



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT
À DESTINATION DES ACTEURS
DE TERRAIN**



CLÉS POUR AGIR

**Mettre en mouvement
les petites copropriétés
vers la rénovation
et la transition écologique**

SOMMAIRE

| | | | |
|---|----------|---|-----------|
| INTRODUCTION | 7 | | |
| 1. CONNAÎTRE | | | |
| 1.1. Les petites copropriétés en France : majoritaires parmi les autres | 12 | 3.7. Prendre le temps : le dispositif Mur Mur | 52 |
| 1.2. Contours et fragilités des petites copropriétés | 14 | 3.8. Les chèques DTG : une entrée claire pour déployer un accompagnement global | 54 |
| 1.3. Les petites copropriétés : la question du nombre de lots | 17 | 3.9. Service public de rénovation de l'habitat de Valence Romans Agglo : le volet copropriétés | 56 |
| 2. COMPRENDRE | | 4. AGIR | |
| 2.1. 3 grands axes pour analyser | 20 | 4.1. L'animation territoriale : soutien essentiel | 61 |
| 2.2. 11 indicateurs pour décrire et mesurer | 21 | 4.2. Avant les travaux : « aller vers » les petites copropriétés pour les mettre en mouvement | 64 |
| 2.3. Deux outils pour situer les copropriétés | 31 | 4.3. Pour les copropriétés prêtes à enclencher des travaux : proposer un accompagnement global, alliant conseils et soutiens financiers | 68 |
| 3. S'INSPIRER | | 5. ALLER PLUS LOIN | |
| 3.1. Impact copro : quand une fuite d'eau déclenche l'accompagnement | 38 | 5.1. Former et sensibiliser au fonctionnement des copropriétés | 72 |
| 3.2. Saint-Nazaire Agglo : un plan d'action pour les copropriétés de centre ville | 40 | 5.2. Poursuivre l'évolution des politiques publiques nationales d'amélioration de l'habitat | 73 |
| 3.3. Les Compagnons Bâisseurs en actions à Marseille et Béziers | 42 | 5.3. Modifier certaines règles de fonctionnement des copropriétés | 74 |
| 3.4. (Ré)anime ta copro : réactiver la gouvernance pour mettre en mouvement | 45 | 5.4. Expérimenter avec les syndicats professionnels des modalités de gestion spécifiques pour les petites copropriétés | 75 |
| 3.5. Des matinées d'information et d'échange sur les copropriétés | 49 | ANNEXES | 78 |
| 3.6. ADIL 42 - 43 : accompagnement sur-mesure à la gouvernance les copropriétés | 50 | BIBLIOGRAPHIE | 88 |

Ce document est édité par l'ADEME

ADEME

20, avenue du Grésillé
BP 90406 | 49004 Angers Cedex 01

Coordination technique : Pierre Deroubaix - Direction Villes et territoires durables, service Bâtiment

Direction scientifique mandatée par l'ONPE : Sylvaine Le Garrec

Autrices : Maya Leclercq, Séverine Romanowski, Laurence Dubin, Sylvaine Le Garrec

Crédits photo : iStock, Coralie Marchand, Sylvaine Le Garrec, Freepik

Conception éditoriale et mise en page : Bien fait pour ta Com'

Brochure réf. 012613

ISBN : 979-1-02972-425-1 - septembre 2024 - 1 000 exemplaires

Dépôt légal : ©ADEME Éditions, septembre 2024

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite selon le Code de la propriété intellectuelle (art. L 122-4) et constitue une contrefaçon réprimée par le Code pénal. Seules sont autorisées (art. L 122-5) les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé de copiste et non destinées à une utilisation collective, ainsi que les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, pédagogique ou d'information de l'oeuvre à laquelle elles sont incorporées, sous réserve, toutefois, du respect des dispositions des articles L 122-10 à L 122-12 du même Code, relatives à la reproduction par reprographie.

INTRODUCTION

S'adapter à une France à +4°C : le 3^{ème} Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC) devrait marquer un tournant majeur en intégrant un scénario plus exigeant. Dans ce contexte, le secteur de l'habitat est hautement stratégique car il est à la croisée d'enjeux économiques, sociétaux et environnementaux majeurs. Les copropriétés, qui représentent près d'un tiers des habitations, pourraient constituer un levier très puissant de transition écologique de l'habitat. Elles restent cependant un secteur particulièrement difficile à mobiliser.

Un modèle contemporain

Jusqu'à la seconde guerre mondiale, le modèle dominant en France en matière de logement collectif était celui de la monopropriété des immeubles d'habitation. Les copropriétés étaient, quant à elles, très marginales.

Deux phénomènes ont bouleversé l'habitat à partir des années 1950 : la vente à la découpe des anciens immeubles de rapport et l'essor de la promotion immobilière privée qui a construit de très nombreuses copropriétés sous l'effet des aides de l'État et notamment des Primes et Prêts du Crédit Foncier.

La donne a donc changé et 28,1% des logements métropolitains sont aujourd'hui en copropriétés⁰¹.

Des difficultés spécifiques à prendre en compte

Les copropriétés font face à de nombreuses problématiques et elles restent difficiles à mettre en mouvement. Deux raisons principales expliquent leurs difficultés à s'engager vers des travaux d'entretien ou de rénovation.

La première concerne la question primordiale de la gouvernance. Pour entreprendre des travaux, les copropriétaires d'un immeuble doivent nécessairement décider collectivement, ce qui représente un véritable frein. Il n'est pas facile, en effet, de concilier des intérêts différents et des motivations souvent divergentes, d'autant que les copropriétaires ont des profils et statuts variés, selon, notamment, qu'ils sont propriétaires occupants ou bailleurs.

La seconde raison est liée à la fragilité économique d'une partie non négligeable des copropriétaires occupants puisqu'un tiers d'entre eux a des revenus modestes⁰².

Une cible stratégique pour la rénovation énergétique et la lutte contre la précarité

Ce n'est qu'à partir des années 1990 que les copropriétés ont été identifiées comme un nouveau problème public, d'abord à partir de la situation des « copropriétés en difficulté » repérées au sein d'immeubles construits pendant les années 50-70, souffrant précocement de difficultés de gestion, de carences

01. d'après l'Enquête Nationale Logement 2013 (Insee, 2017)

02. Anah, Mémento de l'habitat privé, 2019. Un tiers des propriétaires occupants est éligible aux aides de l'Anah, la majorité d'entre eux (65 %) sont des ménages très modestes.

d'entretien et d'une forte paupérisation. Rapidement, la vision du problème des copropriétés s'est élargie pour englober, dès les années 2000, la question plus large de la rénovation énergétique des copropriétés, puis dans les années 2010, celle d'une nécessaire prévention en direction des « copropriétés fragiles ». Il est alors acquis que les « difficultés des copropriétés » peuvent toucher tout type d'immeuble dans des environnements très variés.

L'ADEME, opérateur central de l'État pour la rénovation énergétique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique, réfléchit et agit sur le problème spécifique des copropriétés depuis les années 1970.

Aux côtés de l'Anah, l'ADEME informe et sensibilise le grand public, mobilise les professionnels, les collectivités et les institutions locales, met en place et anime des

programmes en faveur de la rénovation énergétique, dans lesquels des actions sont parfois orientées spécifiquement vers les copropriétés.

La lutte contre la précarité énergétique constitue également un des axes forts des missions de l'ADEME en faveur de la politique de rénovation de l'habitat et d'amélioration de ses performances énergétiques. Or, dans ce champ d'intervention, l'enjeu des copropriétés est resté longtemps difficile à cerner pour les acteurs de terrain. Bien que de nombreuses situations de précarité énergétique se situent dans des copropriétés et nécessitent des interventions à l'échelle de l'immeuble, les intervenants ont souvent du mal à dépasser la dimension du logement et du ménage pour appréhender les acteurs et les systèmes de décision collective de la copropriété.

Face à ce constat d'un manque de synergie entre les politiques de lutte contre la précarité énergétique et les politiques d'accompagnement des copropriétés, l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE) a initié une réflexion collective, lors de son colloque national en 2021, afin d'inscrire la copropriété parmi les enjeux de sa feuille de route. Ce travail a permis de faire émerger quatre grands freins au traitement des situations de précarité énergétique en copropriété et quatre objectifs à poursuivre, parmi lesquels « la mise en mouvement des petites copropriétés ».

Les petites copropriétés : des enjeux particuliers

Jusqu'à présent, les démarches et les dispositifs d'incitation et d'accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés ont essentiellement mobilisé des copropriétés des années 1950-1970, souvent de taille moyenne ou grande (plus de 50 lots) et dotées de chauffage collectif⁰³.

Les copropriétés plus petites et plus anciennes sont restées à l'écart de ces dynamiques. Pourtant, elles représentent une part très importante du parc des copropriétés. Près de la moitié d'entre elles (45 %) compte moins de 6 lots, les deux-tiers comptent moins de 11 lots (71 %) et plus des trois-quarts (80 %) moins de 21 lots⁰⁴.

03. Le Garrec Sylvaine, 2019, « Copropriétaires «leaders» de projets de rénovation énergétique, des « porte-parole » de la transition énergétique ? », in Beslay Christophe, Zélem Marie-Christine (dir.), Sociologie de l'énergie. Gouvernance et pratiques sociales, Paris, CNRS Editions, p 125-134.

04. Anah, Cerema, CoproFF, 2023.

Elles représentent un gisement considérable d'économie d'énergie mais elles ont des fragilités particulières en termes de gouvernance et d'action collective qui rendent plus difficile encore leur mise en mouvement.

Un guide pour mieux accompagner

Ce guide est le résultat d'une étude menée par l'ONPE et l'ADEME inscrite dans l'objectif n°4 de la feuille de route du Plan national de lutte contre la précarité énergétique : « Œuvrer pour la mise en mouvement des petites copropriétés ».

Grâce à l'observation de différents dispositifs ou expérimentations menés sur le territoire national, des enseignements transversaux se dégagent et permettent de formuler des conseils précieux à l'adresse des acteurs, collectivités, associations, bureaux d'études, opérateurs..., qui interviennent auprès des petites copropriétés.

Ce guide s'appréhende comme un recueil d'expériences, il dresse un état des lieux des connaissances et propose une boîte à outils pour mieux comprendre les petites copropriétés et donc, mieux les accompagner. L'objectif est de contribuer à la réflexion collective, d'inspirer les futurs plans d'actions, et d'aider les professionnels à progresser dans leurs pratiques.



| FREINS | OBJECTIFS POUR LA FEUILLE DE ROUTE |
|--|--|
| FREIN 01. Segmentation des dispositifs, des champs d'intervention, des professionnels, des compétences et des temporalités entre la lutte contre la précarité énergétique des ménages et l'accompagnement collectif des copropriétés | OBJECTIF 01. Améliorer l'interconnaissance, la coordination et les synergies entre les professionnels de la lutte contre la précarité énergétique et les professionnels de l'accompagnement des copropriétés |
| FREIN 02. Difficultés à aller individuellement vers les ménages dans les dispositifs d'accompagnement collectif des copropriétés | OBJECTIF 02. Améliorer l'accompagnement individuel des ménages dans les dispositifs d'accompagnement collectif des copropriétés |
| FREIN 03. Difficultés à mobiliser les copropriétaires bailleurs de manière générale, et en particulier sur certains secteurs tels que les logements étudiants et les logements dont la gestion locative est confiée à une agence | OBJECTIF 03. Œuvrer pour la mise en mouvement des propriétaires bailleurs |
| FREIN 04. Difficultés à mobiliser les petites copropriétés anciennes avec les dispositifs d'accompagnement actuels | OBJECTIF 04. Œuvrer pour la mise en mouvement des petites copropriétés |

CONNAÎTRE

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

Une approche pluridisciplinaire

Commandée par l'ADEME et l'ONPE, l'étude a mobilisé des compétences en sociologie, innovation sociale, management des organisations, ingénierie en efficacité énergétique, vulgarisation...

L'étude s'est déroulée en trois phases :

- un **état des lieux des connaissances** par une analyse bibliographique et une réflexion transversale sur les caractéristiques des petites copropriétés et des typologies existantes,
- un **état des lieux des initiatives menées** à travers le territoire, grâce à la diffusion d'un questionnaire, des entretiens sur le terrain et avec des porteurs de projets,
- l'élaboration d'un **recueil d'expériences** et de conseils.

Les intervenants

Le groupement a pu, tout au long de la démarche, prendre appui sur le groupe de travail Copropriétés de l'ONPE, copiloté par **Pierre Deroubaix**, ingénieur au service bâtiment de l'ADEME, et **Sylvaine Le Garrec**, sociologue indépendante spécialiste de l'habitat et de la copropriété, qui a également assuré la direction scientifique de l'étude.

Le groupement :

Optéos - Sociotopie - Pouget Consultants - Bien fait pour ta Com'

Le groupe de travail Copropriétés de l'ONPE :

- Anah
- ANIL
- Compagnons Bâisseurs
- ENGIE
- EDF
- Flame
- Fondation Abbé Pierre
- Fondation MACIF
- Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
- PUCA
- Réseau RAPPEL
- SECOURS CATHOLIQUE
- SOLIBRI
- TOTAL ENERGIE

Ont également participé à l'étude dans le cadre d'un COPIL élargi aux acteurs et experts des petites copropriétés :

- ADIL 42
- Agence Parisienne du Climat
- CLCV
- Gaëtan Brisepierre, sociologue indépendant
- Plaine Commune
- QualiSR

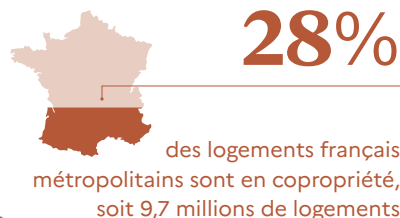
PARTIE UNE



1. CONNAÎTRE

État des lieux des petites copropriétés en France

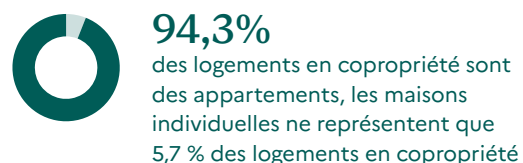
Il est naturellement tentant de définir les petites copropriétés par leur taille. Les évolutions récentes des dispositifs réglementaires et législatifs tendent à identifier de plus en plus précisément des « seuils », concernant le nombre de lots et/ou de copropriétaires. Ces seuils, cependant, servent la plupart du temps à identifier des critères de fragilité. **Or, la fragilité d'une copropriété ne dépend pas uniquement de sa taille.** Elle se définit par un ensemble large de facteurs et critères, qui interagissent, évoluent (parfois rapidement) et peuvent avoir un poids relatif d'une copropriété à l'autre dans cette définition de leur fragilité.



Source : Insee 2017 (Enquête nationale logement 2013)

1.1. Les petites copropriétés en France : majoritaires parmi les autres

Quasiment inexistantes avant la Seconde Guerre mondiale, les copropriétés se sont progressivement développées à partir des années 1950 par la division d'immeubles en monopropriété (notamment dans les centres villes), mais surtout par la construction de bâtiments destinés à cet usage. Les copropriétés constituent ainsi aujourd'hui en France un parc de logements très important, très hétérogène et qui joue une fonction locative importante.



Source : Insee 2017 (Enquête Nationale Logement 2013)

Période de construction des copropriétés :



Source : Registre national d'immatriculation des copropriétés, 2023 (champ : ensemble des copropriétés dont la date de construction est connue)

Dans cet ensemble très diversifié de copropriétés, ce sont les petites copropriétés qui

sont - de loin - les plus nombreuses :



Source : Anah / Cerema - COPROFF, 2023

PRÉCAUTIONS QUANT AUX DONNÉES CHIFFRÉES

Le registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC)

Ce registre basé sur des données renseignées par les syndicats de copropriétés ou les notaires, demeure incomplet et présente des données qui ne sont pas parfaitement fiables. En 2022, le PUCA a établi une note technique qui permet d'expliquer les distorsions et incohérences constatées dans les statistiques émanant de ce registre. Ces statistiques sont donc à prendre avec une grande précaution.

Pour accéder au registre : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr>

Note technique du PUCA : https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_copros.pdf

CoproFF : le référentiel national des copropriétés

Conscients des résultats incomplets des données du RNIC, et considérant qu'au rythme actuel, il faudrait entre 6 et 11 ans pour immatriculer l'ensemble des copropriétés, l'Anah et le Cerema ont établi un nouveau « référentiel national des copropriétés » en croisant les données du RNIC et les fichiers fonciers mis à jour par la Direction Générale des Finances Publiques (fichiers MAJIC III autrefois dénommés Filocom). Il s'avère que ce sont environ 365 000 copropriétés supplémentaires (non immatriculées) qui ont été repérées à partir de ces données.

Pour accéder au référentiel : <https://datafoncier.cerema.fr/coproff>

Pour comprendre le référentiel : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/coproff-nouveau-referentiel-national-coproprietes-construit>

L'Enquête Nationale Logement de l'INSEE

L'INSEE produit aussi des données nationales sur les logements en copropriété à travers la réalisation périodique des Enquêtes Nationales Logement (ENL) et l'exploitation complémentaire des fichiers fonciers. La dernière Enquête Nationale Logement qui a fait l'objet d'une exploitation sommaire sur le sujet des copropriétés date de 2013 (INSEE, 2017 ; Anah, 2019).

CARTO COPRO :
UN NOUVEL OUTIL DE CARTOGRAPHIE

CartoCopro est un outil de cartographie digitale et interactive qui permet de montrer en cartes et en graphiques les enjeux locaux liés à la rénovation énergétique des copropriétés.

Élaboré par le bureau d'études Energies Demain dans le cadre du programme Rénovons Collectif, porté par Ile-de-France Energies et financé par les Certificats d'Economie d'Énergie (CEE), cet outil rassemble de nombreuses données sur les copropriétés à destination des collectivités locales et des professionnels de la rénovation en copropriété. CartoCopro est accessible gratuitement en ligne.

CartoCopro permet de :

- diagnostiquer rapidement la performance énergétique des copropriétés sur un territoire,
- sensibiliser les élus et partenaires aux enjeux de la rénovation des copropriétés,
- consulter toutes les informations en open data pour une copropriété dans un outil unique et dédié,
- construire une stratégie de rénovation des copropriétés et tester son impact sur un territoire.

Pour accéder à l'outil :
<https://cartocopro.fr/main>

Pour une présentation de l'outil :
<https://energies-demain.com/cartocopro>

1.2. Contours et fragilités des petites copropriétés

Non seulement les copropriétés de 20 logements et moins représentent la grande majorité des copropriétés mais elles apparaissent en outre, du fait de leurs caractéristiques techniques, comme un gisement particulièrement important d'économies d'énergie et de besoins de rénovation.

Nombre d'entre elles sont, en effet, des immeubles anciens, datant d'avant 1970. De vieux bâtiments qui sont potentiellement énergivores car construits avant les premières réglementations thermiques.

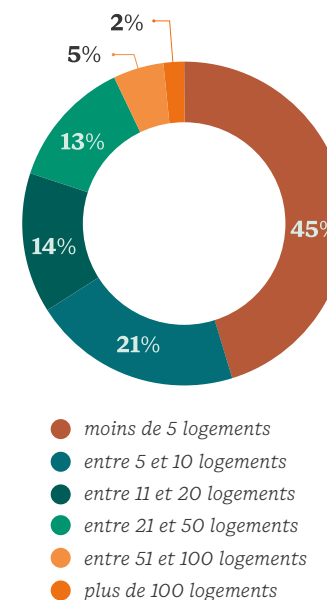
Cependant, ce gisement de rénovation et d'économies d'énergies apparaît particulièrement difficile à atteindre, car les petites copropriétés présentent des fragilités particulières en termes de gouvernance et d'action collective. Plusieurs indicateurs le soulignent.



Source : Registre national d'Immatriculation des copropriétés, 2023 (champ : copropriétés pour lesquelles la date de construction est connue)

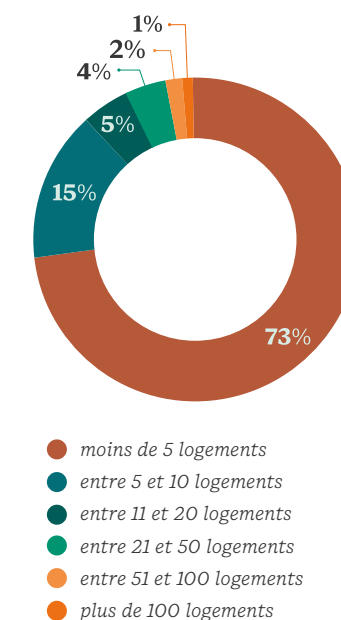
Les données produites par le référentiel national CoproFF sur les copropriétés qui n'ont pas procédé à leur immatriculation, montrent, par exemple, que les petites copropriétés sont les plus nombreuses à ne pas avoir respecté cette obligation. Cela souligne une des caractéristiques des petites copropriétés : les copropriétaires qui partagent ces immeubles n'ont pas toujours conscience d'être en copropriété, au sens juridique du terme, et ils ne s'appuient pas forcément sur les règles édictées par la loi du 10 juillet 1965 pour fonctionner collectivement (Le Garrec, 2016 ; Brisepierre, 2022). Tess Simaillaud (2021) définit ainsi les petites copropriétés comme celles dans lesquelles la norme sociale prédomine sur la norme juridique pour gérer les affaires de la copropriété.

Répartition de la taille de l'ensemble des copropriétés selon le référentiel national des copropriétés CoproFF



Source : COPROFF (Anah / CEREMA, 2023)

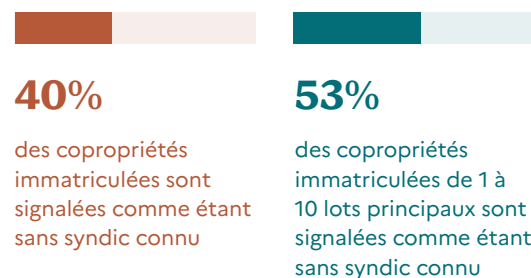
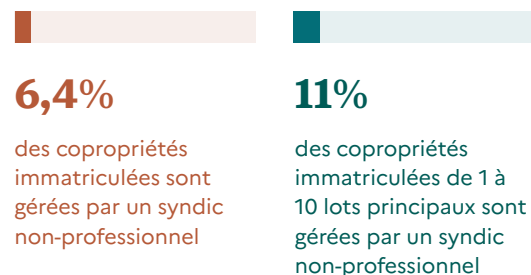
Répartition de la taille des copropriétés non immatriculées selon le référentiel national des copropriétés CoproFF



Source : COPROFF (Anah / CEREMA, 2023)



Cela rejoint une autre caractéristique spécifique des petites copropriétés. Les données du registre d'immatriculation montrent en effet que les petites copropriétés sont, plus souvent que les autres, signalées comme étant gérées par un syndic non-professionnel, ou sans syndic connu (Devaux, Habouzit, Leclercq, Le Garrec, 2023).



