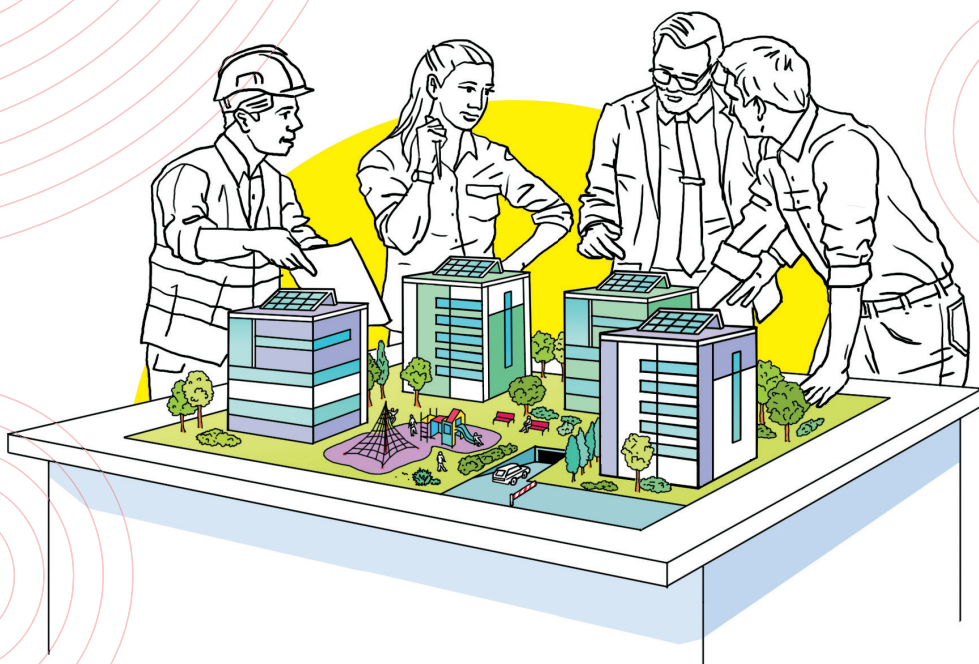


# LES DIFFICULTÉS EN COPROPRIÉTÉS

## POURQUOI ET COMMENT LES PRÉVENIR ?

Septembre 2021



**Outil commun à l'ensemble de la chaîne d'acteurs des copropriétés,** ce document recense les constats et leviers d'actions issus d'échanges entre 150 acteurs du territoire métropolitain grenoblois (élu.e.s, agents de collectivités locales, bailleurs sociaux, syndics, promoteurs, notaires, copropriétaires, aménageurs).

# Sommaire

## 1/ POURQUOI PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS EN COPROPRIÉTÉS ?

### CONSTATS SUR LE TERRAIN

- Mixité et ambition écologique et énergétique : des objectifs qui impactent le fonctionnement quotidien des copropriétés **p2**
- De la conception à la vie de la copropriété : une chaîne d'acteurs quantitativement importante, mais pas toujours reliée **p2**
- D'autres facteurs qui entraînent des difficultés en copropriété **p3**

## 2 / COMMENT FACILITER LA GESTION FUTURE DES COPROPRIÉTÉS ?

### QUELLES PISTES POUR AGIR ?

- Réduire les complexités dans la conception et le montage des copropriétés **p5**
- Prendre en compte le « coût global » **p5**
- Organiser un dialogue entre les acteurs de la conception et de la gestion en amont **p6**
- Interroger le cadre de travail réglementaire **p9**
- Améliorer l'information **p9**

