m2. Trois immeubles de logements libres, sociaux et à loyers maîtrisés sont posés sur un socle rassemblant un cinéma et un centre d'animation. Un jeu fin sur les volumes, une ruelle intérieure reliant les deux équipements et une utilisation optimale de la surface du socle rendent l'ensemble cohérent et fluide. »

30/11/2020 RB Conseil



30/11/2020 RB Conseil

Dans un tel projet, qui fait quoi?



Source: groupement ibicity – Le Sens de la ville – Gingko Avocats – Etude Cheuvreux

Langage de présentation des projets (dossier de presse)

• Ce qui est décrit

Jardins et locaux partagés

Le projet multiplie les espaces mutualisés qui contribuent autant à la qualité de la vie sociale qu'à l'optimisation de l'espace disponible.

À titre d'exemples : une grande terrasse jardinée de 2 300 m2 partagée entre deux immeubles,

3 petits jardins aromatiques

à différents étages d'un programme de bureaux et de commerces, un studio faisant office de chambre d'ami, une conciergerie, une buanderie, une serre sur le toit accessible aux enfants des écoles...

Ce qui n'est pas décrit

- Comment ça marche:
 - L'organisation juridique et foncière de cet ensemble
 - Les conséquences de la stratification fonctionnelle verticale sur les conditions d'accès et de gestion des îlots

Le mot « copropriété » n'apparait pas dans un document descriptif de 21 pages

Le point de vue de l'aménageur

« Pour maîtriser cette complexité, nous avons créé en 2011 l'Atelier des Batignolles. C'est la première fois qu'existait, à cette échelle, un tel espace de co-conception associant la Ville de Paris, l'aménageur, l'urbaniste coordinateur du projet, les opérateurs immobiliers et leurs maîtres d'œuvre. Il a sans aucun doute stimulé les équipes, permis d'interroger les usages, de concilier les contraintes et faire dialoguer les architectures au profit d'une qualité urbaine dont bénéficient aujourd'hui plus de 2 600 habitants et salariés. »

JEAN-FRANÇOIS DANON

Directeur général de Paris & Métropole Aménagement Paris & Métropole Aménagement

Les seuls gestionnaires potentiellement associés sont les bailleurs sociaux, futurs gestionnaires du patrimoine qu'ils construisent, sauf dans le cas où ils achètent en VEFA.

Remarque

L'aménageur vise une organisation spatiale optimale intégrant l'ensemble des fonctions programmées, avec d'ambitieux objectifs en matière de qualité environnementale, performance énergétique, qualité architecturale.

Seules la performance énergétique et la gestion des déchets font l'objet d'une vision d'ensemble pour l'organisation d'un système de gestion technique partagé (ville intelligente), par des opérateurs sous DSP.

Durant toute la démarche, la qualité de l'organisation juridique de la gestion n'est pas un objectif identifié.

(entretien en 2016 avec J-F Danon, directeur général de la SEM Paris Batignolles Aménagement)

Une nouvelle préoccupation récente (mai 2020 – contexte de l'épidémie)

« Une autre tendance émerge, qui est à l'élargissement et au déplacement du métier d'aménageur vers le rôle du gestionnaire de quartier. Il faut réfléchir sur le sujet car cette tendance va s'accentuer. Jamais nous n'avions imaginé des villes confinées, et cela va renforcer notre vision du gestionnaire de territoire, qui se traduit par une anticipation. »

J-F Danon, directeur général de la SEM Paris Batignolles Aménagement

Observation générale

- La plupart des opérations présentées comme exemplaires, par exemple au forum des projets urbains, sont conçues sur le modèle de ce qui vient d'être présenté:
 - Urbanisme de dalle
 - Maintien sous statut privé de nombreux espaces à usage public
 - Mixité fonctionnelle et résidentielle
 - Stratification fonctionnelle verticale
 - Utilisation par défaut du statut de la copropriété
 - Structures de gestion gigognes (ASL/ USL / volumes copropriétés syndicats principaux et secondaires)
- La copropriété est un cadre de gestion, mais ne peut pas être un cadre de projet structurant
- Les rigidités du statut de la copropriété rendent ces tissus urbains complexes très difficilement mutables ⇔ ville durable?
- Si des transformations structurelle sont nécessaires un jour, elles ne peuvent se faire que par la mise en jeu d'une appropriation publique: point de blocage de nombreux projets actuels de renouvellement urbain