Source : Devaux, Habouzit, Leclercq, Le Garrec, 2023 / Registre national d'immatriculation des copropriétés



En outre, dans les petites copropriétés, la question du chauffage et des dépenses d'énergie est rarement un objet de discussion et de réflexion commune pour les copropriétaires puisque la plupart d'entre elles, plus que l'ensemble des copropriétés, sont équipées de chauffage individuel.

Plus largement, les petites copropriétés ont moins d'enjeux communs que les copropriétés moyennes ou grandes, car elles partagent moins de dépenses et d'équipements.



Les proportions s'inversent pour les plus grandes copropriétés avec



804€
C'est le coût moyen des charges annuelles en chauffage d'un lot dans une copropriété de moins de 10 lots.

Source : Registre national d'immatriculation des copropriétés, 2023

1.3. Les petites copropriétés : la question du nombre de lots

L'ÉVOLUTION DES DISPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES ET LÉGISLATIFS

Jusqu'à très récemment, le statut des copropriétés, encadré par la loi du 10 juillet 1965, respectait un principe d'unicité du régime et du statut : les règles de fonctionnement d'une copropriété ne dépendaient pas de sa taille. Si le constat était fait de difficultés propres aux plus petites, le nombre de lots apparaissait comme un indicateur mais pas comme un facteur explicatif direct de la fragilité ou de la dégradation de ces copropriétés. Nous étions plus dans la corrélation que dans la relation de cause à effet.

Depuis 2020, les immeubles appartenant à deux copropriétaires (et non pas les copropriétés de deux lots) et ceux comportant jusqu'à 5 logements, bureaux, commerces ou jusqu'à environ 10 lots⁰⁵ (sur la base du budget prévisionnel) peuvent recourir à des modalités dérogatoires de fonctionnement de leur copropriété. Ces évolutions réglementaires marquent une reconnaissance institutionnelle de difficultés de fonctionnement spécifiques aux petites copropriétés. Elles sont le fruit d'un compromis entre les différentes parties prenantes du secteur (Lagraulet, 2019) : institutions publiques, professionnels de la gestion, associations de copropriétaires ou de défense des consommateurs... La recherche d'un équilibre entre le besoin

05. L'existence d'un critère alternatif qui applique les dérogations aux copropriétés dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15000€ revient à intégrer les logements jusqu'à 10 lots selon les données du registre d'immatriculation.

de simplification des règles de gestion et la protection des copropriétaires minoritaires produit quelques innovations notamment pour les immeubles de deux copropriétaires mais sans véritable rupture avec le modèle actuel pour les autres « petites copropriétés ».

Ces nouvelles modalités prennent la forme d'une dispense de constitution d'un conseil syndical et de tenue d'une comptabilité en partie double ainsi que de procédures dites simplifiées de prise de décision où l'unanimité peut permettre de se passer d'une assemblée générale pour certains sujets. Sans entrer dans le détail de ces mesures, ce qu'il faut retenir est que **l'ordonnance et les décrets issus de la loi ELAN créent des seuils qui identifient juridiquement les « petites copropriétés »** et produiront peut-être des effets à l'avenir. Néanmoins leur application récente ne permet pas encore d'en mesurer les impacts sur la gestion des petites copropriétés.

Pour une description précise de ces nouveaux seuils :
<https://www.anil.org/parole-expert-logement-petite-copropriete/>
https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_copropriete/Petites_coproprietes.pdf

Avant 2020, les collectivités et les associations intervenant dans le champ du logement et de l'habitat considéraient que les copropriétés jusqu'à 20 lots représentaient une catégorie d'action pertinente identifiée sous le terme de « petites copropriétés ». C'est par exemple le seuil qui avait été choisi par la Fondation de France et la Fondation Abbé Pierre pour leur expérimentation nationale (Ré)anime ta copro (2019-2023). Elles s'appuyaient en cela sur les données

statistiques publiées par l'INSEE et l'ANIL, qui font toutes deux référence à ce seuil (Bosvieux, 2010). C'est également l'arbitrage réalisé par le sociologue Gaëtan Brisepierre dans son article au sujet des petites copropriétés et de la rénovation énergétique (Brisepierre, 2022). C'est autour de cette définition des petites copropriétés que s'est construite cette étude⁰⁶.

Néanmoins, en dépit de ce consensus relatif, fixant la taille des petites copropriétés à un maximum de 20 lots, reste posée la question de l'existence possible de sous-catégories, suggérées notamment par les textes de loi. Gaëtan Brisepierre (ibid.), invite par exemple à envisager différents accompagnements pour les « petites copropriétés » (10 à 20 lots), les « très petites » (5 à 10 lots) et les « micro » (3 à 5 lots).

L'un des objets de la présente étude a justement été de questionner la pertinence de ces « sous-types » de petites copropriétés, établis selon le nombre de lots. Il aurait en effet

été très avantageux de pouvoir définir des profils-types de petites copropriétés et des modalités d'action à partir du seul critère de la taille. Or, les analyses menées par l'équipe, à travers leurs lectures et leur enquête de terrain, ont invalidé cette tentation de simplification. La taille d'une petite copropriété ne détermine pas, en soi, ses dynamiques de fonctionnement. On ne peut pas se baser sur ce seul critère pour appréhender sa fragilité ou au contraire sa capacité d'action collective et d'entretien patrimonial. La fragilité d'une petite copropriété ou sa maturité à engager des travaux se définissent par un ensemble large de facteurs et critères, qui interagissent, évoluent (parfois rapidement) et peuvent avoir un poids relatif d'une copropriété à l'autre.

C'est ce qui est abordé dans la partie suivante à travers la présentation d'une grille de onze indicateurs de nature diverses, permettant de dresser le portrait d'une petite copropriété et de mesurer son degré de vulnérabilité ou de maturité.

06. Cette délimitation fixée à 20 lots présente tout de même un défaut : elle n'est pas adaptée aux synthèses statistiques produites par le Registre d'immatriculation des copropriétés qui appréhende la taille des copropriétés à travers seulement trois seuils, établis à 10 lots, 50 lots et 200 lots.

COMPRENDRE

PARTIE DEUX



2. COMPRENDRE

Identifier et mesurer les fragilités et leviers d'actions

À partir de leurs analyses, les auteurs de l'étude ont identifié une dizaine d'indicateurs, qualitatifs ou quantitatifs, mesurables de manière objective ou subjective, qui permettent de décrire finement les caractéristiques des petites copropriétés en mobilisant, dans la mesure du possible, l'ensemble des éléments internes, contextuels, sociaux, architecturaux et structuraux pouvant influencer l'état global de la copropriété.

Avec cette sélection d'indicateurs, un outil de description des copropriétés a été conçu : il permet de dresser un portrait large d'une petite copropriété et de mesurer son degré de vulnérabilité ou, au contraire, de maturité à engager des travaux.

2.1. 3 grands axes pour analyser

S'il existe de nombreuses entrées et critères pour définir les petites copropriétés et leurs fragilités, cette étude propose une approche qui s'intéresse aux différentes « dimensions » de la copropriété :

- **aux individus** qui composent la copropriété, qu'ils soient locataires, copropriétaires occupants ou bailleurs,
- **à l'organisation sociale et à ses processus de gouvernance** (l'assemblée des copropriétaires, les instances de gestion, les modalités de décision collective, la dynamique collective),
- **au bâti** (l'immeuble ou le groupe d'immeubles bâti).

Ces dimensions sont volontairement présentées dans un ordre précis. La plupart des travaux concernant les copropriétés se focalisent d'abord sur le bâti, et c'est souvent un biais. Dans une perspective de mise en mouvement, il est important de partir d'abord des copropriétaires (comprendre leurs problématiques, trajectoires, relations, perceptions et conceptions de la copropriété), avant d'étudier (ou accompagner) la gouvernance.

Ces 3 dimensions restent évidemment fortement liées et en interaction. Si le capital des copropriétaires, ainsi que le niveau d'organisation de la copropriété, influent sur l'état du bâti, ce dernier (taille, organisation des espaces, état général...) influence également l'organisation sociale et individuelle.

L'objectif n'est pas de comprendre ce qui fait copropriété (de nombreux sociologues l'ont déjà étudié), mais ce qui fait la mise en mouvement des copropriétés, et particulièrement des petites copropriétés.



LES COPROPRIÉTÉS : DES COMMUNS ?

L'approche des copropriétés comme des « communs » est relativement peu développée, alors que ces dernières possèdent toutes leurs caractéristiques : une communauté (les locataires et copropriétaires) organisée autour d'une ressource (l'immeuble), par le biais d'outils de gouvernance. Ce prisme permettrait de sortir de l'approche traditionnelle des politiques publiques de l'habitat, qui s'intéressent à la copropriété plutôt en tant que « lieu d'habitation », et non en tant qu'« organisation sociale ».

C'est l'économiste Elinor Oström, prix Nobel d'économie en 2009, qui a ouvert la voie de ce courant prolifique d'analyse des systèmes sociaux à l'œuvre dans la protection et le développement de ressources partagées.

Pour aller plus loin :

<https://balises.bpi.fr/dossier/les-biens-communs-1/>

qu'il s'agisse d'informer ou d'accompagner la petite copropriété.

LES INDICATEURS LIÉS AUX INDIVIDUS

A. Le taux de propriétaires occupants

TYPE QUALITATIF

| | |
|---|--|
| 0 | Moins de 10% de propriétaires occupants (PO) |
| 1 | Entre 10 et 50% de PO |
| 2 | Entre 50 et 75% de PO |
| 3 | Plus de 75% de PO |

Plus les propriétaires occupants sont nombreux, plus ils auront tendance à rester longtemps dans leur logement, à développer les relations de voisinage, à partager une vision commune du bâti et à investir dans son entretien. À l'inverse, un taux de présence important de propriétaires bailleurs (au-delà de 50% des lots) présente le risque que ces derniers perçoivent le ou les logements principalement comme un investissement, dont ils cherchent à optimiser les profits, et sont de fait plus facilement défavorables à toutes démarches entraînant des dépenses (entretien, rénovation...) sans retour à court ou moyen terme sur investissement.

Cet indicateur doit être associé avec d'autres éléments qui influencent la dynamique sociale de la copropriété, ainsi que l'ancrage social et historique des copropriétaires dans leur immeuble.

Par exemple, la question de la diversité des profils socio-économiques des habitants d'une copropriété aura un impact fort sur la nature de leurs échanges, quand bien même cette dernière compterait une ma-

2.2. 11 indicateurs pour décrire et mesurer

Ces indicateurs, structurés autour du croisement des trois dimensions, n'ont pas vocation à être exhaustifs. Ils ont été choisis d'une part selon leur pertinence pour décrire une petite copropriété et ses problématiques, d'autre part en fonction de leur facilité à être appréhendés de manière la plus objective possible.

Ils peuvent être mobilisés pour réaliser un portrait de copropriété, son diagnostic, ou encore pour lister l'ensemble des questions que doit se poser un acteur avant d'intervenir,

majorité de propriétaires occupants. Au-delà de vivre dans un logement dont ils sont propriétaires, la trajectoire résidentielle des copropriétaires joue également un rôle important (Sont-ils primo-accédants ? Ont-ils déjà vécu dans une copropriété ? Ont-ils déjà été confrontés à un syndic, ou participé à un conseil syndical ? Ont-ils l'intention de rester, ou la copropriété est-elle simplement un passage de quelques années avant l'achat d'un pavillon ?).

En fonction de ces profils et trajectoires, la communauté des copropriétaires peut être caractérisée par une mixité sociale plus ou moins importante :

- Une forte mixité sociale peut se concrétiser par des visions divergentes du patrimoine bâti, en fonction, entre autres, du capital économique des copropriétaires, et de leur capacité à participer financièrement aux travaux de rénovation.
- À l'inverse, une entente forte entre une majorité de copropriétaires peut aussi aboutir à un blocage des décisions en assemblée générale (paradoxalement, la convergence des intérêts n'est pas toujours favorable à l'amélioration du bâti).

Comment obtenir ces informations ?
 Syndic, conseil syndical, feuille de présence de l'assemblée générale, fichiers fonciers standards (adresses des propriétaires sur le fichier des propriétaires).

B. Le degré de conscience d'être en copropriété

TYPE QUALITATIF

| | |
|---|---|
| 0 | Divergences indépassables sur le sentiment collectif d'être en copropriété (expliqué par des conflits, une forte homogénéité ou hétérogénéité socio-économique des copropriétaires, un empêchement de se sentir en copropriété) |
| 1 | Divergences importantes sur le sentiment collectif d'être en copropriété |
| 2 | Visions diverses de la copropriété mais en dialogue |
| 3 | Vision partagée de la copropriété comme un bien commun |

Pour ses habitants, le degré de conscience d'être en copropriété peut s'expliquer par :

- Leur capital social et culturel, couplé à leur trajectoire résidentielle : la notion de copropriété sera plus facilement comprise par les personnes qui ont fait davantage d'études (en particulier si elles exercent dans les secteurs de l'immobilier ou du droit) ou qui déjà fait l'expérience de la copropriété. Les trajectoires familiales comptent ainsi beaucoup : le travail de Flavia Leone⁰⁷ montre notamment que des ménages populaires dont les parents ont fait l'expérience de la copropriété ont acquis les compétences de gestion d'une copropriété.
- Le degré d'organisation de la copropriété, et la circulation des informations relatives à sa gestion, peut aussi être une forme d'acculturation à la copropriété, in situ.
- Le degré d'information qu'ont reçu les

07 Leone Flavia. « Devenir copropriétaire engagé, faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne ». Thèse de Doctorat en Sociologie, Démographie, Université de Paris Est, 2023. <https://theses.hal.science/tel-04342022v1/file/TH2023PESC0005.pdf>.

copropriétaires au moment de l'achat et de l'eménagement, que ce soit par les agences immobilières ou les offices notariaux, ou encore le niveau de compétence et de visibilité des associations et agents des services publics travaillant sur les copropriétés (ADIL, chargés de mission copropriété des collectivités...).

Les copropriétaires peuvent être soumis à une forme « d'empêchement » de se sentir en copropriété, et ce pour différentes raisons : leur absence de connaissance de ce qu'est une copropriété (par exemple s'ils sont allophones, et que la notion de copropriété n'existe pas, ou se traduit différemment dans leur culture d'origine), leur absence de conscience d'être en copropriété (car l'information ne leur a pas clairement été communiquée, car la copropriété compte pas ou peu de parties communes matérialisant la copropriété...), voire leur refus d'être en copropriété (car ils considèrent ne pas l'avoir choisi et subir ce régime...).

La conscience d'être en copropriété n'est pas qu'une question de compétence, de capacité à comprendre les informations reçues ou de volonté. La copropriété est un système juridique et économique complexe, qui n'a pas toujours été rendu lisible, même si la tendance s'inverse aujourd'hui.

Comment obtenir ces informations ?
 Enquête auprès du Syndic, du conseil syndical, et de quelques copropriétaires.

Les indicateurs liés à l'organisation sociale et à ses processus de gouvernance

C. Le degré de confiance collective

TYPE QUALITATIF

| | |
|---|---|
| 0 | Anomie (aucune interaction) |
| 1 | Existence de conflit (passé ou présent, verbalisé) |
| 2 | Échanges réguliers entre copropriétaires, émergence d'une forme de leadership |
| 3 | Régulation collective : existence reconnue d'un mode de fonctionnement / gouvernance partagé, qu'il soit formel ou informel |

L'hypothèse est ici que le dialogue entre acteurs d'une copropriété précède la confiance, et que la confiance est un prérequis indispensable à la mise en mouvement des petites copropriétés.

Les freins au dialogue peuvent être divers, se croiser, et sont en lien avec le taux de présence des propriétaires occupants et la dynamique sociale afférente, ainsi qu'avec le degré de conscience d'être en copropriété. Par exemple, la présence de copropriétaires allophones ou la présence importante de personnes âgées peut engendrer des difficultés concrètes à dialoguer :

- difficultés à se comprendre, fracture numérique (recours systématique aux mails, applications mobiles, syndic en ligne, déclarations en ligne...),
- divergences en matière de préoccupations prioritaires relatives à la copropriété (en fonction de son degré de conscience d'être en copropriété et des obligations liées à ce statut, du degré de projection dans le logement, du ressenti en terme de confort thermique, du capital économique et de sa capacité à payer les charges de copropriété

et les factures liées dépenses énergétiques...).

Le dialogue est également lié au niveau d'interaction des copropriétaires, de leur degré d'affinité, qui dépend notamment :

- de leur homogénéité sociale et économique (qui se traduit par un degré d'affinité et des ressources économiques comparables ou non à investir financièrement dans le logement ou la copropriété comparables ou non),
- de leur stratégie patrimoniale (en lien, notamment, avec le degré de conscience d'être en copropriété),
- mais aussi des parties communes (plus elles sont nombreuses et investies, plus elles permettent le dialogue et la rencontre entre les copropriétaires).

Plus les copropriétaires ont le sentiment de partager des choses en commun (qu'elles soient matérielles, comme la copropriété, ou immatérielle, comme une stratégie patrimoniale), plus il y aura de dialogue. Et plus il y a de dialogue, plus les conditions d'une confiance collective favorisent l'émergence d'un (ou plusieurs) leadership, dont la présence permet de créer du compromis, voire du consensus, et facilite donc les décisions collectives. La présence ou l'émergence de leader est un véritable levier à la mise en mouvement des copropriétés. Il n'est donc pas anodin que les premières « recherches en sociologie consacrées aux copropriétés s'intéressaient toutes, directement ou indirectement, à ce lien entretenu entre voisinage et décision collective » (Simon, 2022 : 26).

Comment obtenir ces informations ?
Enquête auprès du Syndic, du conseil syndical, et de quelques copropriétaires

D. Le niveau d'organisation de la copropriété

TYPE QUALITATIF

| | |
|---|--|
| 0 | Aucune organisation |
| 1 | Syndic informel |
| 2 | Syndic élu mais absent (bénévole ou professionnel) |
| 3 | Syndic élu et présent (bénévole ou professionnel) |

Le niveau de gestion de la copropriété se traduit notamment par la présence d'un syndic, professionnel ou bénévole, son niveau de compétence et sa présence. Ce dernier critère ne suffit pas à caractériser l'état d'une copropriété, mais reste pertinent : en effet, si de nombreuses petites copropriétés sont organisées et se gèrent sans syndic, le syndic professionnel demeure la figure de référence du gestionnaire.

La loi de 1965 oblige chaque copropriété à être dotée d'un syndic, mais toutes n'en sont pas pourvues, et particulièrement les petites copropriétés. Cette absence de syndic peut être subie (pas de volontaire pour être syndic bénévole, recours à un syndic professionnel écarté pour des raisons financières, ...), mais peut aussi être un choix délibéré et conscient. Nombre de petites copropriétés sans syndic sont tout de même organisées, de manière plus ou moins formelle : le rôle de syndic bénévole peut, par exemple, être porté par une personne qui n'a pas été nommée ou la copropriété gérée de manière collective sans recourir au vote.

E. L'écart à la norme

TYPE QUALITATIF

| | |
|---|---|
| 0 | Très éloigné des normes, pas de conscience des normes ou hostilité vis-à-vis des normes |
| 1 | Éloigné des normes mais conscience et intérêt pour les normes |
| 2 | Faiblement hors norme, volonté de se conformer aux normes |
| 3 | Conforme aux normes |

L'écart à la norme permet d'aborder la dimension financière (budget, impayés...) et la gestion (principalement décrite dans l'indicateur « niveau d'organisation ») de la copropriété. L'écart à la norme se traduit ici par l'existence active des instances de gestion et des instances financières (compte, trésorerie, budget, recours aux aides et subventions...).

L'écart à la norme doit être abordé de manière globale et non spécifique. La confiance entre les acteurs d'une copropriété, par exemple, est nécessaire pour rétablir ou maintenir une forme de normalité de la copropriété. La présence régulière d'assemblées générales est également un indicateur : il renseigne à la fois sur le niveau d'écart à la norme, mais aussi et surtout sur le degré d'organisation de la copropriété. Il est ainsi utile de se pencher non pas sur l'assemblée générale en elle-même, qui est l'aboutissement d'un processus, mais sur son élaboration et le travail réalisé pour proposer un cadre de décision.

« Au-delà des règles de droit, selon lesquelles l'Assemblée Générale constitue le centre névralgique de la décision en copropriété, les recherches pointent également l'importance de l'élaboration de la décision en amont de l'Assemblée Générale : préparation des décisions, mo-

bilisation des copropriétaires, travail de conviction de ceux-ci, etc.

L'Assemblée Générale apparaît comme le théâtre où se met en scène une décision longuement travaillée » (Lefeuvre 1999, Brisepierre 2011, Lefeuvre et al. 2020, Simon, 2022 : 24).

TYPE QUANTITATIF

| | |
|---|---|
| 0 | Impayés importants et non traités d'un ou plusieurs copropriétaires qui engendrent des défauts de paiement de la copropriété et le cumul d'une dette importante vis-à-vis de ses fournisseurs |
| 1 | Impayés importants qui font l'objet d'actions de recouvrement (amiable ou judiciaire) |
| 2 | Présence d'impayés de moindre importance et/ou qui peuvent être résorbés aisément (conciliation amiable, bonne conditions pour le recouvrement...) |
| 3 | Pas d'impayés |

Comment obtenir ces informations ?
État des comptes de la copropriété, Procès verbaux des Assemblées générales, Registre national des copropriétés (RNC).

UN SOUS-INDICATEUR DE L'ÉCART À LA NORME : LES ABERRATIONS JURIDIQUES

La présence d'aberrations juridiques dans la structure de la copropriété représente une forme particulière d'écart à la norme : il s'agit par exemple des copropriétés divisées en deux (bien que n'ayant qu'une seule entrée, elles nécessitent 2 assemblées générales, 2 règlements de copropriété...), des copropriétés sans règlement de copropriété... Ces aberrations peuvent certes être corrigées par un passage chez le notaire, ou par l'intervention d'un géomètre, mais cela nécessite des frais importants.

La présence d'impayés est fortement en lien avec le niveau d'écart à la norme, mais nécessite d'être présentée comme un indicateur à part entière : les impayés sont une dimension essentielle de la gouvernance d'une copropriété.