# POURQUOI ET COMMENT PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS EN COPROPRIÉTÉS ?

- **Constatant des difficultés de gestion de certaines copropriétés récentes**, le centre de ressources GUSP, Grenoble-Alpes Métropole, l'association consommation logement et cadre de vie (CLCV) et la ville de Saint-Martin-D'Hères ont organisé fin 2020 deux temps de travail sur le thème.
- Ces rencontres avaient pour objectifs de **partager les constats et d'envisager des pistes pour agir et prévenir les difficultés en copropriétés**.
- Elles ont réuni **150 acteurs impliqués dans le montage juridique** (notaires, promoteurs), **dans la conception** (urbanistes, aménageurs...) ou **dans la gestion quotidienne** (syndics, bailleurs sociaux, associations) **des copropriétés**.
- Ce document **propose une synthèse des éléments partagés au cours de ces deux temps de travail**. Il a vocation à servir **d'outil partagé par l'ensemble de la chaîne d'acteurs** des copropriétés et ne constitue pas un guide exhaustif sur le sujet.
- Ce document a été coécrit par **le centre de ressources GUSP, la direction de l'habitat/foncier de Grenoble-Alpes Métropole, le service habitat de la ville de Saint-Martin-d'Hères, l'association CLCV Isère et René Bresson (consultant)**.

# 1/ POURQUOI PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS EN COPROPRIÉTÉS ?

## CONSTATS SUR LE TERRAIN

**Les acteurs impliqués dans les copropriétés font plusieurs constats :**

### **MIXITÉ ET AMBITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE :**

### **DES OBJECTIFS QUI IMPACTENT LE FONCTIONNEMENT QUOTIDIEN DES COPROPRIÉTÉS**

Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ainsi que les enjeux écologiques et énergétiques inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) se traduisent « dans le réel » par la complexification du cadre de gestion des copropriétés nouvelles et impactent leur fonctionnement futur.

### **MIXITÉ SOCIALE**

**Afin de répondre à l'objectif de mixité sociale**, de plus en plus de copropriétés mixant logements sociaux et privés se créent.

- > L'obligation de production de logement social conduit les bailleurs sociaux à acheter des logements neufs sur plan (« VEFA ») dans des immeubles construits par des promoteurs privés.
- > Les bailleurs sociaux sont aussi de plus en plus amenés à vendre des logements au sein de leur patrimoine (« vente HLM »). Dans ce cas, des résidences, qui étaient jusqu'alors 100% propriété du bailleur social, deviennent des copropriétés mixtes. Ces résidences mixtes sont souvent liées par des équipements communs (type garage ou espaces verts).

Si les bailleurs sociaux étaient jusqu'alors majoritairement propriétaires uniques, ils **deviennent de plus en plus copropriétaires** : parfois majoritaires, parfois non. Cette évolution tend à transformer la place et le niveau d'intervention du bailleur social au sein de ces résidences. Les occupants peuvent être amenés à rencontrer des difficultés **pour identifier les bons interlocuteurs** (syndic ? agent du bailleur social ?) dans la vie et la gestion quotidienne de leur résidence.

1. Vente en l'état futur d'achèvement

## DE LA CONCEPTION À LA VIE DE LA COPROPRIÉTÉ : UNE CHAÎNE D'ACTEURS QUANTITATIVEMENT IMPORTANTE, MAIS PAS TOUJOURS RELIÉE

Le montage des opérations fait appel à de **nombreux acteurs** (urbanistes, aménageurs, promoteurs privés et/ou « publics », bailleurs sociaux, notaires, ...).

Les acteurs de cette chaîne **ne poursuivent pas les mêmes objectifs** : un promoteur aura pour objectifs de rentabiliser son opération et donc de vendre ses logements, alors qu'un syndic s'attachera à bien gérer les résidences dans la durée.

Les gestionnaires des copropriétés interviennent lorsque la copropriété est déjà créée, sans avoir pris part au montage juridique, technique et organisationnel (répartition du foncier, définition des parties communes...) de la copropriété. **Ils « héritent » alors, avec les occupants, de la complexité et des impensés de gestion.**

## D'AUTRES FACTEURS QUI ENTRAÎNENT DES DIFFICULTÉS EN COPROPRIÉTÉ

### ■ Une absence d'information sur le coût global de fonctionnement de la copropriété avant achat

Les futurs acquéreurs n'ont généralement que très peu d'information sur les conséquences du montage de l'opération et notamment sur le coût global de fonctionnement de leur copropriété avant achat. Ces charges ou frais non anticipés peuvent alors mettre en difficulté les propriétaires.