La complexité, facteur d'aggravation des conditions de gestion

- Complexité architecturale
- Complexité foncière inadéquation entre statut et usage des espaces ou des équipements
- Complexité juridique:
 - division en volumes complexes, servitudes, multiplication des parties communes spéciales
 - syndicats secondaires, USL, ASL: empilement des organes de gestion

⇒ Quelques exemples de situations critiques...

ZAC en cours d'achèvement (2017)





6 îlots sur dalles, divisés en volumes

Logements en accession (copropriétés) et logements locatifs sociaux, commerces à rez-de-chaussée

Parkings souterrains partagés (6 copropriétés)

Cours privatisées communes à 6 volumes, USL ou ASL

Chauffage urbain: une sous-station par îlot, partagée entre tous les volumes

Difficultés de gestion apparues dès les premières années après la mise en vente

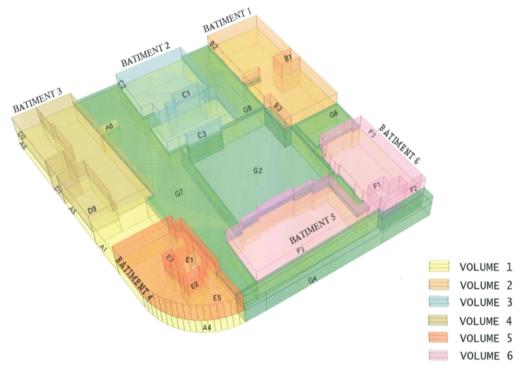
ZAC en cours d'achèvement

Volume 1:

Copropriété de parkings en sous-sol incluant la sous-station de chauffage de l'îlot dans ses parties communes

Le syndicat des copropriétaires de parkings, qui n'utilise pas le chauffage, est l'abonné au chauffage, lequel est géré pour l'ilot par une union de syndicats

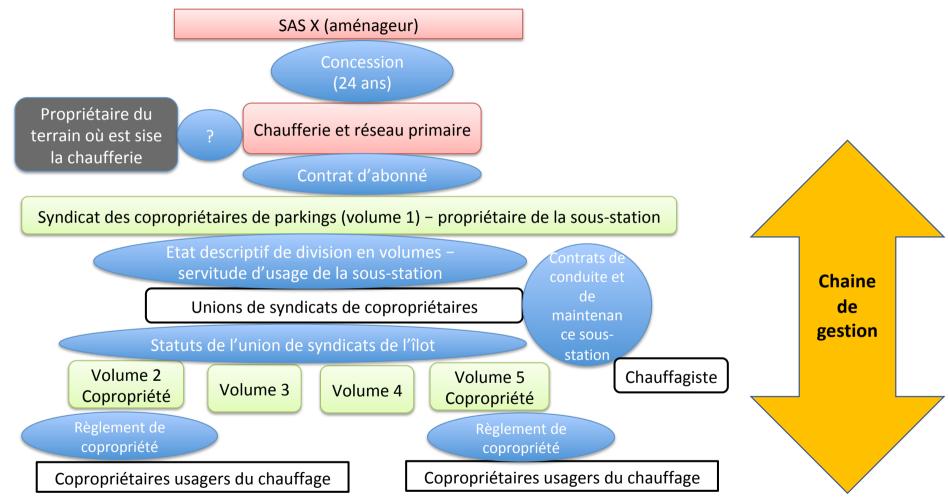
- ⇒ Multiplication des intermédiaires
- ⇒ Fonctionnement illisible pour les copropriétaires de logements
- ⇒ Fragilité en cas de contentieux



Volume 1 parking, servitude d'usage concernant la sous-station de chauffage au profit des volumes lots n° 2, 3, 4, 5 et 6

« La dite servitude sera gérée et administrée par l'union ; les charges de toutes nature concernant le local sont réparties au prorata des surfaces habitables de chaque volume. » (copropriétés de logements et immeubles de logements locatifs sociaux)

Exemple de gestion du chauffage d'un îlot



Les difficultés rencontrées

- Les copropriétaires utilisateurs finaux ne comprennent pas les modes de calcul des charges de chauffage
- L'empilement des cadres de gestion a un coût et génère de l'opacité
- Des problèmes d'impayés apparaissent
- Les copropriétaires expriment leur mécontentement auprès de la mairie

Le promoteur aménageur explique qu'il n'a aucune expérience du chauffage collectif.