Il existe de nombreuses causes à la présence d'impayés en copropriétés : un manque d'organisation (l'absence de syndic et de gestion entraînant l'absence de comptabilité, favorisant le non-paiement des charges, en l'absence de procédure de recouvrement). Mais ils peuvent aussi être liés à un manque de confiance collective, à la présence de conflits (en être à la fois une cause et une conséquence), ou encore à des divergences sur le sens de la copropriété (un bailleur profite par exemple qui rentabilise son investissement locatif sans payer ses charges communes).

Les impayés ne sont pas toujours visibles : notamment lorsque les copropriétés n'ont pas de compte bancaire ; ou que les copropriétaires prennent directement en charge une partie des frais de la copropriété.

Des impayés cumulés avec une absence de gestion et de charges fragilisent clairement la copropriété, et creusent son degré d'écart à la norme.

Comment obtenir ces informations ?
État des comptes de la copropriété, Procès-verbaux des Assemblées générales, Registre national des copropriétés (RNC).



Les indicateurs liés au bâti

F. L'environnement bâti

TYPE QUALITATIF

| | |
|---|---|
| 0 | Contexte urbain contraignant : périmètre ABF et secteur peu attractif |
| 1 | Copropriété complexe à rénover (devenue copropriété à la découpe, dotée de plusieurs adresses...) dans un secteur peu attractif |
| 2 | Copropriété complexe à rénover ou dans un secteur peu attractif |
| 3 | Copropriété ne présentant pas de complexité de rénovation, dans un secteur attractif |

Le bâti, comme les copropriétaires, est ancré dans un quartier, dans une ville ou village, lui-même relié à d'autres quartiers, et doté d'une valeur territoriale, qu'elle soit quantifiable (valeur productive, d'échange, sociale et pratique) ou intangible (affective, sensible, ou d'usage). Cet environnement conditionne sa valeur immobilière. Pour autant, la valeur immobilière, relative au segment de marché dans laquelle se situe la copropriété, n'est pas un indicateur suffisant en soi pour appréhender l'état de santé d'une copropriété, d'autant qu'il n'existe pas de lien systématique entre la valeur immobilière et les capacités d'investissement des copropriétaires. Des contextes de diminution des valeurs peuvent, certes, enclencher des phénomènes de paupérisation et/ou dissuader les copropriétaires d'investir pour l'entretien de leur immeuble, mais ils peuvent tout aussi bien mobiliser les copropriétaires en faveur d'un intense « travail pour l'immeuble » visant à conjurer ce risque de dévalorisation.

Inversement, les contextes de marchés immobiliers haussiers et tendus ne sont

pas forcément favorables à l'entretien des immeubles car ils peuvent conduire les copropriétaires à compter sur des plus-values sans avoir besoin de prendre soin de leur patrimoine et amener certains ménages à engager toutes leurs ressources financières dans l'achat de leur bien et leur prêt immobilier.

Dans cette même perspective, un contexte d'habitat populaire et un environnement peu valorisé ne signifient pas que la copropriété va forcément être amenée à se dégrader. Les recherches sociologiques menées sur les copropriétés depuis les années 1980 montrent en effet que leur état de santé n'est pas conditionné par leur localisation, leur position sur le marché ou leur composition sociale mais qu'elle dépend avant tout des capacités de coopération et d'organisation collective des copropriétaires.

Comment obtenir ces informations ?
Cadastre, Plan local d'urbanisme (PLU, PLUi)...

G. L'État du bâti

TYPE QUALITATIF

| | |
|---|-------------------------------|
| 0 | Intervention nécessaire |
| 1 | Dégradations ponctuelles |
| 2 | État de vieillissement normal |
| 3 | État neuf |

La grille d'évaluation de l'état d'insalubrité de l'Anah est un outil qui permet de qualifier chaque élément du bâti en donnant une note de 3 à 0, de bon état à très mauvais état. Cette grille permet in fine d'évaluer si l'immeuble ou le logement sont dans un état d'insalubrité.

Mais l'état du bâti ne se réfère pas strictement à la question de l'insalubrité, il peut aussi concerner la performance énergétique de l'immeuble, et son caractère patrimonial.

Concernant l'évaluation énergétique, c'est le DPE collectif ou individuel qui permettra de donner la note (de A à G) de l'immeuble ou du logement et ce, par des calculs thermiques réalisés en fonction de multiples données qui caractérisent l'immeuble ou le logement.

Les appréciations esthétiques et patrimoniales sont quant à elles plus difficiles à mesurer, elles peuvent être estimées par l'architecte qui en fait l'étude et aussi selon la situation de l'immeuble (notamment lorsque l'immeuble est situé dans un périmètre impacté par l'avis de l'Architecte des bâtiments de France).

Comment obtenir ces informations ?
« Grille d'évaluation des immeubles et des logements, mode d'emploi » dans la collection les guides méthodologiques, habitat durable de l'Anah.

Un modèle de rapport d'analyse de la dégradation de l'habitat figure à l'annexe III de l'instruction du 4 octobre 2010. Cette instruction apporte des précisions quant au contenu de cette grille, son utilisation, son auteur et sa valeur juridique.

Calcul DPE collectif :

<https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

I. L'entretien du bâti

TYPE QUALITATIF

| | |
|---|---|
| 0 | Aucun entretien |
| 1 | Entretien ponctuel, seulement si urgence |
| 2 | Entretien régulier |
| 3 | Connaissance et anticipation / projection dans le temps des besoins d'entretien |

Ce critère se réfère à la notion de « maintenance » du bâti qui peut être plus ou moins importante et régulière en fonction des équipements de la copropriété et de l'implication des copropriétaires. Tout immeuble en copropriété doit d'ailleurs avoir son carnet d'entretien, dont la présence et la tenue peuvent être un indicateur de l'écart aux normes de la copropriété.

L'entretien peut aussi être lié à la perception qu'ont les copropriétaires de l'état de leur copropriété. Si l'accomplissement de la mise en mouvement se réfère souvent au processus de décision de travaux de rénovation thermique, la performance énergétique étant un des indicateurs clefs de l'état technique d'une copropriété, les copropriétaires peuvent avoir le sentiment de vivre dans une copropriété « en bon état ». Car ils l'entretiennent de manière ponctuelle ou plus régulière, voire améliorent son état sans forcément être dans un processus de rénovation ou de performance énergétique. Il est donc important de tenir compte de cette définition plus subjective de l'état du bâti, mais néanmoins essentielle.

Si les copropriétaires ont le sentiment d'entretenir leur copropriété, celle-ci (re)devient alors un commun, ce qui facilitera d'autant plus la continuité de cet entretien, l'appropriation individuelle et collective de la copro-

priété et de ces espaces communs, le degré de conscience d'être en copropriété, et le degré de confiance entre les copropriétaires.

Comment obtenir ces informations ?
DTG, audits divers ou entretien avec le syndic ou le conseil syndical.

J. Le nombre de lots de la copropriété

TYPE QUALITATIF

| | |
|---|-----------------|
| 0 | 2 lots |
| 1 | De 3 à 5 lots |
| 2 | De 6 à 10 lots |
| 3 | De 11 à 20 lots |

La plupart des travaux, études et dispositifs de soutien aux petites copropriétés fixent le seuil du nombre de lots définissant les petites copropriétés à 20.

Ces copropriétés sont particulièrement exposées à certaines difficultés de gestion (*statu quo* sur les prises de décision, difficultés à trouver un syndic), et le coût de la rénovation énergétique est généralement plus important. En effet, plus une copropriété est de petite taille, plus la quote part à payer par lot sera importante, et moins il est évident de faire une « rénovation type ».

Mais comment définir ces seuils ? Quelles différences peut-on dresser entre une copropriété de 2 ou 3 lots, et une de 20 lots⁰⁸ ? Les décisions se prennent-elles de la même manière ? Les normes, fonctionnement, degré de conscience d'être en copropriété différent-elles ?

08. Plus les petites copropriétés approchent le seuil des 20 lots, plus elles peuvent potentiellement être constituées de plusieurs bâtiments, ce qui ajoute une spécificité.

En termes de gouvernance, les seuils les plus significatifs semblent être ceux de 2, 5 et 10 lots. En effet, une copropriété de 2 lots peut être particulièrement complexe à gérer, si les deux parties en présence ne partagent pas les mêmes valeurs patrimoniales, intérêts (par exemple si l'un est propriétaire occupant, et l'autre propriétaire bailleur), ou encore niveau de ressources. Une copropriété de 4 lots peut faire face aux mêmes difficultés, et être également bloquée dans une forme de *statu quo* si deux binômes de copropriétaires se dessinent ; passer le seuil de 5 lots éloigne la copropriété de cette configuration risquée. La copropriété de 5 lots est le premier seuil dérogatoire défini très récemment (ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019). Le seuil de 5 lots est également significatif d'un point de vue statistique : la majorité des copropriétés sont des copropriétés de moins de 5 lots (INSEE, 2017).

Comment obtenir ces informations ?
État descriptif de division, règlement de copropriété, registre national des copropriétés.



K. L'importance des parties communes

TYPE QUALITATIF

| | |
|---|--|
| 0 | Absence ou quasi absence d'espaces communs |
| 1 | Peu d'espaces et biens communs, peu investis |
| 2 | Présence d'espaces et bien communs, investis mais peu entretenus |
| 3 | Présence d'espaces et bien communs, investis et entretenus |

Une copropriété n'est pas constituée que de logements, d'instances de gouvernance et de ses habitants : elle est également dotée de parties communes qui peuvent être des espaces partagés (couloir, cage d'escalier, ascenseur, espace extérieur...), ou des ressources / biens partagés (système de chauffage, toiture...).

« Souvent perçus comme secondaires par rapport à l'espace du logement, les espaces communs jouent pourtant un triple rôle : ils permettent la circulation des personnes et des biens, assurent des fonctions techniques essentielles et sont le lieu physique des interactions sociales de voisinage » (Simon, 2022 : 27).

L'articulation entre espaces privatifs, individuels (les logements) et espaces communs permet de répondre à une ambivalence des relations de voisinage.

« La nécessité de mettre l'autre à distance, de s'en protéger, tout en bénéficiant de sa proximité. Ces relations de voisinage se jouent, dans les immeubles et les grands ensembles, surtout dans les espaces communs (couloirs, halls, jardins...). Or ces espaces ont pour vocation d'être partagés sans pour autant qu'un accord préalable sur la manière de s'y comporter ou sur leur utilisation ait été établi. Ils sont donc le lieu de la confrontation, de négociations pour distinguer les comportements et usages acceptables des déviants. » (Simon, 2022 : 29).

Comment obtenir ces informations ?
État descriptif de division, règlement de copropriété, registre national des copropriétés.

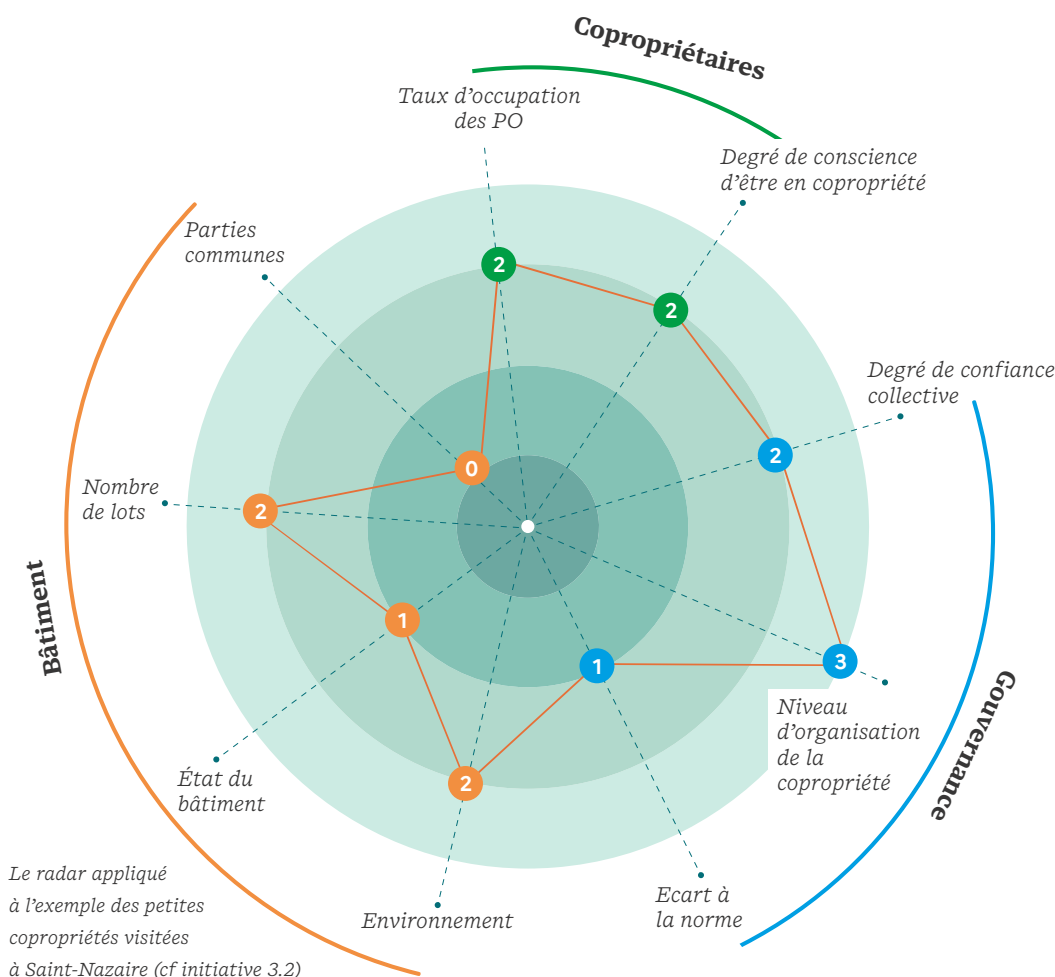
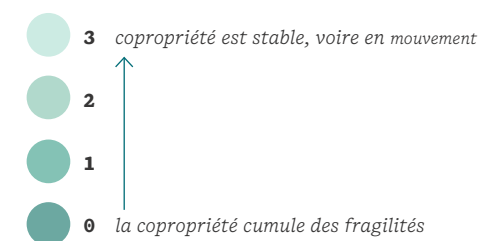


2.3. Deux outils pour situer les copropriétés

Le radar pour situer à un instant T

L'agrégation de ces indicateurs sur un outil de type « radar » permet de présenter la situation globale d'une petite copropriété. Plus les indicateurs sont proches de zéro, plus la copropriété cumule des fragilités, plus les indicateurs sont proches de 3, et donc de l'extrémité du cercle, plus la copropriété est stable, voire en mouvement.

Il existe de nombreuses configurations de copropriétés, et il est peu probable que les copropriétés soient au même niveau pour tous les indicateurs : chaque copropriété est ainsi décrite par un polygone plutôt qu'un cercle.



La matrice pour situer dans une trajectoire de mise en mouvement (cf. pages 32-33)

Cette étude propose une matrice qualitative, construite selon 2 principaux axes :

UN AXE VERTICAL QUI DÉCRIT L'ÉTAT DE LA DYNAMIQUE SOCIALE DE LA COPROPRIÉTÉ

Il symbolise la trajectoire possible de l'organisation sociale de la copropriété, partant de l'absence d'interaction (anomie) au retour d'une dynamique collective.

L'anomie se caractérise, entre autres, par l'absence de conscience d'être une copropriété, ni par les individus qui la composent, ni par l'instance de gestion (inexistante ou inactive). Cette situation se caractérise par la désorganisation sociale (progressive ou suite à un conflit, un événement soudain comme la perte du syndic), l'absence de règles communes, ou de leur respect.

Au milieu de l'axe, on retrouve le niveau 1 ou 2 de plusieurs indicateurs : la conscience partagée d'être une copropriété (même si tous les copropriétaires ne partagent pas la même vision de ce qu'est une copropriété), un minimum de dialogue et d'échanges entre les copropriétaires, favorisant les bases d'une confiance partagée qui permettra de prendre des décisions.

A l'autre extrême de l'axe, les copropriétés présentent une dynamique collective ; elles sont structurées, dynamiques et capables de se mettre en mouvement.

UN AXE HORIZONTAL QUI DÉCRIT L'ÉTAT DU BÂTI DE LA COPROPRIÉTÉ

Il symbolise la trajectoire possible d'une petite copropriété par rapport à l'état de son bâti, d'extrêmement dégradé (l'état peut être considéré comme proche du péril) à une copropriété ayant été rénovée (ou capable de mettre en place un processus de rénovation).

Au milieu de l'axe, la copropriété est globalement entretenue, le bâti n'est pas (ou plus) considéré comme dégradé, mais nécessiterait une rénovation (énergétique, mise aux normes...).

À l'autre extrême de l'axe, on trouve les copropriétés neuves (si elles sont aux normes) et celles ayant achevé leur parcours de rénovation.

Sont indiqués sur cette matrice quelques-uns des indicateurs permettant d'identifier l'état de la copropriété et de la situer au sein des catégories proposées.

Le croisement des deux axes met en lumière l'articulation de deux temporalités dans les processus de régénération des copropriétés : **c'est l'instauration d'une dynamique collective qui précède les démarches de rénovation.** Les copropriétés au potentiel de mise en mouvement correspondent au premier temps du processus et n'ont donc pas les mêmes besoins que les copropriétés au potentiel de rénovation énergétique.

Il est important de structurer des paliers avec un accompagnement visant la mise en place d'une dynamique collective et permettant ainsi de faire basculer la copropriété de la catégorie « très dégradée » vers « potentiel de mise en mouvement ».

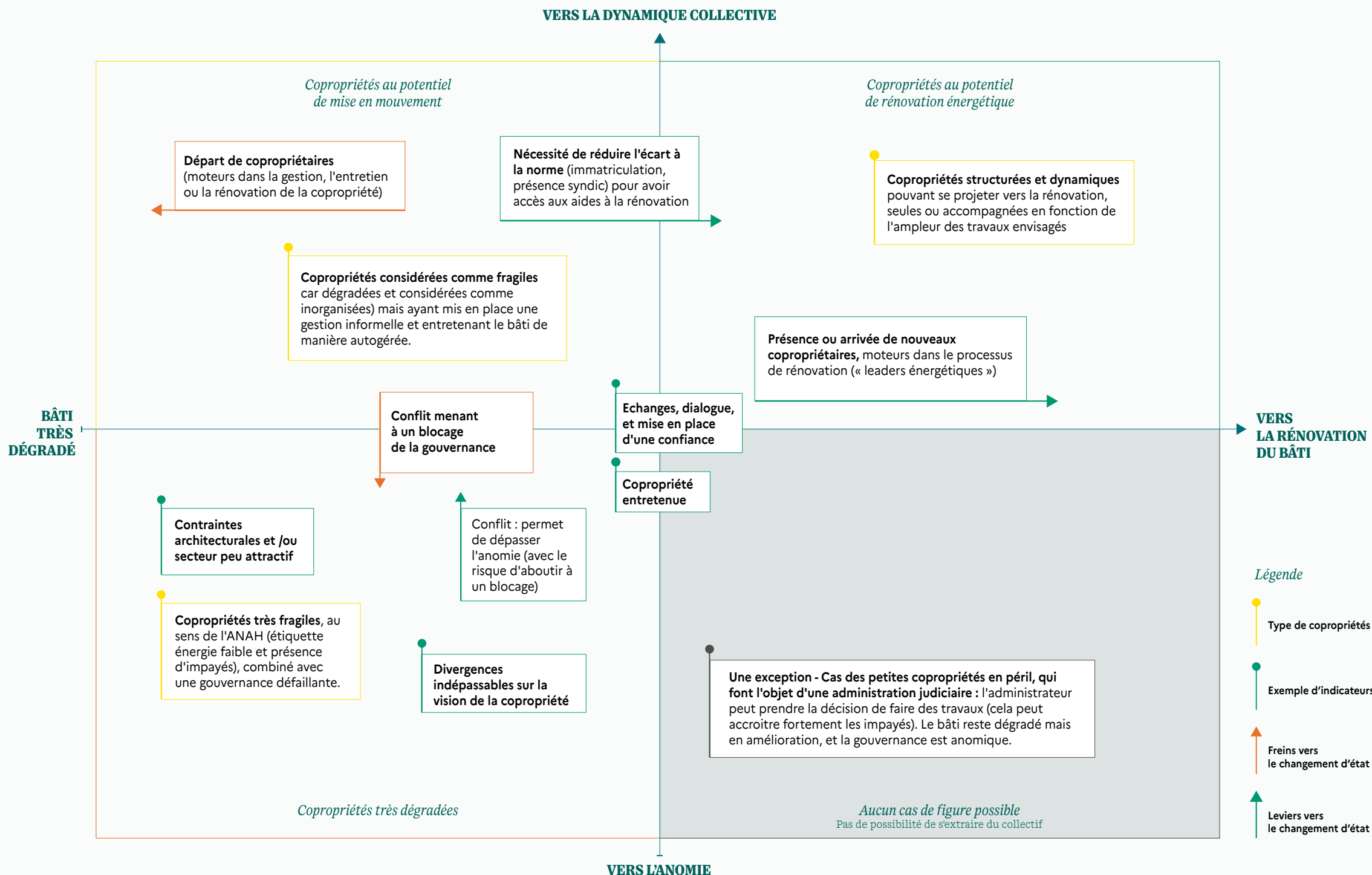
Cet accompagnement n'est bien sûr pas linéaire. La trajectoire d'une petite copropriété au sein de cette matrice ressemble plutôt à une courbe composée de nombreux paliers, plutôt qu'une diagonale.

L'état d'une copropriété n'est pas immuable, au-delà de la présence / absence de certains indicateurs, le passage d'un état à un autre se fait aussi par l'apparition de déclencheurs, d'éléments ou événements soudains qui vont faire évoluer plus rapidement la situation.

Quelques-uns de ces déclencheurs sont indiqués sur cette matrice ; ils peuvent être des leviers vers le changement d'un état à un autre.