#### EXEMPLE À GRENOBLE :



L'investissement sur l'installation d'un chauffage collectif a été répercuté dans les charges de fonctionnement alors que les acquéreurs pensaient l'avoir payé dans le prix d'acquisition. Les propriétaires ont eu, dès les premiers mois de vie de la copropriété, des difficultés de paiement.

### ■ Des problèmes de lisibilité du règlement de copropriété pour les copropriétaires, pour les conseils syndicaux et pour les gestionnaires :

Les règlements de copropriété ne sont pas toujours très clairs sur le fonctionnement de certains espaces, entre usage, propriété, et responsabilité en matière d'entretien notamment.

Certains règlements de copropriété peuvent être difficiles à appréhender par les copropriétaires et gestionnaires (ils font parfois plus de 200 pages!).

## ■ Une opacité de gestion forte lorsqu'il y a une multiplication des gestionnaires (syndics, ASL, AFUL...) au sein d'un même ensemble bâti

Ces configurations créent de la complexité et induisent :

- des conflits d'intérêt entre gestionnaires (syndic, ASL, bailleurs...)
- l'augmentation des dépenses de gestion (plusieurs copropriétés, plusieurs syndics, plusieurs AG...)
- des difficultés en matière de recouvrement en cas d'impayés de charges
- des difficultés pour les syndics à identifier le bon interlocuteur, chez le bailleur social par exemple
- des difficultés de gestion des parkings partagés entre copropriété et bailleur social.



**À RETENIR !**  
Attention à la multiplication des gestionnaires au sein d'une même résidence : les logements peuvent être gérés en copropriété, un espace vert peut être géré en ASL, un garage dans une autre ASL, un chemin d'accès soumis à une servitude de passage,...

### EXEMPLE DONNÉ PAR UN SYNDIC :



Un ensemble immobilier de 11 immeubles et 500 places de parking divisé en volumes avec 22 copropriétés distinctes:

→ Après 5 ans de fonctionnement, le système de répartition des charges entre les volumes n'a pas encore été défini par le gestionnaire de l'AFU (Association Foncière Urbaine)!

### EXEMPLE À TOULOUSE :



Co-existent, pour le réseau de chauffage d'un ensemble immobilier:

- le propriétaire du terrain où est située la chaufferie principale,
- le gestionnaire de la sous-station (syndicat de copropriétaires des parkings)
- et l'union de 4 syndicats de copropriété usagers du chauffage.

→ la gestion suppose l'organisation de 23 Assemblées générales par an (!)

→ 5 niveaux de gestion imbriqués : l'utilisateur final n'est pas en mesure de comprendre la gestion ni les coûts du chauffage ou de l'eau chaude.

## ■ Des montages juridiques ou des choix d'équipement pouvant générer des coûts de fonctionnement élevés

Ceci pouvant avoir pour conséquences de **mettre en difficulté des ménages** à faibles ressources et **fragiliser de façon prématurée** la copropriété.

## 2 / COMMENT FACILITER LA GESTION FUTURE DES COPROPRIÉTÉS ?

### QUELLES PISTES POUR AGIR ?

Les propositions ci-dessous ont été identifiées par les acteurs locaux. Elles ont vocation à être partagées et servir de repères à l'ensemble de la chaîne d'acteurs des copropriétés.

#### RÉDUIRE LES COMPLEXITÉS DANS LA CONCEPTION ET LE MONTAGE DES COPROPRIÉTÉS

Pour un mode de gestion clair et lisible,

- **Limitier les divisions en volumes, les servitudes ou la multiplication de parties communes spéciales.**
- **Éviter l'empilement** des organes de gestion (ASL, syndicat secondaire, USL..)
- **Définir de manière explicite les modalités de gestion** des parties privatives et parties communes d'une copropriété
- **Limitier au maximum** les espaces/accès ou équipements communs à plusieurs copropriétés / **rechercher l'autonomie** de la copropriété (ex : nappe de parking). A défaut, **définir clairement** les modalités de gestion des espaces/accès ou équipements communs
- **Prendre en compte le coût d'exploitation** des «innovations techniques» (smart city...) qui génèrent des coûts de fonctionnement annexes forts. Être particulièrement vigilant, lorsqu'ils sont mis en place, sur les systèmes techniques complexes communs à plusieurs copropriétés : qui paye quoi, qui gère quoi, qui se charge de la maintenance ?