Il a confié (externalisé) la conception de l'organisation juridique et foncière des 6 îlots à deux équipes de juristes différentes, une fois la conception technique et architecturale achevée => tous les îlots n'ont pas la même organisation, certains en ASL, d'autres en USL, sans justification aucune, ce qui complique la lecture de l'ensemble.

La mise en commun d'équipements techniques a permis des économies à la construction, mais pas pour le fonctionnement, qui n'a pas été évalué lors de la conception. La conception technique s'est imposée à l'organisation fonctionnelle.

Solution fonctionnelle souhaitable?

Dans la même organisation volumétrique:

- Une sous-station par immeuble, chacun étant directement abonné
- ⇒ Suppression des niveaux intermédiaires de gestion; autonomie de chaque volume

(≠ La sous-station unique ne permet pas une régulation adaptée à chaque bâtiment)

Le parking commun en copropriété:

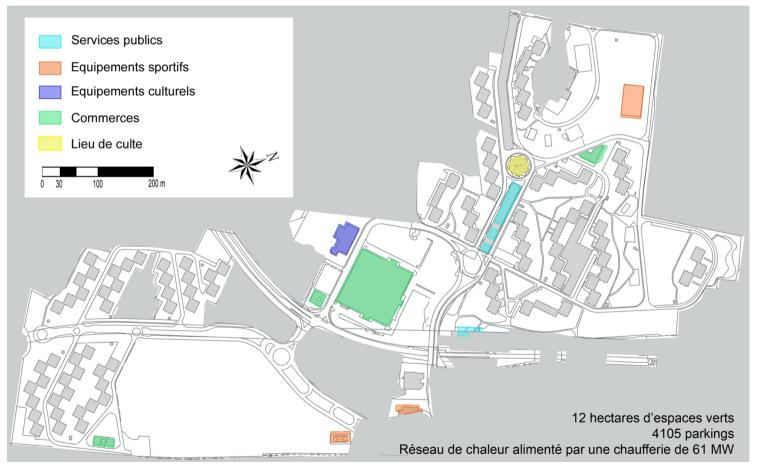
Ce type d'organisation, dans des ensembles vieillissants des années 60-70, pose des problèmes de conflits d'usage entre copropriétaires, locataires du parc social, usagers des commerces et des bureaux:

Nombreux exemples de parkings posant des problèmes de sécurité et de conservation du bâti, devant finalement être fermés (Torcy, Griany 2...)

Interventions sur des copropriétés complexes: Quelques exemples de dysfonctionnements majeurs

- Scission d'une copropriété géante (exemple de Grigny 2)
- Dissolution d'ASL (en lien avec des projets de renouvellement urbain Neuilly sur Marne - 93)
- Cession d'espaces non bâtis privés à usage public à la collectivité (copropriétés Bellevue D, E, FGH à Marseille)

Grigny 2: la ville en copropriété (5000 logts)



Grigny 2: organisation juridique et foncière

SYNDICAT PRINCIPAL 5 000 000 tantièmes

PARTIES COMMUNES GENERALES

- Sol
- Voirie
- Espaces verts
- Réseaux (eau chaude et froide, égouts, gaz)
 - Réseau de chaleur et chaufferie
- Equipements culturels, cultuels et sportifs