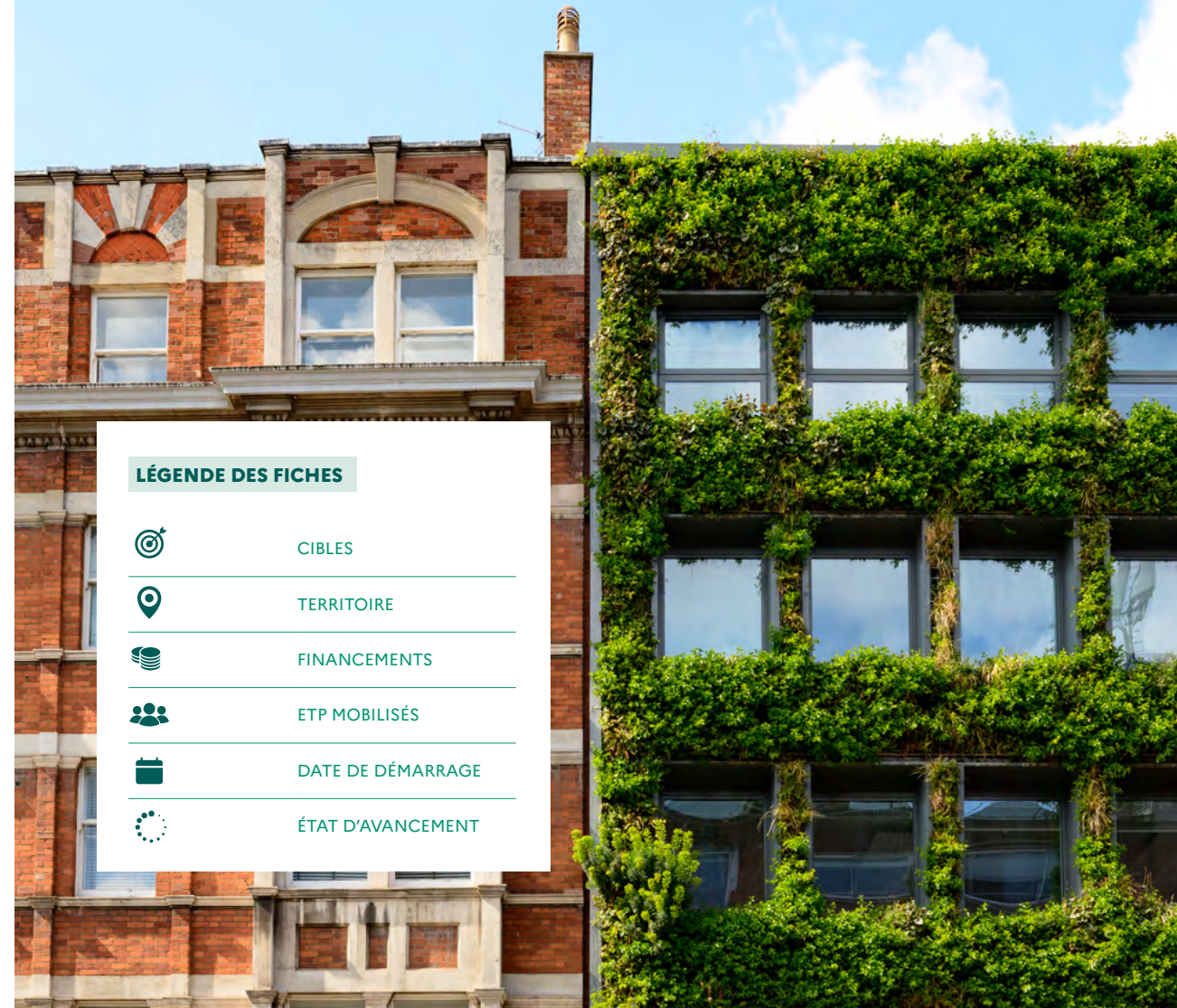
- **L'apparition d'un conflit** (conflit de voisinage) peut mener à une situation de statu quo. Il devient alors impossible de prendre des décisions en AG sur l'amélioration du bâti, qui se dégrade petit à petit. Un conflit peut aussi amener à passer par le droit, notamment pour faire en sorte qu'un copropriétaire récalcitrant respecte ses devoirs, et ainsi amener à une mise en conformité de la copropriété.
- **L'arrivée d'un copropriétaire «moteur» ou le départ d'un copropriétaire «frein»** peut également être un déclencheur important.
- **La volonté collective de rénover la copropriété** peut réduire l'écart à la norme, voire aboutir à la mise aux normes, la plupart des aides étant conditionnée a minima à l'immatriculation et à la gestion de la copropriété (présence d'un syndic, tenue des AG...).





S'INSPIRER

PARTIE TROIS



LÉGENDE DES FICHES



CIBLES



TERRITOIRE



FINANCEMENTS



ETP MOBILISÉS



DATE DE DÉMARRAGE



ÉTAT D'AVANCEMENT

3. S'INSPIRER

Observation de neuf initiatives : des enseignements pour l'accompagnement des petites copropriétés

De nombreuses démarches d'accompagnement des petites copropriétés sont menées sur le territoire. Outre leur capacité à nous inspirer, elles nous livrent des enseignements précieux sur les leviers d'action, les bonnes pratiques et les points de vigilance.

3.1. Impact copro : quand une fuite d'eau déclenche l'accompagnement

| | |
|---|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> → Les syndicats bénévoles → Les conseils syndicaux → Les propriétaires occupants → Les propriétaires bailleurs → Les locataires <p>× Les syndicats professionnels</p> |
|  | Île-de-France |
|  | Subventions (Fondation de France, Agence régionale de Santé...) Prestations réalisées dans le cadre d'appels d'offre |
|  | entre 5 et 10 ETP |
|  | 2019 |
|  | En cours |

Né d'une expérimentation portée par Veolia, le projet a pris la forme d'une entreprise sociale nommée Impact Copro. Celle-ci intervient de manière autonome en Île-de-France, mais travaille en partenariat avec des collectivités et reçoit des subventions. Le projet de l'entreprise est en plein développement avec un chiffre d'affaires compris entre 350 et 500 000 euros.

Originalité de la démarche : l'accompagnement se déclenche généralement par le signalement d'une fuite d'eau par Veolia ou une collectivité partenaire. Visite des logements, diagnostic et réparation constituent les premières étapes de l'accompagnement qui se poursuit, selon les besoins identifiés, par un soutien à des travaux plus importants et/ou des actions d'animation, de médiation et de conseils aux habitants.

L'entrée dans la copropriété se fait donc principalement via l'habitant et dans les parties privatives, pour ensuite, selon les besoins, viser les parties communes.

Si le projet s'adresse à tous types de copropriétés, il s'avère particulièrement intéressant pour les petites copropriétés, plus fragiles face à des problématiques de fuite d'eau. Certains financements, comme celui de la Fondation de France, visent précisément les petites copropriétés dégradées.

POINTS FORTS ET BONNES PRATIQUES OBSERVÉES

→ L'articulation entre technique et animation

L'intérêt majeur du projet est de mobiliser et de combiner une double compétence, technique et animation. L'entrée dans la copropriété par le volet « réparation » rassure les

habitants, favorise un rapport de confiance qui permet ensuite de déployer un accompagnement sur d'autres volets.

Au-delà de l'identification et de la réparation de fuites d'eau mineures, les outils mobilisés sont le porte-à-porte pour faire connaissance et identifier les interlocuteurs, les ateliers pédagogiques, individuels ou collectifs pour informer et transmettre des compétences, et l'animation de temps collectifs, in situ ou en extérieur.

→ Le aller-vers et la proximité

C'est une approche par le « aller vers » que l'équipe d'Impact Copro a su mettre en place, basée sur la sensibilisation et l'encapacitation des locataires comme des copropriétaires. La proximité et une grande interaction avec les habitants sont identifiées comme facteurs de réussite.

→ Une entrée claire : la ressource en eau

Le projet a bénéficié d'une période d'expérimentation (2 périodes de 6 mois) qui a permis d'en consolider les bases avant son déploiement. L'entrée par les fuites d'eau favorise la convergence d'intérêts entre copropriétaires, professionnels et pouvoirs publics. La gestion de la ressource en eau est un défi majeur pour ces derniers. La question concerne aussi directement les enjeux liés à l'entretien du bâti, et elle impacte le budget des ménages et de la copropriété. C'est donc un sujet à fort potentiel de mobilisation de tout un écosystème d'acteurs et d'habitants directement concernés.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET POINTS DE VIGILANCE

→ L'accompagnement humain

La stabilité de l'équipe projet est une des clefs de réussite de cette initiative car elle permet de créer un cadre de confiance. Les

premières années du dispositif ont vu un certain turnover chez les animateurs, ce qui a pu fragiliser la démarche.

L'accompagnement n'a pas pour finalité la rénovation énergétique. Il est multi-thématique, ce qui peut réduire le niveau de spécialisation des chargés de mission. Il revêt parfois une dimension sociale : consciente de ses limites en la matière, l'équipe renvoie alors le cas échéant vers d'autres structures dédiées.



24

copropriétés de moins de 20 lots accompagnées depuis le début du projet

 + de 500 réparations

 + de 100 ateliers

 jusqu'à 30% d'économies sur le budget eau de la copropriété

Aller plus loin :
Impact Copro www.impact-copro.com

« Nous, on connaît tout le monde... même le chat de la grand-mère ! »

(Animateur du dispositif, avril 2023).

3.2. Saint-Nazaire Agglo : un plan d'action pour les copropriétés de centre ville

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> → Les syndics professionnels → Les syndics bénévoles → Les conseils syndicaux → Les propriétaires occupants → Les propriétaires bailleurs <p>× Les locataires</p> |
| | Centre de Saint-Nazaire (Loire-Atlantique) |
| | Anah, commune et intercommunalité |
| | 2 cheffes de projets (2 ETP), une dizaine de personnes à temps partiels |
| | depuis 2013 |
| | En cours |

Dressant le constat d'une perte d'attractivité des copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire, la Communauté d'agglomération a lancé en 2016 un plan d'actions et des appels à projet en faveur de leur rénovation. L'accompagnement des copropriétés est désormais inscrit comme un axe majeur de son Programme Local de l'Habitat.

Les moyens attribués sont conséquents. Ceux alloués à l'OPAH ont notamment permis à chaque opérateur de dégager plusieurs ETP sur le temps du projet.

Les objectifs affichés sont d'aider les copropriétés du centre-ville dans la définition et dans le financement de leur projet de rénovation. L'initiative vise particulièrement les logements reconstruits après guerre, qui ont la particularité d'être majoritairement des petites copropriétés.

Celles-ci sont recrutées par un guichet unique qui permet d'identifier les besoins et d'orienter vers les bons interlocuteurs. Les deux principaux programmes du plan d'action sont composés de deux volets : un accompagnement juridique, social et méthodologique et un accompagnement technique et financier. En parallèle, un marché relatif à l'OPAH « Copropriété coeur de ville » a été remporté en 2020 par un consortium constitué de Soliha, Urbanis et de l'ARC sur 5 missions : animation, veille, prévention, redressement et accompagnement des cours communes.

POINTS FORTS ET BONNES PRATIQUES OBSERVÉES

→ L'articulation entre les dispositifs

Les dispositifs mobilisés (POPAC, OPAH, Appel à projets) ont bénéficié d'une bonne articulation et continuité. Les échanges entre les acteurs du plan d'action sont réguliers, leurs expériences sont capitalisées. Dans un contexte de portage politique fort, le travail mené conjointement par Saint-Nazaire Agglo et les différents opérateurs du territoire a permis d'ajuster progressivement les dispositifs afin de les rendre plus opérationnels et mieux adaptés aux besoins des copropriétaires.

→ Un guichet unique

Le système de guichet unique de l'OPAH facilite l'identification des problématiques et des besoins des copropriétaires ainsi que leur orientation vers les bons interlocuteurs. Le tout est favorisé par une communication fluide entre les opérateurs et l'Agglomération, évitant ainsi les « trous dans la raquette ». Fait notable : malgré leur position concurrentielle entre eux, Soliha et Urbanis ont su s'accorder et mobiliser leurs compétences de manière complémentaire, reflétant leur capacité de travail en commun.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET POINTS DE VIGILANCE

→ La restriction du périmètre

Le territoire du Plan d'Action en faveur des copropriétés correspond au périmètre de l'OPAH, qui est strictement limité au centre de Saint-Nazaire. Si la définition d'un périmètre géographique commun permet une articulation et cohésion des différents dispositifs du Plan d'Actions, il exclut de fait des petites copropriétés hors périmètre faisant face à des problématiques de dégradation du bâti et/ou de gouvernance.



copropriétés (environ)
accompagnées depuis 2014

Aller plus loin :

Saint-Nazaire Agglo <https://www.saintnazaireagglo.fr/actualite/lagglomeration-accompagne-les-coproprietes-du-centre-ville-de-saint-nazaire/>

Ecorénove <https://www.ecorenove-carene.fr/>

« Avec Saint-Nazaire vous avez un beau laboratoire... on a eu carte blanche. 110 000 habitants, on va vite... on n'a pas l'inertie d'une grosse métropole. »

(Acteur du groupement, juillet 2023).

3.3. Les Compagnons Bâisseurs en actions à Marseille et Béziers

Les Compagnons Bâisseurs ont pour cœur d'action l'amélioration de l'habitat, principalement via l'auto-réhabilitation accompagnée (ARA). Ils interviennent depuis longtemps sur les copropriétés, auprès des habitants, locataires ou propriétaires occupants. À Marseille et à Béziers, ils ont mené des actions spécifiquement destinées aux petites copropriétés. Ce domaine d'intervention est d'ailleurs devenu progressivement un champ d'action prioritaire chez les Compagnons Bâisseurs.

Les Compagnons Bâisseurs considèrent les parties communes des immeubles comme des « communs ». C'est par cet axe qu'ils tentent de recréer du commun, en créant de l'usage de ces parties communes et en développant une sensibilisation à leur entretien.

« On a essayé de toucher les habitants, on a fait du porte à porte, on a mis des flyers dans les boîtes aux lettres, soit les habitants n'ont pas ouvert, soit ils nous ont dit c'est qu'ils souhaitaient déménager le plus vite possible. »

(Acteur du projet, janvier 2024).

Marseille

| | |
|---|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> → Les locataires → Les propriétaires occupants → Les propriétaires bailleurs <ul style="list-style-type: none"> × <i>Les syndics professionnels</i> × <i>Les syndics bénévoles</i> × <i>Les conseils syndicaux</i> |
|  | Centre ancien de Marseille, quartier de la Belle de Mai (Bouches-du-Rhône) |
|  | Fondation Abbé Pierre |
|  | Moins de 5 ETP + bénévoles de l'association |
|  | 2021 à 2022 |
|  | Terminée |

Dans le centre ancien de Marseille, l'initiative est portée par les Compagnons Bâisseurs de Provence et financée par la Fondation Abbé Pierre. Elle s'adresse aux habitants et aux copropriétaires bailleurs ne résidant pas dans les lieux. L'objectif est de les amener à travailler ensemble pour se ressaisir de la gestion de la copropriété. Par ce biais, il s'agit non seulement de sensibiliser les parties prenantes sur la sauvegarde d'un immeuble mais aussi d'aider les locataires à faire valoir leurs droits vis-à-vis de leurs bailleurs, parfois défaillants, voire dans une posture de marchands de sommeil. Le repérage des petites copropriétés visées par l'opération a pu être fait par les actions des Compagnons Bâisseurs en matière de lutte contre l'habitat indigne et particulièrement via des diagnostics de décence mandatés par la CAF.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'INITIATIVE

→ Une réalité différente de la projection

L'initiative a révélé que sur le périmètre d'intervention, les mono-propiétés sont beaucoup plus nombreuses que prévu. Une majorité des habitants est locataire. Ils vivent dans le quartier par défaut, ne se projettent pas dans leur immeuble et par conséquent, adhèrent difficilement à la démarche qui est proposée.

→ Le difficile repérage des petites copropriétés

Par ailleurs, les habitants rencontrés connaissent très peu le statut de leur immeuble et de ses propriétaires, rendant le repérage complexe. A cela s'ajoute une difficulté préalable majeure : les petites copropriétés visées (moins de 10 lots) ne sont pas organisées, non immatriculées, non identifiées et donc d'emblée, plus difficiles à repérer.



9 copropriétés identifiées :

1 en bon état

2 finalement écartées

5 monopropriétés

La seule correspondant aux critères de l'initiative, n'a pas donné suite.

Béziers

| | |
|---|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> → Les locataires → Les propriétaires occupants <ul style="list-style-type: none"> × <i>Les syndics professionnels</i> × <i>Les syndics bénévoles</i> × <i>Les conseils syndicaux</i> × <i>Les propriétaires bailleurs</i> |
|  | Centre ville de Béziers |
|  | ANRU, Communauté d'agglomération de Béziers, part d'autofinancement des travaux par les habitant-es des copropriétés accompagnées. |
|  | 1 À 2 ETP |
|  | 2022 |
|  | En cours |

À Béziers, le projet est porté par le Département Habitat et Solidarité de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, en partenariat avec les Compagnons Bâisseurs Occitanie. L'objectif est une relance du centre-ville sur plusieurs volets dont la réhabilitation des parties communes des petites copropriétés dégradées. L'initiative observée s'inscrit dans un faisceau de dispositifs opérationnels, elle est articulée avec une OPAH-RU, « Action cœur de ville », et un POPAC. Elle repose sur la proposition d'une action d'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) sur les parties communes d'une quinzaine de petites copropriétés. L'action spécifique des Compagnons Bâisseurs est financée à hauteur maximale de 50 000 euros HT par an. Après circonscription d'un périmètre, le repérage se fait par le porte-à-porte ou s'appuie sur les acteurs du quartier ou les agences immobilières. Ici aussi, fidèles à leur vocation,

les Compagnons Bâisseurs privilégient l'entrée par l'habitant, qu'il soit locataire ou propriétaire occupant, membre du conseil syndical, syndic bénévole ou non.

L'action repose sur deux grands volets :

- le repérage et l'information
- l'intervention technique pour préparer et réaliser le chantier d'ARA

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'INITIATIVE

→ L'utilisation de l'approche des Communs pour créer du collectif

L'entrée par les parties communes et l'auto-réhabilitation collective est soutenue par la théorie des communs. C'est une approche innovante et peu couverte par les dispositifs publics. Cela permet de créer du lien entre les habitants, de poser les bases d'une confiance collective, étape indispensable à la mise en mouvement d'une petite copropriété.

« On voulait cibler là où on pouvait être efficace pour améliorer le cadre de vie. L'action concerne la mise en sécurité, et le pratique-pratique, comme les range poussettes, le range vélo... Et si le besoin en travaux est plus gros, on passe à l'Anah. »

(Acteur du projet, décembre 2023).

→ Des résultats concrets et rapides

Les travaux d'amélioration des conditions de vie montrent des résultats concrets et rapides aux habitants : mise aux normes de l'électricité, aménagement des espaces de rangement collectifs, changement de portes, rénovation et mise en peinture des cages d'escalier... Dans une moindre mesure, ces travaux améliorent aussi la performance énergétique du bâtiment (limitation des fuites et des ponts thermiques).

L'un des points forts de l'initiative est la possibilité de faire le relais avec l'Anah pour le financement d'interventions de plus grande ampleur.

→ Les temporalités de financements


L'une des limites constatée pour cette initiative est liée à ses modalités de financement qui se fait au semestre, alors que la mise en place de l'action nécessite une temporalité bien plus longue. Au démarrage du projet, les objectifs quantitatifs n'ont donc pas pu être atteints.

1 copropriété accompagnée à l'issue des 3 premiers semestres

2 autres ciblées pour l'accompagnement

Aller plus loin :
L'auto-réhabilitation par les Compagnons Bâisseurs <https://www.compagnonsbatisseurs.eu/autorehabilitation>

3.4. (Ré)anime ta copro : réactiver la gouvernance pour mettre en mouvement

| | |
|---|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> → Les locataires → Les propriétaires occupants → Les syndics professionnels → Les syndics bénévoles → Les conseils syndicaux → Les propriétaires bailleurs |
|  | <p>À La Courneuve (Seine-Saint-Denis), copropriétés avec présence supposée de propriétaires d'origine tamoule (Sri Lanka, Inde, Île Maurice), à partir d'une liste de 24 immeubles.</p> <p>À Sète (l'Hérault), quartier des quatre ponts, sur le même périmètre que les programmes et actions d'amélioration de l'habitat</p> <p>À Lille (Nord), quartier de Moulins pour la première phase, quartier de Fives pour la deuxième phase</p> |
|  | Fondation de France Fondation Abbé Pierre Collectivités |
|  | Moins de 5 ETP pour les 3 sites |
|  | 2019 à 2023 |
|  | Terminée |

Lancée par la Fondation Abbé Pierre et la Fondation de France, l'opération a été mise en œuvre par trois groupements issus des territoires de la Courneuve, Sète et Lille. Ces groupements sont composés d'acteurs associatifs, de collectivités locales et parfois de consultants indépendants. Réparti sur trois ans et sur les trois territoires concernés, le budget global était de près de 580 000 euros.

L'initiative visait à expérimenter des modes d'animation sur la gestion et la gouvernance, en mettant notamment l'accent sur la mobilisation des habitants et des copropriétaires,

sur leur formation et leurs capacités individuelles et surtout collectives, à s'organiser pour une remise en fonctionnement de leur copropriété.

Les publics ciblés étaient avant tout les habitants des copropriétés, qu'ils soient propriétaires occupants, locataires, voire propriétaires bailleurs.

Sur les trois territoires, la méthodologie reposait sur trois phases :

- l'observation
- la co-construction des outils à tester
- le déploiement des outils dans le cadre d'un accompagnement renforcé de la copropriété

La mobilisation s'est faite par le porte-à-porte combiné avec des campagnes d'information.

À Lille, l'accompagnement a articulé démarche collective et individuelle par le soutien au pouvoir d'agir des habitants. Directement inspirés de l'éducation populaire, les outils mobilisés visaient, par exemple, à mettre en place des temps collectifs en inter-copropriétés, un théâtre forum, des vidéos témoignages, des diagnostics partagés sous forme d'auto-portraits de la copropriété...

À La Courneuve, la dimension culturelle était prégnante dans l'accompagnement des habitants, dont une part importante était allophone (communauté tamoule) : travail de médiation et de traduction, campagne d'affichage, ouverture d'une permanence et mise en place d'ateliers partenariaux avec les acteurs du groupement.

À Sète, la prise de contact s'est faite par le prisme d'un diagnostic de consommation du logement selon l'hypothèse que la recherche individuelle de maîtrise des charges d'énergie et d'amélioration du confort thermique constituait un levier de mobilisation des habitants.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'INITIATIVE

→ L'émergence d'une méthodologie pour passer du dialogue à la mise en mouvement

À La Courneuve, l'apport le plus intéressant réside dans la documentation de la méthodologie de dialogue du groupement avec les copropriétaires. Sept étapes ont ainsi pu être détaillées précisément pour passer du dialogue à la mise en mouvement, permettant de poser les bases d'une modélisation de l'accompagnement des petites copropriétés :

1. Créer une relation avec un copropriétaire moteur.
2. Mobiliser individuellement tous les copropriétaires.

« Dans le cadre d'une expérimentation, quelle qu'elle soit, si tu vises une population étrangère, il faut quelqu'un de la communauté, pour créer des liens de confiance. Le ou la médiatrice connaît la communauté, connaît les modalités de fonctionnement, peut jouer sur la valorisation du patrimoine. »

Acteur du groupement

3. Réunir collectivement tous les copropriétaires.
4. Préparer et animer une assemblée générale.
5. Accompagner la gestion et la mobilisation.
6. Accompagner la 2ème assemblée générale.
7. Accompagner la gestion et la mobilisation.