#### PRENDRE EN COMPTE LE « COÛT GLOBAL »

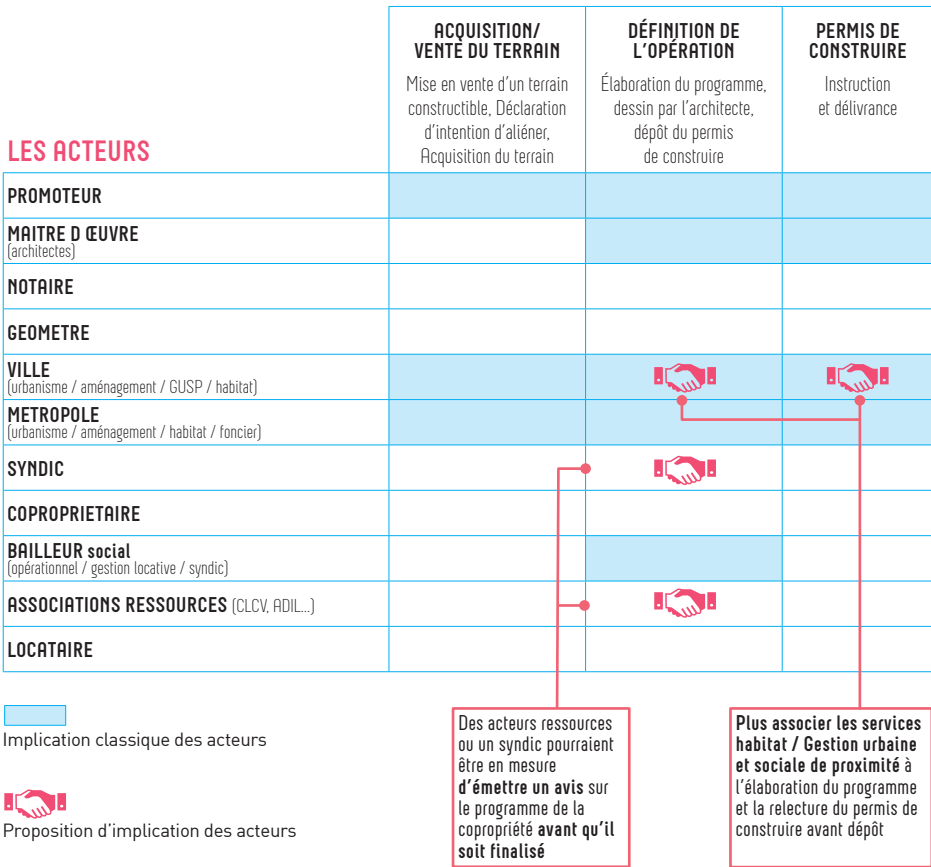
- **Évaluer dès la conception** les impacts en termes de coût de fonctionnement, au-delà des habituels calculs réglementaires de dépenses énergétiques :
  - Les frais de gestion
  - Le coût de maintenance, entretien des équipements
  - Les échéances de réinvestissement en fonction de la durée de vie des composants techniques
- **Inciter les promoteurs** à intégrer le coût global à leur programme et à leur argumentaire commercial

- **Intégrer le coût global** dans les éléments donnés aux copropriétaires avant achat :
- **S'assurer que les futurs acquéreurs** aient l'estimation de toutes les charges dès la commercialisation

## ORGANISER UN DIALOGUE ENTRE LES ACTEURS DE LA CONCEPTION ET DE LA GESTION EN AMONT

L'enjeu est de créer un dialogue entre les acteurs de la chaîne, c'est à dire **entre ceux qui conçoivent, construisent et vendent des logements et ceux qui gèrent, font fonctionner et interviennent au quotidien quand la copropriété existe.**