TRANCHES SANS STRUCTURE JURIDIQUE AUTONOME		SYNDICATS SECONDAIRES		
- 4 tranches de commerces	30 459	- 27 syndicats secondaires		
- 8 tranches de parkings aériens	9 625	d'immeubles d'habitation 2 690 114		
- 5 tranches de parkings souterrains	97 045			
- 4 lots de terrains propriété du SP	11 548	- 1 syndicat secondaire de locaux		
- 4 lots de terrains propriété de la commune	2 048 278	commerciaux <u>112 931</u>		
	2 196 955	2 803 045		

Un système de gestion fragile

- Pour simplifier la gestion des appels de fonds et n'adresser qu'un appel unique aux copropriétaires, l'AG du syndicat principal avait délégué aux syndicats secondaires les appels de fonds relatifs aux charges du syndicat principal (personnel, chauffage et fluides, entretien des espaces verts)
- Pour déstabiliser le syndic du syndicat principal, dans le but d'accaparer les 16 syndicats secondaires qu'il gérait encore, un syndic concurrent, remettant en cause la légalité de la délégation, a cessé de reverser les fonds appelés pour le syndicat principal.
- Le syndicat principal reprend l'émission directe des appels de fonds aux 5 000 copropriétaires, qui reçoivent désormais 2 appels => confusions, et multiplication des défauts de paiement.
- L'équilibre de gestion du syndicat principal a été irrémédiablement compromis (10 ans d'administration « provisoire » et de procédures, des créances irrécouvrables).
- ⇒ Le redressement des syndicats secondaires encore viables passe désormais par la liquidation du syndicat principal

Grigny 2: ORCOD-IN

- De « la ville en copropriété » à « des copropriétés dans la ville »:
- Cession de toutes les parties communes générales
 - Voiries réseaux
 - Chauffage urbain
 - Eglise...
 - Terrains
- Dédoublement des 13 sous-stations de chauffage urbain, intégrées au réseau primaire devenu public
- Division en volumes pour isoler les équipements publics des parkings souterrains
- Transfert des contrats de gestion de fluides aux syndicats secondaires
- Scission judiciaire de la copropriété (en cours)

PRU Neuilly sur Marne (93)

- L'ensemble des emprises foncières des immeubles de logements (copropriétés ou logements sociaux) faisait l'objet d'une servitude de passage public.
- Une ASL avait pour objet la gestion de l'ensemble des espaces non bâtis
- L'ASL n'étant pas gérée, la ville s'y est substituée.
- ⇒ Réorganisation juridique et foncière dans le cadre du PRU
 - ⇒ Résidentialisation des immeubles de logements
 - ⇒ Abandon de la servitude de passage public / rétrocession à la ville de la part non résidentialisée des espaces non bâtis
 - ⇒ Dissolution de l'ASL

Copropriété Bellevue à Marseille



Le maintien sous statut privé de ces espaces privés à usage public appartenant à 3 copropriétés en difficultés conduit à la pérennisation d'un terrain vague dont l'usage se partage entre le parking sauvage et le dépotoir

- ⇒ Cession amiable des emprises non bâties à la métropole (€ symbolique)
- ⇒ Réfection des voiries et des réseaux et aménagement des espaces par la métropole dans le cadre du PRU

Bellevue: avant / après





5 façons de créer de l'espace public

	REALISATION	PROPRIETE	GESTION	ACCESSIBILITE / USAGE
Rue Lafayette à Paris				
Rue sur le Trapèze à Boulogne- Billancourt				
Rue à Ginko, à Bordeaux				
Cour Saint-Emilion, Bercy Village, à Paris				
Rue principale de Smartseille				

PUBLIC	Collectivités locales
PUBLIC	Tous les habitants-usagers
SEMI-PUBLIC	SEM / SEMOP
PRIVE Opérateurs historiques	Promoteurs privés / ensembliers urbains
PRIVE	Certains habitants-usagers-riverains (ex : ASL)

Source: La nouvelle fabrique des espaces publics Note réalisée pour le RNA par Ibicity – juin 2020 Conseil et expertise en économie urbaine

Mixité sociale: copropriétés « mixtes » issues de la vente (incomplète) du parc social

- Exemple d'un bailleur social soumis aux contraintes de la copropriété, ne pouvant entretenir tout son patrimoine dans une copropriété comportant 4 bâtiments:
- Les 2 bâtiments de gauche, 100% LLS, font l'objet d'une requalification complète,
- Les deux bâtiments de droite, ou le bailleur possède encore 20% des lots, sont en difficulté financière et ne votent pas les travaux (propriétaires impécunieux)



29

Un miroir tendu aux bailleurs acheteurs en VEFA dans les opérations mixtes imposées aux promoteurs: comment se passeront les réinvestissements nécessaires dans 30 ou 40 ans, avec des fonds travaux incomparables en volume à des PGR ?