→ Le partenariat, une solidité fragile

A Sète, l'expérience n'a pas pu aboutir pour diverses raisons, notamment du fait du délitement de la relation partenariale. La dynamique collective des acteurs, présente au début, n'a pas su être maintenue, alors que cela constituait le moteur principal de l'expérimentation.

A Lille, l'approche individuelle et collective dans la tradition de l'éducation populaire s'est vue fortement empêchée par la période de COVID. Cependant, la solidité du partenariat et le développement d'une compétence de coopération ont permis d'obtenir des résultats riches d'enseignements propices à nourrir les politiques publiques.

D'autres grands enseignements se dégagent, notamment :

- Le degré de coopération entre les partenaires, qui se joue dès la sélection des copropriétés. Le soutien des collectivités à cette étape et un dialogue constructif sont indispensables pour ajuster les choix aux enjeux et réguler les écarts entre le prescrit et le réel.
- L'émergence d'un leadership de projet, qui apparaît comme une condition centrale de réussite.

→ Le rôle clé d'un interlocuteur de confiance

Le bilan transversal de ces trois initiatives démontre les effets de la remédiation du lien social sur la gouvernance des copropriétés. La

mise en mouvement de la copropriété passe par la réactivation du processus de décision collective. A ce titre, le retour d'un interlocuteur de confiance pour les copropriétaires a été identifié sur 2 des expérimentations comme un facteur clef de réussite, avec la consolidation du syndic qu'il soit bénévole ou professionnel.

→ L'écoute et le temps

Cette approche nécessite un temps long, parfois chaotique, pour poser les bases de l'accompagnement et établir un contact durable et qualitatif avec les habitants. L'une des particularités notables de l'opération est l'écoute et l'intégration des besoins, même s'ils ne sont pas toujours liés au bâti lui-même. Les problèmes relationnels (conflits, tensions) liés à l'absence d'organisation ou de gouvernance (impayés de factures, absence d'assurance...), mais aussi les besoins en travaux et en réparation, peuvent devenir des éléments déclencheurs de l'accompagnement. La médiation se positionne ici comme une compétence clef pour réguler ces conflits de voisinage.

Le temps long, l'écoute des besoins, et la médiation sont donc propices à l'établissement d'un rapport de confiance, qui est le moteur de l'engagement individuel et de la coopération, principe que l'on retrouve au cœur de la théorie des communs.

→ L'ouverture à d'autres approches et champs

Le choix d'explorer la gouvernance en mobilisant les sciences sociales et la théorie de l'action collective d'Elinor Oström, ainsi que la constitution de groupements pluridisciplinaires, sont, parmi d'autres, les points forts de l'initiative.

→ L'intégration des collectivités

Enfin, l'intégration des collectivités aux expérimentations a permis que ces dernières s'appuient sur l'expérience vécue pour penser l'évolution de leurs politiques publiques. L'importance de la mobilisation des copropriétés, et la possibilité de ne travailler que sur l'accompagnement à la gestion d'une copropriété ont par exemple inspiré de nouveaux dispositifs (AMELIO Copro, POPAC...).

 44

copropriétés visées :

18 copropriétés accompagnées

Aller plus loin :

Pour La Courneuve : Agence Locale de l'Énergie et du Climat de Plaine Commune <https://www.alec-plaineco.org>

Pour Sète : Association Gefosat <https://www.gefosat.org/>







Pour Lille : AMELIO <https://ameliohabitat.fr/>

L'étude complète : https://x.fdf.org/docs/Rapport_Final_Reanime_ta_copro_VF_compressed.pdf

La Fondation de France : <https://www.fondationdefrance.org/fr/appels-a-projets/ensemble-mieux-habiter-nos-territoires>



3.5. Des matinées d'information et d'échange sur les copropriétés

| | |
|---|---|
|  | → Les syndic professionnels × Les locataires × Les propriétaires occupants × Les syndic bénévoles × Les conseils syndicaux × Les propriétaires bailleurs |
|  | La Courneuve (Seine-Saint-Denis) puis tout le territoire de Plaine Commune |
|  | Etablissement Public Territorial Plaine Commune |
|  | Une des tâches d'un chargé de mission (1 ETP) |
|  | 2018 |
|  | Terminée |

Proposées par l'établissement public territorial Plaine Commune et l'UT de la Courneuve, les matinées d'information et d'échange sur les copropriétés sont nées de la volonté de passer par l'interconnaissance réciproque des pratiques et des dispositifs pour amé-

« Il y a à la fois des missions de pilotage de coordination standard, traditionnelles, et puis des actions dans le champ du diffus qui relèvent plus de l'animation. »

(Acteur du dispositif, novembre 2023)

liorer l'intervention auprès des copropriétés dans le diffus (ce qui est en dehors du périmètre des opérations programmées).

Conçues pour faciliter la participation des syndic professionnels, ces rencontres se tenaient le matin pour ne pas concurrencer les Assemblées Générales, elles proposaient un partage de veille juridique, de l'information ciblée. Elles laissaient une large place à l'écoute et à la compréhension des besoins de chacun dans son quotidien professionnel.

Trois rencontres ont été organisées avant les périodes de confinement et n'ont pas pu reprendre ensuite par manque d'effectif du service concerné, le chargé de mission à l'origine de la démarche ayant quitté Plaine Commune.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'INITIATIVE

→ Une interconnaissance démultipliée

Les débats ont nourri une meilleure compréhension mutuelle des fonctionnements et enjeux de chaque structure et ont permis d'instaurer des relations de travail avec certains syndic.

→ Une action simple et peu coûteuse

Ce type de rencontres est un préalable à toute démarche d'animation territoriale en lien avec les copropriétés. Leur organisation n'occasionne pas de grandes dépenses. Le budget moyen de chaque rencontre s'est élevé à seulement 800 euros. Elles aident à mieux connaître les problématiques d'un territoire, à poser les bases d'un réseau.

→ Un nécessaire changement de posture

Cela demande aux chargés de mission habitat des collectivités de sortir d'un rôle classique de suivi administratif et technique, pour entrer dans une posture d'animateur

à l'échelle de l'ensemble du territoire, pour mieux fédérer les acteurs et favoriser des relations partenariales plus horizontales.

Aller plus loin :
Agence Locale de l'Énergie et du Climat de Plaine Commune
<https://www.alec-plainecco.org/>

3.6. ADIL 42 - 43 : accompagnement sur-mesure à la gouvernance des copropriétés

| | |
|---|---|
|  | → Les syndic bénévoles → Les conseils syndicaux → Les propriétaires bailleurs × Les syndic professionnels × Les locataires × Les propriétaires occupants |
|  | Territoire de la Loire, dont un quart sur des communes rurales |
|  | ADIL |
|  | 1 ETP |
|  | 2019 |
|  | En cours |

Association loi 1901 placée sous l'égide de l'ANIL, l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL), offre au public un conseil juridique, financier et fiscal.

Dans le cas présent, l'ADIL travaille en réseau avec les professionnels et les collectivités, mais aussi avec Renov'Actions 42, service public qui guide et accompagne les propriétaires dans leurs travaux de rénovation

énergétique. Le poste dédié à la mission est financé sur fonds propres de l'ADIL pour un coût annuel d'environ 60 000 euros.

Cette entrée par la gouvernance vise à long terme le redressement des copropriétés et leur mise en mouvement vers des travaux.

La mission, positionnée sur le Département de la Loire, a pour objectif de :

- Créer et mobiliser des outils d'accompagnement pour les copropriétaires
- Mettre en place une organisation formelle et autonome au sein de la copropriété
- Mobiliser durablement les copropriétaires dans la vie de la copropriété
- Améliorer le cadre de vie des copropriétaires
- Revaloriser le patrimoine

Le dispositif met à disposition une expertise sociale (gouvernance et organisation sociale de la copropriété) et juridique (droit des copropriétés, obligations, démarches à effectuer...). L'accompagnement à la gouvernance se veut « à la carte », en fonction des besoins et il permet aussi d'orienter les copropriétaires ou syndicats vers l'accompagnement technique à la rénovation.

L'initiative concerne les petites copropriétés (moins de 10 lots) qui en font la demande. La prise de contact peut se faire par le repérage des institutions. Mais elle est surtout le fruit d'une démarche volontaire, basée sur l'envie d'un copropriétaire. L'une des premières raisons pour lesquelles les copropriétés prennent contact avec l'ADIL est un projet de travaux, car il est nécessaire d'être immatriculé pour pouvoir demander les aides.

Le dispositif jouit d'une certaine notoriété, notamment grâce à une campagne annuelle d'information portée par l'ADIL : la semaine de la copropriété en novembre.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'INITIATIVE

→ Un lieu commun

L'ADIL 42 et Renov'Actions 42 sont situés au sein de la Maison de l'habitat qui héberge plusieurs structures, facilitant les échanges entre elles. C'est l'un des points forts de l'initiative. Ainsi, les deux services articulent leur mission, permettant une orientation fluide des copropriétaires entre la demande d'aide aux travaux (opérée par Renov'actions) et le besoin d'une immatriculation pour engager ces travaux (via l'ADIL).

→ Un accompagnement structuré

Les copropriétés qui entrent dans le dispositif font l'objet d'une fiche repérage, qui décrit globalement le bâti, son état et l'organisation de la copropriété. L'accompagnement se décline ensuite en fonction des attentes exprimées

« Un chargé de mission à Renov'Actions 42 est chargé des petites copropriétés. Quand elles ne sont pas organisées, il renvoie vers nous. Et dans le sens inverse, quand des copropriétaires veulent faire des travaux, je les renvoie vers Renov'Actions 42. On s'auto-alimente. »

(ADIL, novembre 2023)

par les copropriétaires ou suggérées par la personne en charge du dispositif, des besoins non identifiés au départ pouvant en effet émerger au fil des échanges.

La démarche de l'initiative est ainsi basée sur un accompagnement qualitatif : disponibilité, écoute, pédagogie, visite de la copropriété. Cela favorise l'interconnaissance et contribue à lever les premiers freins vers l'accompagnement, freins qui peuvent être liés au manque de confiance, de connaissance ou encore à la peur de prendre des décisions.

Les actions de l'ADIL couvrent donc l'accompagnement à l'immatriculation, la mise en place d'une première AG, des ateliers de sensibilisation et de formation, la mise à disposition de ressources documentaires, ou encore la création d'un guide de la copropriété.

→ Le manque de relance

L'entrée en contact avec le dispositif se fait de manière volontaire et l'ADIL ne relance pas les copropriétaires « bloqués » : cela constitue la limite principale de cette initiative. En effet, les différentes étapes à franchir vers la mise en mouvement sont nombreuses, et les retours en arrière fréquents. Même une copropriété bien avancée peut se retrouver bloquée par un événement quelconque et ne plus solliciter d'aide, alors qu'un conseil juridique ou technique aurait pu parfois lever le blocage.



150

copropriétés ont contacté le dispositif

Aller plus loin :

ADIL 42-43 <https://www.adil42-43.org>

Ressources copropriété <https://www.adil42-43.org/je-suis/vous-etes-proprietaire/copropriete>

3.7. Prendre le temps : le dispositif Mur Mur

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> → Les syndicats bénévoles → Les conseils syndicaux → Les propriétaires bailleurs → Les syndicats professionnels → Les locataires → Les propriétaires occupants |
| | Métropole de Grenoble |
| | SARE (ADEME) PIG (Anah) Région AURA Département POPAC de Pont de Clay |
| | 12 ETP (environ 4 pour chacun des acteurs : Grenoble Alpes Métropole, ALEC et Soliha) |
| | 2010 |
| | En cours |

Porté par Grenoble Alpes Métropole, Mur Mur se découpe en trois volets :

- un accompagnement gratuit,
- des aides à l'ingénierie (audit énergétique, étude de maîtrise d'œuvre),
- des aides aux travaux de rénovation thermique.

Deux acteurs principaux structurent l'accompagnement des copropriétaires : l'ALEC, à la fois guichet unique, et mobilisé sur le volet technique, et Soliha sur l'accompagnement financier.

L'objectif est ambitieux puisqu'il s'agit de rénover un minimum de 2700 logements par an sur la métropole grenobloise. Environ 2 millions d'euros par an, dont 1 million de fonctionnement et d'ingénierie et entre 1 et 1,5 million par an d'aides aux travaux sont alloués au dispositif.

POINTS FORTS ET BONNES PRATIQUES OBSERVÉES

→ Le temps

Grenoble Alpes Métropole a pris le temps d'ancrer et développer le dispositif. Après son lancement en 2010, une première campagne a permis d'expérimenter et de tester ; une deuxième de conforter et d'ouvrir l'accompagnement à plus de copropriétés ; et la troisième de pérenniser et de massifier le dispositif, aujourd'hui ouvert à tous... Et connu du plus grand nombre.

→ L'ancienneté et la capitalisation des expériences

Les opérateurs sont impliqués depuis le démarrage et les référents depuis au moins 5 ans.

L'ancienneté du dispositif a également permis de l'améliorer au fur et à mesure. Par exemple, le fait d'avoir un suivi des coûts détaillés sur du moyen ou long terme permet de ramener systématiquement les coûts d'intervention au logement. La métropole a ainsi observé que moins les copropriétés comprenaient de lots, plus les coûts étaient élevés. Il a donc été décidé d'augmenter mécaniquement les aides pour les petites copropriétés, afin de compenser ces surcoûts. Capitalisées et analysées, l'histoire et l'ancienneté permettent souplesse et flexibilité.

→ L'articulation entre aides et accompagnement

Le véritable point fort du dispositif est qu'il conjugue financement et accompagnement, deux volets qui ne fonctionnent pas l'un sans l'autre.

→ Un portage par la collectivité

Les rôles sont clairs et répartis : la collectivité a en charge le pilotage et la coordination du dispositif, l'ALEC s'occupe de la mobilisation des copropriétés et du suivi technique et SOLIHA gère l'ingénierie financière et le suivi des dossiers de subvention.

Ce portage permet aussi, pour les équipes dédiées au dispositif, de dégager du temps entre acteurs pour des échanges, de la capitalisation et d'adaptation de leurs pratiques.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET POINTS DE VIGILANCE

→ L'adéquation entre ressources et ambitions

Il est à noter cependant que, si le temps long et le co-portage sont clairement des atouts, ils peuvent aussi être des limites. Le dispositif se développe, mais il est encore difficile de massifier pour atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2050. Le groupement a mis en place une base de données de MOE disposées à travailler avec des petites copropriétés, mais toutes ne sont pas disponibles, et avec la montée en puissance du dispositif, certaines ont atteint la saturation et ne peuvent plus prendre de nouveaux dossiers.



+ de 200

copropriétés rénovées entre 2010 et 2021



15 à 20

copropriétés entrent chaque mois dans le dispositif

Aller plus loin :

Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) Grande Région Grenobloise <https://www.alec-grenoble.org/>

mur mur <https://www.alec-grenoble.org/6652-que-vous-propose-l-alec-pour-accompagner-les-coproprietes.html>

3.8. Les chèques DTG : une entrée claire pour déployer un accompagnement global

| | |
|---|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> → Les syndic bénévoles → Les propriétaires bailleurs → Les syndic professionnels → Les propriétaires occupants <ul style="list-style-type: none"> × <i>Les conseils syndicaux</i> × <i>Les locataires</i> |
|  | Ville de Paris (45 000 copropriétés dont 40 000 de moins de 50 logements) |
|  | Ville de Paris |
|  | <p>Entre 10 et 20 ETP</p> <p>Près d'une soixantaine d'agents à temps partiel :</p> <p>Ville de Paris : 13 agents au total</p> <p>Agence Parisienne du Climat : une cinquantaine d'agents dont 25 pour les copropriétés (via le dispositif coach copro)</p> <p>Une trentaine d'agents des opérateurs Soliha et Urbanis, missionnés pour accompagner gratuitement les copropriétés</p> |
|  | 2016 |
|  | En cours |

Depuis plusieurs années, la Ville de Paris accompagne les copropriétés à la rénovation énergétique. En 2016, cet accompagnement s'est structuré autour du programme Eco-rénovons et de 3 types de subventions :

- l'aide aux travaux de rénovation énergétique,
- des primes de travaux d'amélioration environnementale,
- l'aide forfaitaire au Diagnostic Technique Global (DTG).

Le « chèque DTG » s'adresse aux syndicats de copropriétaires. Pour en bénéficier, ils doivent s'inscrire, dans une démarche volontaire, sur la plateforme CoachCopro dont l'existence est largement relayée par les parties prenantes.

POINTS FORTS ET BONNES PRATIQUES OBSERVÉES

→ Un point d'entrée concret

Ce chèque est, pour les bénéficiaires, un point d'entrée concret vers un dispositif plus global, piloté par un acteur principal : la Ville de Paris qui finance et coordonne l'ensemble. Le tout repose sur un triangle d'acteurs complémentaires et bien organisés (la Ville, l'ALEC et les opérateurs Soliha et Urbanis), offrant une certaine fluidité du dispositif.

→ Un interlocuteur identifié

Les copropriétés sont accompagnées tout au long du dispositif par le ou la même conseiller de l'Agence Parisienne du Climat :

« Un bon financement seul, sans relais, information ou accompagnement, ça ne marche pas, les syndic ne le feraient pas... et un accompagnement sans financement ne marcherait pas non plus. »

(Acteur du dispositif, novembre 2023)

les chargés de mission sont en charge d'un arrondissement, ce qui permet également de favoriser l'interconnaissance avec les syndic professionnels (Paris compte encore beaucoup de petites agences, très localisées). La réalisation d'un DTG inclut un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT4) ainsi que le DPE collectif, rendus obligatoires en copropriété par la loi climat et résilience de 2021. Proposer une aide financière au DTG permet ainsi aux copropriétés de respecter cette obligation et de franchir la première marche d'un projet de rénovation..

→ Un dispositif pensé pour les petites copropriétés

Le chèque DTG est destiné aux copropriétés de toutes tailles mais il est pensé pour favoriser les petites copropriétés. D'un montant forfaitaire fixe de 5000€, il n'est pas proportionnel au nombre de lots et le reste à charge est moindre pour elles.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET POINTS DE VIGILANCE

→ Un manque de moyens

Au regard de la densité du parc parisien à rénover, les moyens humains restent insuffisants et le dispositif est confronté à une certaine inertie. Les professionnels spécialisés dans l'accompagnement et la rénovation thermique des logements collectifs ne sont pas assez nombreux, une pénurie se fait déjà ressentir.

→ Un renouvellement qui fragilise

Le renouvellement du dispositif tous les 2 ans impacte par ailleurs la continuité du soutien politique et donc des accompagnements engagés.

 **+ de 700**

copropriétés ont été accompagnées depuis 2016

 **30**

C'est la taille moyenne des copropriétés inscrites dans le dispositif. Un nombre qui tend à diminuer au fil des années.

+ de 1000

DTG engagés à Paris en 2023. Ce nombre est en forte hausse, tout comme la transformation des DTG en phase MOE (Maîtrise d'œuvre).

Aller plus loin :

Plateforme CoachCopro <https://www.coachcopro.com/>

Chèque DTG Ville de Paris <https://www.paris.fr/pages/coproprietes-5-000-euros-pour-faire-realiser-un-audit-de-renovation-energetique-6644>

Agence Parisienne du Climat <https://www.apc-paris.com/particuliers/engager-la-renovation-energetique-de-mon-habitat/relever-ma-copropriete-grace-a-coachcopro/>

3.9. Service public de rénovation de l'habitat de Valence Romans Agglo : le volet copropriétés

| | |
|---|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> → Les syndic bénévoles → Les conseils syndicaux → Les propriétaires bailleurs → Les propriétaires occupants → Les syndic professionnels <p>× <i>Les locataires</i></p> |
|  | Valence Romans Agglo (Drôme), communautés de communes Porte de DrômArdèche (Drôme et Ardèche) et Royans Vercors (Drôme) |
|  | Anah Collectivités |
|  | Valence Romans Agglo : 2 ETP Soliha Drôme : 4,8 ETP |
|  | 2017 pour Valence Romans Agglo 2019 pour Soliha Drôme |
|  | En cours |

La réhabilitation des copropriétés du parc privé est inscrite comme axe prioritaire dans le Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo. Pour cela, la collectivité mobilise le volet copropriétés de son Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH), et la plateforme Rénov'Habitat Durable. Elle s'appuie sur une AMO habilitée par l'Anah et portée par l'opérateur Soliha Drôme.

Le service est hébergé dans les locaux des Maisons de l'Habitat Durable à Valence et à Romans-sur-Isère, au même titre que de nombreux acteurs de l'habitat, facilitant la circulation de l'information et la réorientation des contacts.

L'objectif est d'accompagner la rénovation des copropriétés les plus anciennes, par une aide prioritaire à celles qui s'engagent sur une rénovation complète et performante.

Pour les ménages, les financements mobilisés proviennent de Ma Prime Rénov' Copro, avec bonification des aides de l'Anah, ainsi que d'aides locales complémentaires.

La stratégie de contact repose sur la création d'une relation partenariale avec les syndic professionnels qui orientent ensuite les copropriétés vers Renov Habitat Durable. Les conseils syndicaux et syndic bénévoles qui contactent les Maisons de l'habitat sont également orientés vers les parcours copropriétés (formations, visites de copropriétés, accompagnement).

L'accompagnement proposé aux copropriétaires se déroule en trois étapes.

- **Étape 1** : information et conseil de toutes les copropriétés par Renov Habitat Durable
- **Étape 2** : accompagnement des copropriétés qui ont un projet de travaux permettant au moins 35 % d'économie d'énergie par Renov Habitat Durable
- **Étape 3** : accompagnement des copropriétés par l'AMO

L'équipe constituée par Soliha Drôme est thématique et multi-compétences : techniques, économiques, juridiques, administratives, sociales et de médiation avec une posture de

« [Il n'y a] pas de mille-feuille, pas besoin d'aller chercher des budgets à l'extérieur, on fait tout converger au même endroit pour être le plus efficace possible »

(Acteur du dispositif, janvier 2024)

type coaching qui « aide les copropriétaires à accoucher de leur propre projet ». Dans la relation avec les copropriétaires, l'accent est mis sur l'empathie et la problématique du vivre ensemble. Les membres de l'équipe sont formés à cette posture et aux outils d'accompagnement des copropriétaires sur la base des méthodes développées par la Copro des Possibles⁰⁹.