### LES ÉTAPES DE CONSTRUCTION D'UNE COPROPRIÉTÉ



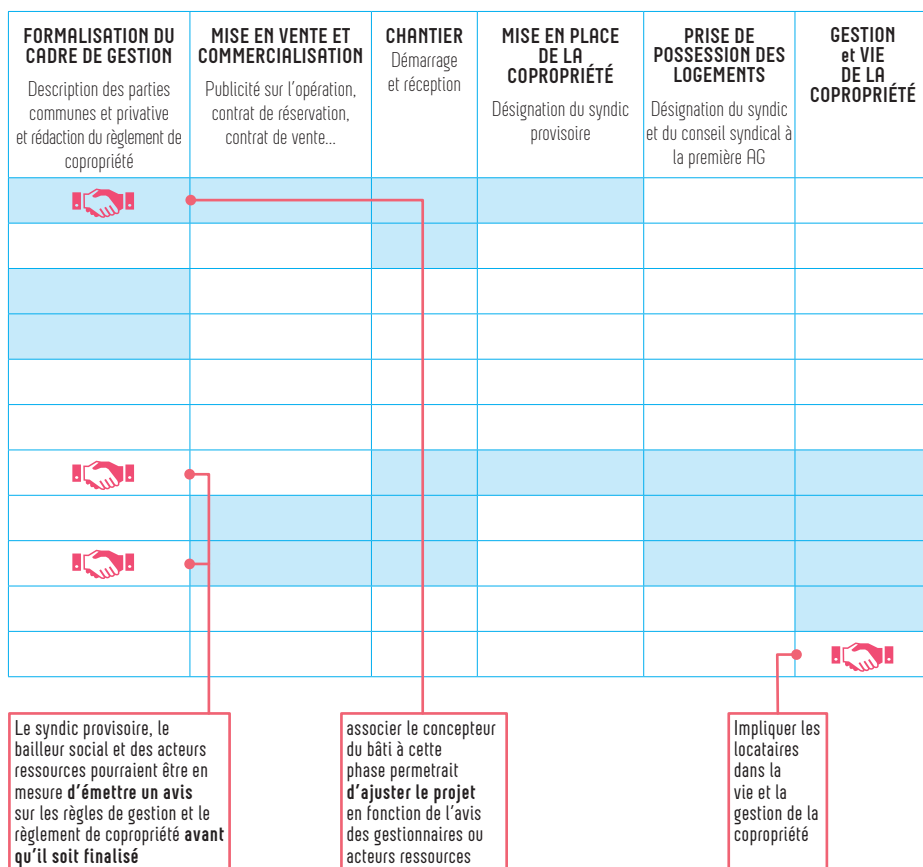


## ■ Avec qui ?

**Mobiliser l'expérience pratique des acteurs de la gestion** comme celle des **acteurs ressources** intervenant davantage sur le fonctionnement des copropriétés permettrait de limiter les dysfonctionnements après livraison.

## ■ À quel moment ?

La frise ci-dessous identifie les phases auxquelles il serait opportun d'associer tel ou tel acteur de la gestion.



## ■ Comment ?

L'enjeu est de croiser les regards entre concepteurs et gestionnaires dès la conception. Les points ci-dessous reflètent les idées/propositions émises pour établir de nouvelles modalités de dialogue entre concepteurs et gestionnaires de copropriétés :

- **Systématiser** une réunion entre syndic provisoire/géomètre/promoteur/notaire et maître d'œuvre ? L'objectif de ce dialogue pourrait être **d'étudier les équipements** envisagés, **d'échanger sur les impacts** des choix architecturaux et urbains en termes de gestion et de **rédiger le règlement** de copropriété.
- **Consulter des acteurs ressources** dès la définition de l'opération et avant dépôt du permis de construire ? Vérifier le règlement de copropriété avant publication et porter un avis/regard de futur gestionnaire sur le projet.
- **Faire relire le projet de règlement de copropriété par un syndic ou un acteur ressources ?**
- **Se rapprocher d'autres collectivités** engagées dans des démarches analogues (exemple réalisé avec Plaine Commune) ?

### EXEMPLE À SAINT-MARTIN-D'HÈRES :



Dès qu'une opération immobilière est en projet sur la ville, 3 tables rondes de négociation technique et politique sont organisées réunissant architecte, promoteur de chaque îlot, bailleurs sociaux, direction de l'aménagement/urbanisme/foncier et le service habitat et GUSP de la ville. Ces tables rondes ont vocation à définir précisément les éléments de programme (c'est à dire, les densités, les accès, les hauteurs, les aspects réglementaires, les distributions foncières entre chaque opérateur...). Ces tables rondes ont lieu avant le dépôt du permis de construire par les différents opérateurs.