« Produits » défiscalisés en copropriété

- Ces moteurs de la construction deviennent souvent des copropriétés « zombies » dès la fin de la période de défiscalisation.
- De plus en plus de copropriétés construites il y a moins de 15 ans font l'objet d'alertes dans le cadre de POPAC ou d'études préopérationnelles d'OPAH.
- Suivant leur implantation, les pertes de valeur peuvent être spectaculaires en une décennie.
- Les acquéreurs n'ont pas acheté un bien immobilier, mais un placement défiscalisé: beaucoup n'ont jamais vu le bien, et s'en déferont sans l'avoir vu: ils ne participeront évidemment jamais à une assemblée générale.

Phénomènes émergents

Dégradation irréversible de copropriétés récentes:

- Déclassement d'immeubles de standing, notamment des IGH en ZUS (3 constats de carence en perspective à court terme)
- Opérations de défiscalisation « pierre papier » en copropriété, en grande difficulté, non gérés l'issue de la période de défiscalisation, ou sans marché locatif
- Résidences services en copropriété (RPA), à l'issue d'un premier cycle démographique, sorties du marché immobilier contemporain, vacantes, en cessation de paiement

Quelques propositions (1)

- Eviter la complexité, un facteur majeur de fragilité en matière de gestion de patrimoine: viser une organisation technique permettant une niveau de gestion unique pour un immeuble en copropriété: pas des systèmes gigognes en démocratie directe...
- L'organisation juridique et foncière devrait être mise en perspective dès la programmation, avec l'appui de professionnels de la gestion, et non comme un dernier calque sur le projet technique achevé
- La connaissance de toutes les pathologies structurelles que nous traitons sur les ensembles immobiliers complexes du siècle dernier devrait inspirer réserve et prudence aux concepteurs: la pratique de la rénovation urbaine et de la réhabilitation devrait être inscrite dans tous les cursus des candidats à la création urbaine...

Quelques propositions (2)

- Le droit de la copropriété n'est pas adapté à la gestion des immeubles aux systèmes techniques complexes élaborés de nos jours: la division entre parties privatives et parties communes des systèmes de chauffage, de ventilation et d'isolation complique leur gestion et peut empêcher leur renouvellement.
- Une approche en termes de coût global intégrant la gestion et la conservation de l'immeuble conduirait à une appréhension concrète de la dimension gestion.
- Un immeuble durable n'est pas un produit inerte et jetable, mais un système interactif vivant et vieillissant avec ses occupants et son environnement. Des modalités de gestion adaptées et facilement appropriées sont primordiales à sa pérennité... Interroger le concept de « produit immobilier »
- La privatisation d'espaces à usage public dans des structures étendues et/ou complexes engendre des couts de fonctionnement non négligeables pour les copropriétaires. Ce qui fonctionne dans des résidences de grand standing n'est pas généralisable.

30/11/2020

33

Quelques propositions (3)

- Si des systèmes de gestion gigognes sont inévitables, respecter à tous niveaux un impératif de transparence et de traçabilité – l'inscrire dans les statuts et les règlements.
- Eviter la multiplicité des parties communes spéciales!
- En aménagement, intégrer des objectifs de simplicité d'organisation dans les cahiers des charges de cessions ?
- Réguler l'organisation foncière par des règles d'urbanisme?
- Etendre la gamme des objectifs fixés aux aménageurs, qui priorisent actuellement des critères morphologiques et environnementaux, à une intégration d'un cout global et d'une qualité de fonctionnement?
- Associer le futur syndic dès la conception? Dans quel cadre contractuel?