Soliha Drôme prend le relai de Renov Habitat Durable : aide à la définition du projet de travaux, montage des dossiers de subvention en collaboration avec le syndic, appui à la préparation du vote des travaux, participation aux AG avec gestion des relations humaines.

POINTS FORTS ET BONNES PRATIQUES OBSERVÉES

→ Un accompagnement en amont de l'AMO

Le fait d'accompagner les copropriétés jusqu'au choix d'un maître d'œuvre soulage le travail des AMO qui ne sont pas nombreux sur le territoire et rend cette phase gratuite pour les copropriétaires.

Assurée par les services de l'agglomération, cette première phase d'accompagnement sécurise la mise en action des copropriétaires,

09. La Copro des Possibles
<https://coprodespossibles.fr/>

« On a justement calibré une aide locale qui s'adresse aux copropriétés qui n'atteindront pas les 35 % de gain énergétique »

(Acteur du dispositif, novembre 2023)



la dynamique collective et le calibrage du projet de travaux. Ils adoptent une posture de « tiers de confiance », basée sur la neutralité et la qualité de l'information donnée. Force est de constater que les copropriétés ayant bénéficié de ce service ont nettement plus de chances d'aller jusqu'au vote de l'AMO, facteur qui joue plus encore que la taille de la copropriété ou le type de syndic.

→ Un dispositif adapté aux petites copropriétés

La collectivité complète Ma Prime Renov' par des aides locales, ce qui constitue un vrai soutien pour les petites copropriétés dont le charge à charge reste mécaniquement plus élevé.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET POINTS DE VIGILANCE

→ La difficulté d'embarquer les syndicats bénévoles

Si la phase initiale d'accompagnement est essentielle, il est manifestement plus difficile d'amener les syndicats bénévoles jusqu'au montage de dossier, la charge administrative et financière étant trop lourde pour eux.

→ Le temps

L'accompagnement jusqu'au choix de la maîtrise d'œuvre est long et le taux d'abandon reste important (50 % environ). Massifier demanderait d'accélérer et donc d'affecter plus d'effectifs au suivi des copropriétés.

→ Un dispositif moins accessible pour les ménages modestes

Plus la copropriété est petite, plus difficiles sont les effets de seuil. Les quotes-parts de travaux pour les petites copropriétés de 10 logements et moins peuvent monter jusqu'à 40 000€. C'est un vrai frein pour des ménages modestes et le plafond Anah de 25 000€ reste trop faible pour faire passer un projet avec 35 % de gain d'énergie.

 **46**

copropriétés ont voté des travaux dont **15** ont moins de **20** logements

7

copropriétés pour un total de **503** logements ont voté des travaux dont trois ont moins de **20** logements,

21

copropriétés sont en phase de conception des travaux avec leur maître d'œuvre dont **11** ont moins de **20** logements,

27

copropriétés sont en phase de programmation dont **11** ont moins de **20** logements,

136

copropriétés ont réalisé l'entretien conseil dont **85** ont moins de **20** logements,

en 2022.

Aller plus loin :

Rénov'Habitat durable

<https://www.renov-habitat-durable.fr/>

AGIR

PARTIE QUATRE



4. AGIR

Les grands leviers de la mise en mouvement : une approche globale et graduelle

Les initiatives étudiées dans la partie précédente font émerger des exemples inspirants et des points de repère qui peuvent guider la mise en place de nouvelles interventions sur les petites copropriétés. Au-delà de la diversité des situations observées, un enseignement central ressort en particulier :

l'accompagnement des petites copropriétés dans la mise en œuvre de travaux doit suivre une certaine progressivité pour atteindre un objectif de rénovation énergétique.

L'information, le conseil, l'animation, la médiation, la formation, l'appui à la gouvernance, les diagnostics techniques sont autant de leviers à activer, consécutivement ou en parallèle, pour créer les conditions de la mise en mouvement des petites copropriétés avant l'étape finale des travaux et de leur financement.

En reprenant la matrice de mise en mouvement développée dans la partie deux, nous pouvons représenter la progressivité de ces trajectoires.

Conseils pratiques

Les conseils pratiques adressés aux collectivités et aux acteurs de l'habitat, formulés dans cette partie AGIR, sont issus d'un travail d'analyse des résultats de l'étude, mené par le groupe de travail Copropriétés de l'ONPE, auquel se sont joints des experts du sujet (cf introduction du présent guide).

4.1. L'animation territoriale : soutien essentiel

Les collectivités jouent un rôle clé dans l'accompagnement et la mise en mouvement des petites copropriétés. Grâce à leur capacité d'animation territoriale et de mise en dialogue mais aussi leur volonté politique, elles peuvent être de puissantes facilitatrices ainsi que des amplificatrices des initiatives portées par des acteurs professionnels et/ou citoyens.

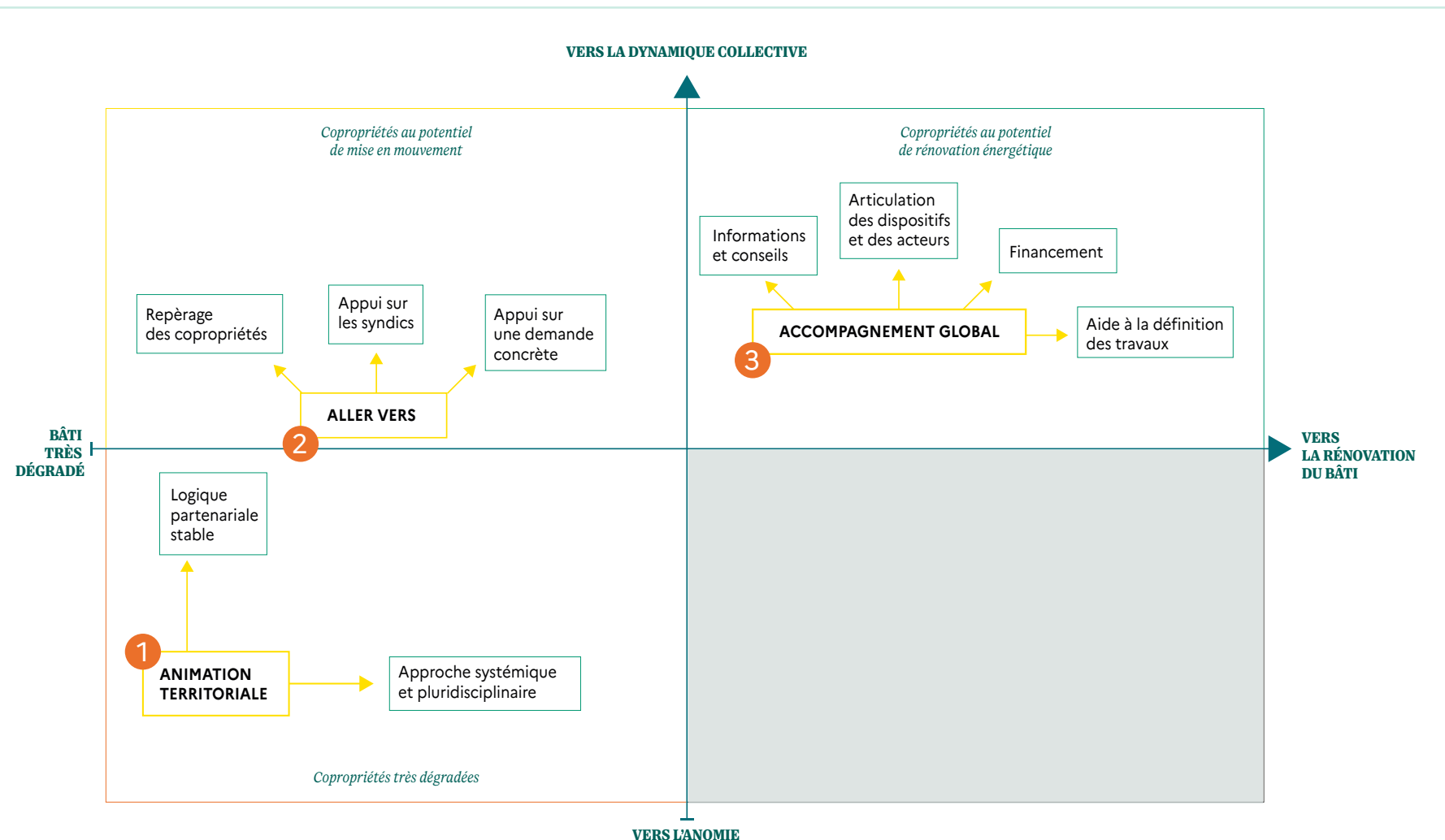
Et ces initiatives à leurs tours nourrissent les politiques publiques et offrent pour certaines un potentiel de duplication.

Fédérer les acteurs et construire une logique partenariale stable

Aucune des initiatives étudiées n'est l'œuvre d'un acteur seul. Une dynamique partenariale solide et la recherche d'une cohérence au long cours, tant dans les modalités d'aide que dans la gestion des ressources du projet, sont des gages de réussite.

Les intervenants doivent avoir des rôles clairs et différenciés mais corrélés et complémentaires.

Leur action doit pouvoir s'inscrire dans un écosystème global d'accompagnement que la puissance publique est en mesure d'impulser, de coordonner et de pérenniser. Dans cet écosystème, les interactions et les itérations sont prises en compte pour une action collective plus efficace en faveur de la mobilisation des copropriétés. Et cela n'est possible que par une animation territoriale puissante.



C'est le cas du dispositif Mur Mur, du plan d'action de Saint-Nazaire Agglo, ou du chèque DTG de la Ville de Paris qui sont, parmi les initiatives observées dans cette étude, les plus structurées et les plus anciennes. Toutes sont pilotées par une collectivité qui agit en relation étroite avec des acteurs, pouvant être juridiquement des prestataires, mais qui sont toujours considérés comme des partenaires.

Les équipes bénéficient d'une certaine stabilité avec des rôles bien identifiés. Des échanges réguliers d'analyse croisées permettent d'identifier et de traiter plus facilement les difficultés rencontrées par chacun des acteurs. Le tout favorise largement leur capacité d'engagement au service d'un projet partagé.

Veiller à une approche systémique et pluridisciplinaire

Les projets qui obtiennent des résultats reposent sur des réseaux ou des équipes pluridisciplinaires. Ceux-ci mettent en place une approche multifactorielle des copropriétés qui se construit à partir des besoins des copropriétaires ciblés par le projet. Ces équipes se caractérisent par leur capacité de coopération qui mobilise réflexivité et importance accordée à la bonne circulation des informations.

Si les profils classiques sont des juristes, urbanistes, architectes, ingénieurs, gestionnaires, conseillers en économie sociale et familiale, le besoin de compétences relationnelles autour de la notion fondamentale de la confiance se fait fortement ressentir.

Aussi, le réseau d'acteurs idéal, semble-t-il, recouvre les compétences suivantes :

- compréhension globale du fonctionnement et des enjeux d'une copropriété,

- gestion de projets complexes,
- analyse des besoins en travaux du bâtiment,
- montage de dossiers financiers,
- accompagnement des collectifs et animation de réunions,
- capacités de vulgarisation,
- qualité d'écoute.

Ici encore, pour réunir et orchestrer un réseau d'acteurs pluridisciplinaire, l'impulsion et le portage par une collectivité sont des facteurs de réussite.

Sur le territoire de **Valence Romans Agglo**, Soliha a construit une équipe thématique composée de chargés d'opérations (dont un ancien gestionnaire de copropriété), une conseillère sociale, une conseillère habitat et un responsable. Ce dernier a suivi le programme de « formation coaching » aux outils d'accompagnement des copropriétaires, dispensé par la Copro des Possibles. L'équipe articule donc des compétences techniques, économiques, juridiques, administratives, sociales et de médiation avec une posture de type coaching qui « aide les copropriétaires à accoucher de leur propre projet ».

L'expérimentation (Ré)anime ta copro réunit des personnes issues de l'éducation populaire, du droit des copropriétés et de la sociologie : des compétences dépassant le cadre strict de la copropriété et permettant de penser l'habitat et l'habiter dans son ensemble.

CONSEILS PRATIQUES AUX COLLECTIVITÉS

S'attaquer aux problématiques des petites copropriétés nécessite une approche territoriale et systémique qui mobilise l'ensemble des parties prenantes. Il existe aujourd'hui des outils que les collectivités territoriales peuvent mobiliser pour coordonner des politiques publiques locales dont la finalité est la préservation de ce parc immobilier. L'échelle intercommunale semble la plus appropriée pour co-construire cette politique publique. La condition cependant est d'associer étroitement les municipalités les plus concernées par la répartition spatiale des petites copropriétés, car elles peuvent plus facilement repérer et agir dans le diffus. Dans tous les cas, des postes de chargés de mission dédiés aux copropriétés, dont les petites, sont créés au sein des collectivités.

Fédérer un réseau d'acteurs autour des enjeux des copropriétés sur le territoire

- Mettre en place une animation territoriale qui rassemble en réseau l'ensemble des partenaires concernés par les enjeux des petites copropriétés (dont associations de copropriétaires, autres acteurs associatifs, ADIL, syndicats, notaires, fournisseurs eau /énergie, professionnels du bâtiment dont les CAUE et les ABF...).
- Prendre le temps d'analyser l'imbriication de toutes les problématiques pour s'assurer de la participation des acteurs les plus pertinents du territoire. Il est aussi recommandé d'associer à la fois les services habitat (dont la lutte contre l'habitat indigne) et les services engagés sur la transition énergétique et environnementale (Agences Locales de l'Energie et du Climat, conseillers France Renov, ser-

vices Plan Climat, acteurs de la lutte contre la précarité énergétique...).

- Poser un diagnostic partagé entre toutes les parties prenantes permettant de comprendre ce qui relève des besoins diffus ou d'actions plus ciblées à certains quartiers afin de penser une articulation fine des dispositifs.
- Coordonner les différents acteurs et leurs données pour faciliter le repérage des besoins d'accompagnement.

Intégrer les enjeux des petites copropriétés dans les PLH

Elaborer un plan d'action petites copropriétés

- qui se construit sur un équilibre entre des opérations ciblées de type OPAH, POPAC et des actions dans le diffus basées sur une logique « d'aller vers » les petites copropriétés les plus fragiles, la création de réseaux de soutien et la mise en place d'outils permettant l'accompagnement des copropriétaires dans leurs démarches de travaux,
- qui se dote des ressources pour répondre aux besoins spécifiques des petites copropriétés notamment en termes de médiation pour renforcer la capacité à « faire copropriété »,
- qui recherche une optimisation des financements pour limiter le reste à charge des petites copropriétés engageant des travaux,
- qui intègre un volet expérimentation et évalue régulièrement son impact en réunissant un comité partenarial de suivi dont les préconisations permettent de réajuster les dispositifs aux réalités,
- qui rend plus visible l'information adaptée aux petites copropriétés, par exemple au sein d'espaces d'information du public sur l'habitat.

4.2. Avant les travaux : « aller vers » les petites copropriétés pour les mettre en mouvement

Les travaux de recherche et les retours d'expériences montrent que, pour engager des travaux de rénovation, les copropriétés doivent avoir atteint au préalable un certain niveau de fonctionnement collectif : celui qui leur permet de s'engager en confiance, malgré les risques, et de se projeter vers l'avenir. Or, ce niveau de maturité collective est souvent difficile à atteindre, en particulier dans les petites copropriétés qui partagent peu d'enjeux communs et qui s'approprient moins souvent les règles formelles dictées par la loi, notamment en l'absence de syndic professionnel.

Néanmoins, il est possible de développer des méthodes pour accompagner ces copropriétés afin qu'elles consolident leur gouvernance, et soient ainsi en capacité d'identifier collectivement leurs besoins de travaux et d'assumer une décision commune en ce sens. C'est cet accompagnement antérieur au vote d'un projet de travaux que nous appelons la « mise en mouvement ».

Repérer les copropriétés, notamment celles qui s'ignorent

Pour entrer en contact avec des petites copropriétés qui s'ignorent car elles ne sont souvent pas immatriculées, pas en demande et sans syndic, le premier levier est le repérage. Des outils existent aujourd'hui pour appréhender l'implantation des copropriétés sur un territoire donné, ils sont présentés en première partie de ce guide. Même imparfaits, ils constituent un premier niveau de connaissance et d'analyse. Les acteurs locaux peuvent les compléter en recourant au VOC qui est un dispositif de veille et d'observation des copropriétés, financé en partie par l'Anah.

La capitalisation des données existantes devra néanmoins se doubler d'un travail de terrain, à deux niveaux, pour que l'observation se prolonge véritablement par l'action :

- Au niveau des copropriétés, le croisement des données doit se poursuivre par un quadrillage de quartier et une pratique aguerrie de porte-à-porte. Ces compétences sont souvent apportées par des acteurs professionnels et/ou associatifs partenaires des collectivités.
- Au niveau des partenaires, l'entrée en relation avec les copropriétés doit être menée en parallèle de la mise en réseau progressive de différents acteurs, susceptibles de répondre aux demandes exprimées par les copropriétaires, mais aussi d'identifier eux-mêmes des demandes d'accompagnement (services des collectivités, juristes spécialisés, syndics, fournisseurs, professionnels du bâtiment...).

L'initiative des Compagnons Bâisseurs à Marseille visait des copropriétés non immatriculées de moins de 10 lots, de fait non identifiées et donc plus difficiles à repérer. Finalement, la réalité a démontré deux choses : il y avait bien plus de monopropriétés qu'initialement imaginé, et la majorité des habitants, parce que locataires souhaitant trouver un autre logement au plus vite, ne souhaitaient pas se mobiliser pour leur copropriété.

Les copropriétés désorganisées ou inorganisées ne sont pas forcément attirées par des propositions visant uniquement à entrer en conformité avec les règles juridiques de fonctionnement des copropriétés. Elles peuvent avoir adopté une organisation collective informelle qui les satisfait (Simailaud, 2021). Dans cette configuration, la remise en ordre juridique a plus de chances d'aboutir si elle est perçue comme un moyen d'atteindre un but plus concret - résoudre un conflit, entreprendre des travaux, prévenir un risque d'impayé - que comme une fin en soi.

Une copropriété est vue comme (ré)organisée lorsqu'elle a repris des pratiques de décision collective (dont l'AG), de projection dans l'avenir et voté la désignation d'un syndic.

CONSEILS PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITÉS

Au-delà du porte-à-porte sur un secteur donné, une commune ou un EPCI peut aussi entrer en relation avec ses petites copropriétés et mieux les connaître en s'appuyant sur les nouveaux acquéreurs.

- Quand la commune a instauré le droit de préemption renforcé, mettre en place une veille sur les déclarations d'intention d'aliéner.
- Organiser un accueil en mairie des nouveaux copropriétaires.

(Re)créer les conditions de la confiance, socle de l'accompagnement

Lorsque l'on souhaite toucher un parc de logement ou des quartiers constitués de petites copropriétés, il apparaît indispensable de déployer ce type d'accompagnement préalable. Cela implique de dépasser les campagnes d'information ou de sensibilisation sur les économies d'énergie. Loin des messages standardisés visant seulement les bons élèves (très peu nombreux), ce mode d'intervention implique d'« aller vers » les petites copropriétés. Il s'agit de créer avec elles une relation personnalisée et durable qui pourra servir de fondations à un projet de rénovation nécessitant d'autres types de conseils et d'aides.

Dans l'expérimentation **(Ré)anime ta copro**, l'intégration du temps long, l'écoute des besoins des copropriétaires et la mobilisation des compétences de médiation ont permis de mettre en place un rapport de confiance, préalable indispensable à l'accompagnement. Dans la théorie des communs, elle est identifiée comme le moteur de l'engagement individuel et de la coopération qui soutient la bonne gestion d'une ressource. La confiance s'appuie sur plusieurs ressorts : la qualité et la récurrence du dialogue, l'importance des mécanismes efficaces et proportionnés de sanction en cas de non-respect des engagements (par exemple en cas d'impayés), l'accès à des mécanismes simples et peu coûteux de résolution des conflits, mais aussi l'accessibilité des informations concernant l'état de la ressource (ici, la copropriété).

S'appuyer sur une demande concrète de la copropriété pour initier un dialogue et un accompagnement

Qu'il s'agisse ou non d'une copropriété désorganisée, la clé pour dépasser la simple prise de contact et engager un dialogue propice à un accompagnement est d'aider les copropriétaires à identifier et à formuler un besoin concret qui rend cet accompagnement utile. Il peut s'agir d'une petite réparation, d'une amélioration du cadre de vie ou de la résolution d'un conflit.

Impact Copro utilise l'identification d'un dysfonctionnement - une fuite d'eau repérée par le fournisseur - pour aller vers de potentielles copropriétés qui s'ignorent. L'équipe déclenche alors un porte-à-porte et fait régulièrement le tour des logements lors des rendez-vous, pour pouvoir toucher un maximum de résidents. Elle se donne également pour objectif de mobiliser un groupe d'habitants par copropriété, afin de les fédérer et de créer des liens qui faciliteront la gestion de la copropriété.

Dans la Loire, la porte d'entrée de l'accompagnement de **l'ADIL** est souvent le fait d'envisager de faire des travaux et donc d'immatriculer la copropriété. D'autres besoins émergent ensuite lors des échanges avec la chargée de mission, besoins dont les copropriétaires n'avaient pas forcément conscience : aider à la mise en place d'une AG, relecture des PV, relecture et validation de documents comptables...

La qualité d'écoute des besoins des habitants est fondamentale, tant pour initier l'accompagnement que pour consolider le fonctionnement collectif de la copropriété. C'est une dimension indispensable pour (ré)générer de la confiance à l'échelle de la communauté des copropriétaires. Les ingrédients sont : la qualité et la récurrence du dialogue, l'accessibilité des informations sur la copropriété, l'accès à des mécanismes simples et peu coûteux de résolution des conflits et le respect des engagements individuels.

CONSEILS PRATIQUES POUR LES ACTEURS DE L'HABITAT PRIVÉ

- Former les professionnels (publics ou privés) des secteurs habitat et transition énergétique aux enjeux et fonctionnement des petites copropriétés.
- Créer un réseau de médiateurs experts formés aux problématiques des copropriétés.

S'appuyer sur les syndicis

Les syndicis peuvent être des partenaires de la mise en mouvement des petites copropriétés à deux niveaux : ils peuvent d'abord constituer des relais pour faciliter la mise en contact avec certaines copropriétés en demande ; ils peuvent ensuite être des interlocuteurs-clés et des soutiens tout au long de la démarche d'accompagnement.