## PISTES POUR AGIR

### DES QUESTIONS À SE POSER DÈS LA CONCEPTION DE LA COPROPRIÉTÉ :

Quels impacts pour la gestion future...

- de l'organisation du découpage foncier (public / privé / volumes / copropriétés) proposée ?
- du nombre de promoteurs sur des opérations de taille limitée ?
- de la conception architecturale ?
- de l'organisation spatiale et règlement de copropriété ?
- sur le coût de fonctionnement pour les occupants (approche en coût global) ?

## INTERROGER LE CADRE DE TRAVAIL RÉGLEMENTAIRE

Les collectivités territoriales pourraient, elles aussi, participer à la prévention de certaines difficultés en copropriétés en interrogeant leurs outils réglementaires.

### ■ En matière d'urbanisme réglementaire (PLUI), il serait opportun de

- Définir de préférence **les objectifs à atteindre** plutôt que les moyens techniques de les atteindre – *par exemple, la part d'énergie renouvelable plutôt que des surfaces de capteurs solaires.*
- **Vérifier l'impact sur la gestion** des règles proposées :
  - mixité sociale
  - stationnement
  - forme urbaine
  - ...

### ■ En matière d'urbanisme opérationnel

- Dans le cadre de ZAC (Zone d'aménagement concertée), les collectivités pourraient **intégrer dans le cahier des charges des aménageurs et/ou promoteurs** la prise en compte de la gestion future des copropriétés en demandant un travail amont avec les futurs gestionnaires.
- Au sein des écoquartiers : les collectivités pourraient intégrer dans la labellisation l'approche de la qualité, de la simplicité et du coût global intégrant la gestion.
- Si le tènement permet la construction de plusieurs bâtiments, privilégier la réalisation des logements sociaux en mono-propriété.

## AMÉLIORER L'INFORMATION

### ■ Lors de la commercialisation, développer une information complète des acquéreurs en leur fournissant :

- La description du fonctionnement de la copropriété intégrant :
  - l'organisation foncière et juridique de l'ensemble
  - le détail de la/des copropriété/s et les conditions d'accès
  - l'organisation pratique de la gestion : à qui s'adresser à propos de quoi
  - les coûts de fonctionnement détaillés de la copropriété

#### EXEMPLE :



Un toit terrasse pourra – ou non – être accessible par les habitants. Identifier à qui appartient ce toit terrasse et comment il sera géré, par qui et à quel coût pour les propriétaires.



Avenue des Iles de Mars  
38800 PONT-DE-CLAIX  
Tél. 04 76 29 86 29  
maison.habitant@ville-pontdeclaix.fr  
[www.centreressources-gusp.org](http://www.centreressources-gusp.org)

**Qu'est-ce que le  
« Centre de Ressources »  
de la Gestion Urbaine et Sociale  
de Proximité (GUSP) ?**

Le centre de ressources GUSP anime le « réseau des acteurs de la GUSP » développé depuis 2007 par la Métropole grenobloise. C'est un outil d'animation, de ressources et de formation sur la thématique du cadre de vie. Le centre de ressources GUSP organise, avec les acteurs de son réseau, des visites, ateliers de travail, journées d'échanges, formations etc.

Ces initiatives visent à favoriser l'échange et la réflexion commune entre les différents acteurs du cadre de vie (élus, habitants, collectivités territoriales, bailleurs sociaux, associations...).

**Qu'est-ce que la  
Gestion Urbaine et Sociale  
de Proximité (GUSP) ?**

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité est une démarche d'intervention partenariale coordonnée et partagée **entre ceux qui habitent la ville et les institutions qui ont la responsabilité de sa gestion au quotidien**. Elle vise à améliorer la qualité de vie quotidienne des habitants, en répondant aux problèmes courant liés à l'habitat et au cadre de vie.

LE CENTRE DE RESSOURCES GUSP, AVEC LE SOUTIEN DE :