Si les syndicis - professionnels comme bénévoles - ne peuvent pas enclencher un projet de travaux sans s'appuyer sur une dynamique des copropriétaires, ils peuvent néanmoins jouer un rôle essentiel dans l'accès à l'information, l'animation du collectif lors des assemblées générales et l'aide à la prise de décision. Lorsque leurs compétences sont reconnues et appréciées, ils contribuent aussi fortement à la confiance qui consolide le lien entre les copropriétaires et qui rend possible la projection dans un projet commun. L'expertise confirmée d'un syndic permet en effet d'appréhender avec plus de sérénité les risques techniques et financiers encourus par un projet de travaux. Cela est d'autant plus important quand il s'agit de travaux d'amélioration énergétique, générant une certaine complexité, nécessitant d'établir des demandes de subvention et des écritures comptables inhabituelles.

Certains syndicis bénévoles peuvent détenir les compétences savantes nécessaires, mais dans la plupart des cas, ils ont besoin de l'assistance de professionnels, à travers par exemple, le recours aux services d'une association de copropriétaires.

Pour entrer en contact avec les syndicis professionnels et agir aussi dans le diffus, **Plaine Commune** et **l'UT habitat de la Courneuve** ont choisi d'organiser des petits déjeuners avec les syndicis. Intérêts pour ces derniers : favoriser l'interconnaissance réciproque, le partage de pratiques et la connaissance des dispositifs. Intérêts pour la collectivité : mieux connaître les problématiques de son territoire, poser les bases d'un réseau sur lequel s'appuyer ensuite et repérer les situations pour lesquelles une action publique serait pertinente.

À la suite de l'expérimentation (Ré)anime ta copro à Lille, la Ville et la Métropole Européenne de Lille ont confié à l'ARC l'animation d'un **club de syndicis bénévoles dans le cadre du dispositif AMELIO**. Il réunit, au sein de la Maison de l'Habitat Durable, les syndicis bénévoles existants ou en devenir pour échanger et s'entraider dans la gestion quotidienne de leur copropriété.

CONSEILS PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITÉS

Les syndicis jouent un rôle clé dans la remobilisation des copropriétaires sur la gestion du bâti et la gouvernance mais peu de syndicis professionnels acceptent d'intervenir dans les petites copropriétés. Les syndicis bénévoles, quant à eux, se sentent souvent démunis face à l'ampleur du travail à réaliser pour engager des travaux de rénovation énergétique.

Les collectivités locales ont pourtant besoin d'intégrer cette partie prenante dans leur stratégie d'action. Il leur est conseillé :

- d'identifier les syndicis qui acceptent de travailler sur les petites copropriétés du territoire et constituer un groupe local avec eux,
- d'établir un dialogue constructif avec les syndicis professionnels de leur territoire afin de mieux faire circuler les informations sur les dispositifs d'aides aux copropriétés et comprendre les difficultés rencontrées sur le terrain,
- de soutenir la constitution et le fonctionnement de réseaux d'aide aux syndicis bénévoles.



4.3. Pour les copropriétés prêtes à enclencher des travaux : proposer un accompagnement global, alliant conseils et soutiens financiers

Force est de constater que les dispositifs peinent à embarquer en nombre conséquent les petites copropriétés depuis la remobilisation du collectif jusqu'à une rénovation incluant des économies d'énergie substantielles. On observe cependant que celles qui bénéficient d'un accompagnement global et sur-mesure, allant du conseil à l'appui au financement, ont plus de chances de se mettre en mouvement durablement.

Rassembler, en un endroit, informations et conseils

La première étape d'un accompagnement à la rénovation énergétique est l'information et la sensibilisation. Proposées gratuitement, elles ont pour objectif de susciter et soutenir l'envie d'entrer dans les dispositifs d'accompagnement, malgré une complexité inhérente et souvent rebutante.

Les centres de ressources uniques, type Maisons de l'Habitat Durable ou espaces France Rénov, peuvent aider les copropriétaires à « passer le pas » de la prise de contact et peuvent aussi faciliter les échanges entre les partenaires.

Les retours des acteurs tels que les Agences Locales pour l'Energie et le Climat (ALEC) soulignent que les phases de sensibilisation des copropriétaires sont importantes même si la décision de travaux peut mettre plusieurs années à se concrétiser. L'évaluation de ces outils doit donc tenir compte de ce décalage temporel lié à la maturation de la décision collective de travaux.

Les **Maisons de l'Habitat** basées à Romans sur Isère et Valence mutualisent leurs lignes téléphoniques et regroupent tous les partenaires de l'habitat, dont le SP-PEH, la circulation de l'information et la réorientation des contacts en est facilitée. Toute l'équipe de Rénov Habitat Durable est sous contrat avec Valence-Romans Agglo qui a fait le choix de fonctionner en régie pour optimiser ses financements.

Articuler les dispositifs et les acteurs

Il est important de penser l'articulation et la clarté des dispositifs pour les copropriétaires. Ce travail est à mener à l'échelle des collectivités et de leurs partenaires.

L'enjeu de sensibilisation des acteurs de l'habitat (dont les syndics professionnels) est une étape importante. C'est eux qui permettent l'orientation des copropriétaires vers les bons interlocuteurs selon les besoins en travaux. C'est eux aussi qui peuvent contribuer à lever les freins liés à la mauvaise compréhension du système d'aide aux copropriétés.

Sur le territoire de Saint-Nazaire, la mise en place d'un guichet unique facilite la prise de contact. Et la fluidité de la communication entre les acteurs de l'habitat et la MOA permet de réorienter une demande en fonction des besoins identifiés, et ainsi éviter les « trous dans la raquette ».

Rénov'actions 42 et l'Adil 42 s'orientent mutuellement les copropriétaires selon leur besoin d'accompagnement mais cela fonctionne surtout dans le cas d'un besoin d'immatriculation ou d'organisation d'une AG pour répondre à une envie de travaux déjà existante de la copropriété.

CONSEILS PRATIQUES POUR LES ACTEURS DE L'HABITAT PRIVÉ

Proposer aux copropriétaires un accès facilité et coordonné aux informations sur l'entretien et la rénovation des petites copropriétés ainsi que les accompagnements et aides disponibles (site internet, maisons de l'habitat durable, réseau de partenaires locaux...).

Faciliter la définition des projets de travaux

Objectif : accompagner l'émergence d'une démarche collective de projet en instaurant une relation de confiance avec et entre les copropriétaires.

En s'appuyant sur un audit le plus complet possible pour mobiliser et guider les choix des copropriétaires, les projets de travaux sont consolidés. La confiance se joue entre les acteurs de la copropriété mais aussi envers le projet. À ce stade, la personnalisation du diagnostic aux enjeux de l'immeuble et le gain possible en économie d'énergie - pour obtenir les aides - est déterminant pour la poursuite du projet.

La phase de programmation des travaux et de préparation de leur vote fait entrer en jeu un nouvel acteur, l'AMO, dont le rôle sera de déjouer les derniers obstacles souvent liés aux spécificités des petites copropriétés. Les obstacles les plus impactants sur les chances de voter les travaux seront le montant important du reste à charge et le délitement de la dynamique collective face à la complexité de la démarche.

À **Valence-Romans**, la décision prise par l'unité **Rénov Habitat Durable** d'accompagner les copropriétés jusqu'au choix d'un maître d'œuvre soulage le travail des AMO peu nombreux sur le territoire et rend cette phase gratuite pour les copropriétaires. L'équipe a constaté que les copropriétaires qui choisissent leur auditeur lui font plus confiance et lui confient, dans près de 90 % des cas, la maîtrise d'œuvre.

Accompagner pour mieux financer

Sécuriser pour rassurer, rassurer pour sécuriser : les retours de terrain le démontrent, la qualité de l'accompagnement à la rénovation rend les financements plus efficaces. À l'inverse, sans financement, l'accompagnement au long cours ne peut avoir lieu.

La question des aides est évidemment cruciale dans la trajectoire vers les travaux effectifs, notamment pour les petites copropriétés.

Les politiques de soutien à la rénovation énergétique des copropriétés intègrent désormais souvent des aides à l'ingénierie : elles facilitent les premières dépenses, notamment celle de l'audit qui sécurise la réflexion des copropriétaires.

Mais les restes à charge sont mécaniquement plus élevés pour les petites copropriétés. Tous les acteurs le soulignent : elles sont bien plus sensibles aux effets de seuil, qu'il s'agisse des 35% de gain d'énergie ou des 75% de lots d'habitation. Ces deux critères ont d'ailleurs été modifiés au premier semestre 2024 par l'Anah pour les copropriétés de moins de 20 lots.

Les petites copropriétés présentent une diversité de configurations architecturales, énergétiques et/ou sociales. Les effets des

travaux collectifs envisagés peuvent être très différents d'un logement à l'autre alors que l'engagement financier se fait selon les tantièmes et non en fonction des résultats escomptés. Le DPE collectif de l'immeuble ne reflète pas la variété des DPE individuels de chaque logement.

Cela exige, pour le montage des dossiers de subvention, une approche fine et sur mesure que seul un accompagnement rend possible. A fortiori pour les petites copropriétés en syndicat bénévole qui, bien souvent, n'ont pas les compétences nécessaires en comptabilité notamment.

Plusieurs territoires conditionnent les aides financières à un accompagnement préalable. C'est le cas de la Ville de Paris : pour bénéficier du chèque DTG, la copropriété doit s'inscrire sur la plateforme CoachCopro, et donc dans un accompagnement. Cette formule a aussi la vertu d'inciter les copropriétés à établir un projet de plan pluriannuel de travaux et un DPE collectif, rendu obligatoire par la loi Climat et Résilience de 2021.

Valence Romans Agglo, via son service Rénov'Habitat Durable, propose aux copropriétés un parcours en trois étapes qui va de l'information et du conseil de premier niveau jusqu'à l'AMO, en passant par l'accompagnement aux travaux. Le point fort de ce volet est qu'il se base sur l'écoute attentive des besoins exprimés par les copropriétaires, ce qui permet de rechercher des aides financières adaptées. La collectivité a également mis en place des aides complémentaires à Ma Prime Renov' qui bénéficient aux petites copropriétés.

CONSEILS PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITÉS

Concevoir un dispositif d'aide pour les travaux globaux avec un reste-à-charge maîtrisable pour les plus modestes.

Ressource pour aller plus loin :

ADEME <https://bibliothèque.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/5492-travaux-par-etapes-les-points-de-vigilance.html>

ALLER PLUS LOIN

PARTIE CINQ



5. ALLER PLUS LOIN

Des idées à explorer pour faire évoluer l'accompagnement des petites copropriétés

Le groupe de travail de l'ONPE a souhaité inviter des experts des copropriétés pour partager les premiers résultats de l'étude. Ensemble, ils ont identifié des pistes de réflexion qui permettraient de lever les obstacles à la mise en mouvement des petites copropriétés vers la rénovation et la transition écologique. Les fruits de cette réflexion s'articulent autour de 4 axes d'amélioration et ouvrent de nouveaux champs à approfondir.

5.1. Former et sensibiliser au fonctionnement des copropriétés

Mettre en place des actions de sensibilisation des citoyens au fonctionnement des copropriétés

- Intégrer le sujet de la copropriété dans les programmes scolaires d'Éducation Morale et Civique.
- Communiquer de façon large et positive sur la vie en copropriété, à l'occasion de la fête des voisins par exemple.

Former et sensibiliser les acquéreurs d'un lot en copropriété

- La loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit plusieurs mesures pour améliorer l'information des acquéreurs lors de l'achat d'un lot en copropriété (article 54). Elle avait notamment instauré une notice d'information sur les droits et les obligations des copropriétaires, qui devait être obligatoirement annexée à la promesse de vente. Définir par

arrêté le contenu de cette notice d'information permettrait de la rendre effective.

- Concevoir d'autres modalités de formation des candidats à l'achat d'un lot de copropriété.
- Concevoir une vidéo d'explication du fonctionnement des copropriétés à visionner chez le notaire, par exemple lors de la signature de la promesse de vente.
- Imposer aux candidats acquéreurs de suivre et valider une formation - pouvant être en ligne - qui les sensibilise aux responsabilités qu'ils doivent assurer en devenant copropriétaire.

Former et sensibiliser les professionnels

- Introduire la présentation du fonctionnement et des enjeux des copropriétés, dont les petites, dans les programmes d'enseignement en urbanisme, logement, immobilier, notariat et architecture.
- Créer une «école du parc privé» qui accorde une large place aux problématiques des copropriétés pour former les professionnels en exercice (agents des collectivités, opérateurs, médiateurs, architectes, AMO, syndics...).

5.2. Poursuivre l'évolution des politiques publiques nationales d'amélioration de l'habitat

Améliorer la coordination entre politiques publiques

- Décloisonner les politiques de précarité énergétique et d'habitat indigne.
- Traiter le conflit d'enjeu entre préservation du patrimoine et précarité énergétique dans les centres anciens.

Améliorer les outils des politiques de rénovation énergétique

- Trouver des solutions pour fiabiliser les DPE : permettre que les calculs et donc les étiquettes soient fiables et garanties, en revoyant par exemple les conditions de formation et d'exercice du métier de diagnostiqueur.
- Abaisser le seuil de 35 % du gain énergétique notamment si contraintes patrimoniales et/ou techniques (en cas de surplomb par exemple) pour permettre aux petites copropriétés d'obtenir des aides. Des expérimentations sont en cours sur certains dispositifs Anah, les résultats de ces évolutions pour les petites copropriétés seront à étudier.
- Améliorer l'articulation entre les aides publiques et la logique de programmation pluriannuelle de travaux promue à travers le Diagnostic Technique Global (DTG) et le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT).

Les copropriétés - surtout les petites - peuvent préférer étaler dans le temps leurs travaux pour alléger les efforts financiers consentis. C'est d'ailleurs dans cette perspective que s'inscrit le Diagnostic Technique Global (DTG) qui doit aboutir à un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPT). Or, les aides publiques (Anah, collectivités locales) ne s'inscrivent pas dans cette logique et privilégient plutôt les travaux de rénovation globale sur le temps court.

- Faciliter l'intégration des travaux privés d'intérêt collectif dans le calcul des économies d'énergie des projets globaux pour l'obtention plus facile de Ma Prime Rénov Copro. Il serait nécessaire de préciser et d'élargir la liste pour faciliter aux syndics la gestion de ces travaux privés d'intérêt collectif (TPIC).

Dans les petites copropriétés, du fait de leurs caractéristiques techniques particulières, les travaux d'économies d'énergie passent très souvent par des travaux sur les parties privatives, mais ceux-ci peuvent être difficiles à intégrer dans les demandes d'aides.

- Mobiliser des banques pour proposer d'autres produits financiers pour les copropriétés et leurs travaux : plan d'épargne avec prime, prêts collectifs obligatoires (SACICAP)...

5.3. Modifier certaines règles de fonctionnement des copropriétés

Assouplir la règle de majorité

Assouplir la règle de majorité pour voter une modification de la grille de répartition des charges en cas d'erreur.

Permettre une meilleure participation des locataires à la gouvernance de la copropriété

- Permettre aux locataires de siéger au conseil syndical.
- Faciliter la représentation et la prise de parole des locataires aux assemblées générales.
- Permettre aux locataires de participer à certains votes d'assemblée générale.

Valoriser les acquis de l'expérience

Mettre en place une valorisation des acquis de l'expérience pour les syndicats bénévoles et les membres du conseil syndical sur le même modèle que le bénévolat dans les associations.

Créer une autorité administrative indépendante

Créer une nouvelle instance chargée de garantir l'obligation pour toute copropriété de mandater un syndic - professionnel ou non - sur le modèle du Bureau Central de Tarification des assurances pour le respect des obligations d'assurance (ex : assurances automobile, assurance construction, assurance responsabilité civile locative...).

Augmenter le montant du fonds travaux obligatoire (ALUR) pour les petites copropriétés

Imaginer une mesure complémentaire, plus simple à mettre en œuvre, pour augmenter le fonds travaux obligatoire dans les petites copropriétés.



Depuis 2014, la loi ALUR oblige chaque copropriété à provisionner annuellement une somme équivalente à 5% de son budget prévisionnel pour anticiper ses besoins de travaux. Or, cette proportion s'avère très faible pour les petites copropriétés qui ont des dépenses communes réduites du fait de la faiblesse des équipements et des services qu'elles partagent. Dans ce contexte, le fonds travaux obligatoire - appelé souvent « fonds ALUR » - est une incitation aux travaux peu opérante alors même que, du fait du nombre réduit de copropriétaires, les quote-parts de chacun sont très élevés en cas de travaux. Les investissements nécessaires à l'entretien et à la pérennité de l'immeuble nécessiteraient donc d'être davantage provisionnés dans le temps. Une avancée en ce sens a été introduite en 2021 par la loi Climat et résilience qui oblige les copropriétés à faire réaliser par un professionnel compétent et indépendant du syndic un « Plan pluriannuel de travaux » pour programmer sur 10 ans les travaux collectifs estimés nécessaires. Dès lors, les copropriétés seront tenues de verser une cotisation annuelle au fonds travaux d'un montant supérieur à 2,5 % du montant total des travaux inscrits dans le plan adopté. Ces mesures comportent néanmoins des caractéristiques qui font craindre des difficultés d'application (qualification des professionnels, possibilité de dérogation, travaux possiblement sous-estimés compte-tenu du délai de validité du PPT fixé à 10 ans, possibilité pour l'assemblée générale de voter contre le projet de PPT...).

5.4. Expérimenter avec les syndicats professionnels des modalités de gestion spécifiques pour les petites copropriétés

La gestion des petites copropriétés questionne les modèles des syndicats professionnels, notamment leurs modèles économiques. Les petites copropriétés constituent en effet un segment délaissé par les syndicats professionnels car il est peu rentable pour eux. Les syndicats calculent leurs honoraires à partir d'un tarif établi par lot. De ce fait, leurs recettes sont beaucoup plus élevées pour les grandes copropriétés que pour les petites, alors même que ces dernières peuvent nécessiter un temps de gestion équivalent, voire supérieur en cas de blocage conflictuel ou de besoins techniques spécifiques.

Pour faire en sorte que les petites copropriétés puissent mieux bénéficier d'une offre de gestion professionnelle, il apparaît nécessaire que la puissance publique et les syndicats professionnels construisent ensemble des pistes d'action pour résoudre ce problème. Cela pourrait prendre la forme d'un groupe de travail à l'échelle nationale et d'expérimentations à l'échelle locale. Ces propositions rejoignent les réflexions en cours autour de la notion de « syndic d'intérêt collectif » introduite par la récente loi sur l'habitat dégradé¹⁰ ainsi que les initiatives plus anciennes de certification des syndicats sur la gestion de copropriétés fragiles et en difficulté¹¹.

10. LOI n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

11. <https://www.associationqualisr.org/>

Créer et animer un groupe de travail national sur les syndicats professionnels dans les petites copropriétés

- Ce groupe de travail rassemblerait des acteurs publics de l'habitat privé (nationaux et locaux) et des syndicats professionnels pour construire ensemble des solutions visant à améliorer l'accès des petites copropriétés à une gestion professionnelle.
- Ce groupe de travail aurait pour objet de réfléchir et de mettre en place des actions visant à adapter le modèle économique, les compétences et les outils de gestion des syndicats professionnels à la gestion des petites copropriétés.

Expérimenter localement des solutions pour améliorer l'accès des petites copropriétés à une gestion professionnelle

- Expérimenter des aides financières pour faciliter la rémunération de la gestion exercée par un syndic professionnel. Ces aides financières pourraient être attribuées à la copropriété, par exemple après constatation de fragilités ou de besoins spécifiques. Elles pourraient aussi être attribuées au syndic :
 - Sur attestation de compétences du gestionnaire, qui pourrait avoir validé une session de formation professionnelle sur la spécificité de la gestion des petites copropriétés.
 - En contrepartie d'un contrat de mission répondant à un besoin spécifique de la copropriété en termes d'accompagnement renforcé : problème structurel, technique ou juridique à résoudre, situation grave de conflit ou d'impayé, public particulièrement vulnérable, projet de rénovation et d'amélioration énergétique à préparer...

→ ces aides pourraient prendre la forme de contrats de prestations avec la collectivité ou de subventions, en respectant la législation concernant l'attribution de subventions aux entreprises privées. Ces subventions aux syndicats pourraient aussi s'inspirer des aides à la gestion qui existent pour les copropriétés dégradées.

- Expérimenter des syndicats professionnels à but non lucratif ou intégrés au secteur de l'économie sociale et solidaire.
 - La création de syndicats professionnels en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) donnerait par exemple la possibilité à des collectivités locales d'entrer au capital et de participer aux décisions de ces structures.
- Expérimenter d'autres formes de soutien à la gestion professionnelle des petites copropriétés.
 - Par exemple, en finançant et en mettant en place un « gardien de quartier » employé par un service public ou par une organisation non lucrative, subventionnée à cet effet, afin de soutenir le travail des syndicats en prenant en charge les actions de proximité (recueil des demandes d'intervention, visites régulières des copropriétés, accompagnement sur place des entreprises et des intervenants, petites réparations éventuelles, réponses aux urgences...) et en facilitant la communication avec les copropriétaires et les locataires.
- Ces expérimentations pourraient être lancées indépendamment de la création d'un groupe de travail national sur les syndicats professionnels dans les copropriétés, mais une synergie entre l'évaluation de ces expériences locales et une réflexion à l'échelle nationale serait bien sûr plus souhaitable.

ANNEXES



ANNEXES

Tableau descriptif des indicateurs présentés en partie deux pour analyser une petite copropriété

| INDICATEURS | TYPE | MESURE | PERTINENCE | SOURCE INFORMATION |
|---|-------------|--|--|---|
| TAUX DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS | Quantitatif | 0. Moins de 10% de propriétaires occupants (PO) 1. Entre 10 et 50% de PO 2. Entre 50 et 75% de PO 3. Plus de 75% de PO | La présence importante de propriétaires bailleurs limite l'attention portée au bâti, d'une part car ils ne sont pas sur place, d'autre part car le bâti est généralement perçu comme une rente, ce qui limite de fait le dialogue avec les autres copropriétaires, voire limite l'investissement dans l'entretien du bâti. | Syndic, Conseil syndical, feuille de présence de l'assemblée générale, fichiers fonciers standard (adresses des propriétaires sur le fichier des propriétaires) |
| DEGRÉ DE CONSCIENCE D'ÊTRE EN COPROPRIÉTÉ | Qualitatif | 0. Divergences indépassables sur le sentiment collectif d'être en copropriété (expliqué par des conflits, une forte homogénéité ou hétérogénéité socio-économique des copropriétaires, empêchement de se sentir en copropriété) 1. Divergences importantes sur le sentiment collectif d'être en copropriété 2. Visions diverses de la copropriétés mais en dialogue 3. Vision partagée de la copropriété comme un bien commun | Plus les individus ont conscience d'être en copropriété, et de partager des intérêts et un bien commun, plus ils se mobiliseront pour l'entretenir. | Enquête auprès du Syndic, du CS, et de quelques copropriétaires |

| | | | | |
|---|------------|---|--|---|
| DEGRÉ DE CONFIANCE COLLECTIVE | Qualitatif | 0. Anomie (aucune interaction) 1. Existence de conflit (passé ou présent, verbalisé) 2. Échanges réguliers entre copropriétaires, émergence d'une forme de leadership 3. Régulation collective : existence reconnue d'un mode de fonctionnement / gouvernance partagé, qu'il soit formel ou informel | Mesurer le degré de dialogue permet de traduire le niveau de confiance : attention, un conflit est aussi une forme de dialogue et d'interaction. | Enquête auprès du Syndic, du CS, et de quelques copropriétaires |
| NIVEAU D'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ | Qualitatif | 0. Aucune organisation 1. Syndic informel 2. Syndic élu mais absent (bénévole ou professionnel) 3. Syndic élu et présent (bénévole ou professionnel) | Plus la copropriété est organisée, plus elle sera en mesure d'entretenir ou rénover le bâti. | Enquête auprès du Syndic, du CS, et de quelques copropriétaires |
| ECART À LA NORME | Qualitatif | 0. Très éloigné des normes, pas de conscience des normes ou hostilité vis-à-vis des normes 1. Éloigné des normes mais conscience et intérêt pour les normes 2. Faiblement hors norme, Volonté de se conformer aux normes. 3. Conforme aux normes | La norme est ici définie comme ce qui est attendu réglementairement du fonctionnement d'une copropriété. L'écart à la norme se mesure par le degré d'éloignement | Etat des comptes de la copropriété, Procès verbaux des Assemblées générales, Registre national des copropriétés (RNC) |

| | | | | |
|--|--------------------|--|---|--|
| <p>PRÉSENCE D'IMPAYÉS</p> | <p>Quantitatif</p> | <p>0 : impayés importants et non traités d'un ou plusieurs copropriétaires qui engendrent des défauts de paiement de la copropriété et le cumul d'une dette importante vis-à-vis de ses fournisseurs. 1 : impayés importants qui font l'objet d'actions de recouvrement (amiable ou judiciaire). 2 : présence d'impayés de moindre importance et/ou qui peuvent être résorbés aisément (conciliation amiable, bonne conditions pour le recouvrement...) 3: pas d'impayés</p> | <p>La présence d'impayés est en lien fort avec l'écart à la norme, et un des premiers révélateurs de ce dernier. Mais il s'agit d'un indicateur à part entière de la gouvernance.</p> | <p>Etat des comptes de la copropriété, Procès verbaux des Assemblées générales, Registre national des copropriétés (RNC)</p> |
| <p>ENVIRONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ</p> | <p>Qualitatif</p> | <p>0. Contexte urbain contraignant : périmètre ABF et secteur peu attractif 1. Copropriété aux contraintes architecturales importantes (devenue copropriété à la découpe, plusieurs adresses...) et dans un secteur peu attractif 2. Copropriété aux contraintes architecturales importantes ou dans un secteur peu attractif 3. Copropriété aux contraintes architecturales faibles et dans un secteur attractif</p> | <p>L'environnement et la localisation de la copropriété jouent à la fois sur les contraintes architecturales liées aux travaux et sur la valeur économique de la copropriété.</p> | <p>Cadastre, Plan local d'urbanisme (PLU, PLUi)...</p> |

| | | | | |
|---|--------------------|--|--|--|
| <p>ETAT DU BÂTI</p> | <p>Qualitatif</p> | <p>0. Intervention nécessaire 1. Dégradations ponctuelles 2. État de vieillissement normal 3. Etat neuf</p> | <p>Plus le bâti est dégradé, plus il sera difficile de (re)mettre en mouvement la copropriété</p> | <p>Anah : grille d'évaluation des immeubles et des logements. Calcul DPE collectif https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe</p> |
| <p>ENTRETIEN DU BÂTI</p> | <p>Qualitatif</p> | <p>0. Aucun entretien 1. Entretien ponctuel, seulement si urgence 2. Entretien régulier 3. Connaissance et anticipation / projection dans le temps des besoins d'entretien</p> | <p>Plus le bâti est dégradé, plus il sera difficile de (re)mettre en mouvement la copropriété</p> | <p>DTG, audit divers, BIC, étiquette énergie...</p> |
| <p>NOMBRE DE LOTS (HABITATION, VOIRE COMMERCES)</p> | <p>Quantitatif</p> | <p>0. 2 lots 1. de 3 à 5 lots 2. de 6 à 10 lots 3. de 11 à 20 lots</p> | <p>L'état de la copropriété n'est pas directement en lien avec sa taille, mais globalement plus les copropriétés sont de petites tailles, plus elles ont de risques d'être considérées comme "fragiles".</p> | <p>Etat descriptif de division, règlement de copropriété, registre national des copropriétés</p> |
| <p>IMPORTANCE DES PARTIES COMMUNES</p> | <p>Qualitatif</p> | <p>0. Absence ou quasi absence d'espaces communs 1. Peu d'espaces et biens communs, peu investis 2. Présence d'espaces et bien communs, investis mais peu entretenus 3. Présence d'espaces et bien communs, investis et entretenus</p> | <p>Les parties communes matérialisent la copropriété</p> | <p>Etat descriptif de division, règlement de copropriété, registre national des copropriétés</p> |

Évaluation de la dégradation Logement en collectif

| Descriptif général | | à compléter | Descriptif technique, précisions des éléments manquants et spécificités | | | | |
|--|---|---|---|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Adresse: | | Année de construction | | | | | |
| | | Nom du bâtiment et étage | | | | | |
| | | Nombre de pièces (principales de plus de 9 m2) | | | | | |
| Date de l'évaluation: | | Surface habitable du logement(en m2) | | | | | |
| | | Consommation énergétique en kWhép/m².an avant travaux | | | | | |
| Nom de l'organisme évaluateur | | | | | | | |
| Éléments | | Éléments majeurs impactant la Dégradation | Critères à renseigner | | | Notes calculées | |
| Champs principaux | Détail des éléments à évaluer | | Note d'état | Ampleur Des Désordres | Prorata D'éléments/ Concernés | Nombre de pièces Concernés | Note De dégradation |
| I. Organisation fonctionnelle , spécificités techniques du logement | 1. Organisation spatiale: | | | | | | |
| | 1.1. Taille et volume des pièces, commandement | X | | | | | 3 |
| | 1.2. Éclairage naturel | | | | | | 3 |
| | 2. Caractéristiques techniques: | | | | | | |
| | 2.1. Protection phonique | X | | | | | 3 |
| | 2.2. Isolation thermique – doublage périphérique des parois | X | | | | | 3 |
| II. Menuiseries, Ventilation | 3. Finitions: | | | | | | |
| | 3.1. Revêtements murs et plafonds | X | | | | | 3 |
| | 3.2. Revêtements de sol | | | | | | 3 |
| | 4. Menuiseries: | | | | | | |
| | 4.1. Fenêtres (parties privatives) | | | | | | 3 |
| | 4.2. Portes (parties privatives) | | | | | | 3 |
| III. Réseaux | 4.3. Garde-corps et rampes | X | | | | | 3 |
| | 5. Ventilation (statique ou mécanique): | | | | | | |
| | 5.1. Dans les pièces principales | | | | | | 3 |
| | 5.2. Dans la cuisine, pièces de service (SdE...) | X | | | | | 3 |
| | 6. Installation électrique (dont tableau et raccordement à la terre) | X | | | | | 3 |
| | 7. Installation gaz (dont ventilation) | X | | | | | 3 |
| IV. Équipements | 8. Alimentation d'eau | X | | | | | 3 |
| | 9. Évacuation des eaux usées (dont raccordements) | X | | | | | 3 |
| | 10. Cuisine ou coin cuisine | X | | | | | 3 |
| | 11. Cabinet d'aisance | X | | | | | 3 |
| | 12. Salle d'eau | X | | | | | 3 |
| | 13. Chauffage | X | | | | | 3 |
| V. Autres | 14. Production d'eau chaude | X | | | | | 3 |
| | 15. Installation sécurité incendie (détecteurs, ventilation) | X | | | | | 3 |
| | 16. Conduits d'évacuation (VMC, autres) | | | | | | 3 |
| | 17. Autres espaces spécifiques (balcons, loggia...) | | | | | | 3 |
| 18. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons...) | | | | | | 3 | |
| TOTAL | 24 | 16 | 0 | | | 0 | 72 |

| | |
|---|----|
| Note de dégradation des éléments majeurs (DM) | 0% |
|---|----|

| | |
|-----------------------------------|----|
| Note de dégradation générale (DG) | 0% |
|-----------------------------------|----|

| | |
|-----------------------------|------|
| Indicateur dégradation (ID) | 0,00 |
|-----------------------------|------|

Résultat ID = dégradation inexistente ou faible

Évaluation de la dégradation Bâtiment collectif

| Descriptif général | | à compléter | Descriptif technique, précisions sur des éléments manquants et spécificités |
|-------------------------------|--|-------------|---|
| Adresse: | Année de construction | | |
| | Nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier | | |
| Date de l'évaluation: | Nom du bâtiment évalué | | |
| Nom de l'organisme évaluateur | Nombre de niveaux (hors sous sol et combles non aménagés) | | |
| | Consommation énergétique en kWh/m ² .an avant travaux | | |

| Éléments | | Éléments majeurs impactant la dégradation | Critères à renseigner | | | | Notes calculées | |
|--------------------------------------|--|---|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|
| Champs principaux | Détail des éléments à évaluer | | Note d'état | Ampleur Des Désordres | Prorata d'éléments/ Concernés | Nombre de niveaux Concernés | Note de dégradation | Valeur Maximale Référence |
| I. Gros œuvre | 1. Fondations: | | | | | | | |
| | 1.1. En sous œuvre | X | | | | | | 3 |
| | | 1 | | | | | | |
| | 2. Structure: | | | | | | | |
| | 2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refend, linteau, poutres, poteau) | X | | | | | | 3 |
| | 2.2. Planchers | X | | | | | | 3 |
| | 2.3. Charpente (dont chevrons) | X | | | | | | 3 |
| | 2.4. Escaliers | X | | | | | | 3 |
| | 2.5. Garde-corps et rampes (parties communes) | X | | | | | | 3 |
| | | 5 | | | | | | |
| II. Étanchéité, isolation, Finitions | 3. Couverture: | | | | | | | |
| | 3.1. État de la couverture(dont tuiles, zinc, ardoise...) | X | | | | | | 3 |
| | 3.2. Gouttières et descentes | X | | | | | | 3 |
| | 3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches...) | | | | | | | 3 |
| | | 2 | | | | | | |
| | 4. Étanchéité des murs : | | | | | | | |
| | 4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduit, revêtements) | X | | | | | | 3 |
| | 4.2. Humidité tellurique des murs | | | | | | | 3 |
| | 5. Isolation thermique des parois et menuiseries: | | | | | | | |
| | 5.1. Isolation des parois verticales, horizontales (dont combles) | X | | | | | | 3 |
| 5.2. Fenêtres (parties communes) | | | | | | | 3 | |
| 5.3. Porte d'entrée, porche et sas | | | | | | | 3 | |
| III. Réseaux | 6. Finitions en parties communes : | | | | | | | |
| | 6.1. Revêtements intérieurs murs et plafonds | X | | | | | | 3 |
| | 6.2. Revêtements de sol | | | | | | | 3 |
| | 6.3. Autre éléments en façade (dont modénatures, garde-corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets) | | | | | | | 3 |
| | | 3 | | | | | | |
| | 7. Installation électrique (dont tableau et raccordement à la terre) | X | | | | | | 3 |
| | 8. Installation gaz (dont ventilation) | X | | | | | | 3 |
| | 9. Conduit de ventilation (VMC ou autres) | X | | | | | | 3 |
| | 10. Alimentation d'eau potable | X | | | | | | 3 |
| | 11. Évacuation des eaux usées (dont raccordements) | X | | | | | | 3 |
| | 5 | | | | | | | |
| IV. Équipements | 12. Chauffage collectif | X | | | | | | 3 |
| | 13. Production de l'eau chaude collective | X | | | | | | 3 |
| | 14. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilation et signalétique) | X | | | | | | 3 |
| | 15. Ascenseur | X | | | | | | 3 |
| | | 4 | | | | | | |
| V. Autres | 16. Sols cour collective | | | | | | | 3 |
| | 17. WC communs | | | | | | | 3 |
| | 18. Locaux communs – techniques, vélos, poussettes | | | | | | | 3 |
| | 19. Caves (cloisonnement) | | | | | | | 3 |
| | 20. Conduits d'évacuation déchets/ local poubelles | | | | | | | 3 |
| | 21. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons...) | | | | | | | 3 |
| | 0 | | | | | | | |
| TOTAL | | 0 | 20 | 0 | | 0 | 96 | |

Note de dégradation des éléments majeurs (DM) **0%**

Note de dégradation générale (DG) **0%**

Indicateur dégradation (ID) **0,00**

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

- ANAH, 2014, « Mémento de l'Habitat Privé. La place du parc privé dans l'habitat ».
- ANAH, 2019, « Mémento Habitat Privé ».
- ANAH, 2017, « Rapport d'activités ».
- ANAH et Cerema, 2023, « CoproFF, un nouveau référentiel national des copropriétés construit par l'Anah et le Cerema », Etudes et méthodes (blog).
- ANIL, octobre 2021, « Les petites copropriétés : quelles sont les règles à connaître ? », Parole d'expert - Copropriété (blog).
- Bosvieux Jean, ANIL, 2010 « Les logements en copropriété », Habitat Actualité.
- Bourdin Alain, Olivier Saint Raymond, et Marie-Claude Lutrand, 1991, « Les Marchés de travaux dans les copropriétés privées de l'après-guerre », ERMOPRES, Toulouse : ANAH.
- Bresson Maryse, 2014, « La participation : un concept constamment réinventé. Analyse sociologique des enjeux de son usage et de ses variations », Socio-logos Revue de l'association française de sociologie.
- Brisepierre Gaëtan, 2014, « Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique : », Flux N° 96, no 2 (1 septembre 2014) : 31-39.
- Brisepierre Gaëtan, 2023, « Les petites copropriétés et la rénovation énergétique : une première approche », Politique du logement, Analyses et débats.
- Crédit Foncier, 2018, « Les Français et la Copropriété ».
- Devaux Camille, Habouzit Rémi, Le Garrec Sylvaine, Leclercq Benjamin et Les Syndics bénévoles, 2023, « Initiative, organisation et sens de l'engagement - Rapport de Phase 1 : les syndicats non-professionnels à travers le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés ».
- DGS (Groupe de travail Bâtiment et Santé), et ANAH, 2003, « Evaluation du niveau de dégradation d'immeubles ou logements en vue d'une demande de subvention ANAH-insalubrité sans arrêté ».
- Dubois Jérôme, et Leila Kebir, 2021, éd. Transition énergétique : le retour des lieux, Espaces et sociétés, 182 = 2021, no 1, Toulouse: Éditions Érès.
- Foulquié Paul, 1971, Dictionnaire de la langue pédagogique, Paris : Presses Universitaires de France.
- Golovtchenko Nicolas, 1998, « Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale : contribution à une sociologie de l'action organisée », Thèse de doctorat en Sociologie, Université de Toulouse 2.
- Grafmeyer Yves, 1991, « Habiter Lyon: milieux et quartiers du centre-ville. », Lyon : Villeurbanne, Centre régional de publication de Lyon, Presses universitaires de Lyon, Programme pluriannuel en sciences de l'homme.
- INSEE, 2017, « Les conditions de logement en France », Insee références.
- Kabriti Alice, 2023, « Une démocratie des millièmes : hiérarchie des copropriétaires et investissements différenciés, Enquête ethnographique sur les Assemblée Générales de copropriétaires en région parisienne. », École des Hautes Études en Sciences Sociales - École Normale Supérieure.
- Lagraulet Pierre-Edouard, 2019, « Les « petites copropriétés » sous ordonnance : fin de l'unicité du statut », Lexbase droit privé (blog).
- Lebois Valérie, Emmanuel Marx, Mireille Diestchy, Pierre Servain, et Sandrine Glatron, 2023, « Recherche-action COOPRO. Développer une communauté habitante au sein des copropriétés », Programme de recherche du PUCA : « (Ré)généraliser les copropriétés – Connaître et comprendre les copropriétés, les mobiliser pour la ville durable », PUCA.
- Le Garrec Sylvaine, 2015, « Copropriétaires « leaders » de projets de rénovation énergétique, des « porte-parole » de la transition énergétique ? », In Sociologie de l'énergie, édité par Marie-Christine Zélem et Christophe Beslay, CNRS Éditions : 125-34.
- Le Garrec Sylvaine, 2010, « La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? : les Bosquets à Montfermeil (93) », Thèse de doctorat en Aménagement de l'espace, urbanisme, Université Paris Est.
- Le Garrec Sylvaine, 2015, « La rénovation énergétique des copropriétés : la construction d'une politique publique vue d'une association de copropriétaires », In Les sociétés contemporaines à l'épreuve des transitions énergétiques, Université François Rabelais, Tours : 75-77.
- Le Garrec Sylvaine, 2014, « Les copropriétés pionnières de la rénovation énergétique », Revue urbanisme Hors-série, n° 48 (2014) : 46-49.
- Le Garrec Sylvaine, 2021 « Les dispositifs publics d'incitation ne sont pas adaptés à une programmation pluriannuelle », Informations Rapides de la Copropriété, 672 édition.
- Le Garrec Sylvaine, 2016, « Les petites copropriétés désorganisées. Enjeux de repérage et de connaissance », Forum des Politiques de l'Habitat privé.
- Lefeuve Marie-Pierre, 2003, « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété », Cahiers internationaux de sociologie n° 114, no 1 (1 mars 2003) : 73-92.
- Lefeuve Marie-Pierre, 2013, « Copropriété et communalisation », Cahiers Cost.
- Lefeuve Marie-Pierre, 2023, « La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance », Recherche 242, La Défense: Éditions PUCA.
- Lefeuve Marie-Pierre, Gaël Chantepie, Camille François, Flavia Leone, Romain Melot, et Emilia Schijman, 2023, « Vivre en copropriété : l'indivision en pratiques », Droit et société Recherches et travaux 37, Paris: LGDJ, Lextenso éditions.
- Leone Flavia, 2023, « Devenir copropriétaire engagé, faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne », Thèse de Doctorat en Sociologie, Démographie, Université de Paris Est.
- Lepoutre David, 2010, « Histoire d'un immeuble haussmannien. Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois », Revue française de sociologie, Ophrys, 51, no 2 (2010) : 321-58.
- Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, 2021, « Loi Climat et résilience : l'écologie dans nos vies ».

ONPE et ADEME, 2022, « Mettre en mouvement les petites copropriétés pour la rénovation et la transition écologique : Etat des lieux et préconisations », Cahier des charges consultation ref. 2022000031.

Ostrom Elinor, et Laurent Baechler, 2010, « Gouvernance des biens communs : pour une nouvelle approche des ressources naturelles. », Planète en jeu, Bruxelles [Paris]: De Boeck.

Pappalardo Marta, 2021, « La gouvernance des communautés énergétiques, entre pratiques de l'espace et dynamiques de pouvoir », Espaces et sociétés n° 182, no 1 (24 août 2021) : 55-71.

République Française, et Agence nationale de l'habitat, 2023, « Registre national des copropriétés », Le registre des copropriétés (blog), 8 décembre 2023.

Romanowski Séverine, et Maya Leclercq, 2023, « Rapport final - Mission de capitalisation et d'évaluation de l'expérimentation (Ré)anime ta copro », Fondation Abbé Pierre, Fondation de France.

Simailaud Tess, 2022, « Les petites copropriétés sans syndic : une catégorisation pertinente ? », Cahier copropriétés, n° 2, La Défense: Plan urbanisme construction architecture, PUCA.

Simon Eva, 2023, « Comment favoriser la décision de travaux en copropriété ? Point de vue de la recherche en sciences sociales », PUCA, plan urbanisme construction architecture.

Simon Eva, 2022, « Copropriétés : panorama des recherches en sciences sociales. Cahier copropriétés », n° 1, La Défense: Plan urbanisme construction architecture, PUCA.

Tiano Camille, 2010, « Quelles valeurs pour revaloriser les territoires urbains ? », Cybergeo: European Journal of Geography, Débats, Les valeurs de la ville.

REMERCIEMENTS

ADEME :

Pierre Deroubaix – Ingénieur, service bâtiment
Sylvaine Le Garrec - Sociologue indépendante
Isolde Devalière - Cheffe de projet précarité énergétique, ONPE
Lise-Marie Dambrine - Chargée de mission précarité énergétique, ONPE
Régis Vogliazzo - Chargé de mobilisation des professionnels de l'immobilier & bâtiment - Rénovation énergétique de l'habitat privé

ANAH :

Coralie Marchand - Chargée de mission redressement des copropriétés

ANIL :

Aurane SEROT - Juriste

COMPAGNONS BÂTISSEURS :

Suzanne De Cheveigné - Présidente

EDF :

Fabienne Boutière - Ingénieur études et recherche

ENGIE :

Clarisse Morvan - Chef de projet Solidarité

FLAME :

Bénédicte Rouault - Déléguée générale

FONDATION ABBÉ PIERRE :

Maël Gastebois - Chargé de mission Lutte contre l'habitat indigne et précaire

FONDATION MACIF :

Charlotte Tollis, Chargée de programmes, projets nationaux d'innovation sociale

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES :

Esther Lhermitte - DGEC / DE/ SD1

Tina Léger - DGEC / DE/ SD1

PUCA :

Eva Simon - Chargée de programmes de recherche

RÉSEAU RAPPEL / SOLIBRI :

Aurélien Breuil - Responsable de projets précarité énergétique

SECOURS CATHOLIQUE :

François Boulot - Chargé de mission précarité énergétique

TOTAL ÉNERGIE :

Cédric Belloir - Directeur Relation Client

MERCI ÉGALEMENT AUX STRUCTURES QUI ONT PARTICIPÉ AUX ENTRETIENS :

ADIL 42-44,
Agence Paris Climat,
ALEC de Grenoble,
ARC,
Association nationale des Compagnons Bâisseurs, Béziers Méditerranée,
Carene,
CAUE de Saône et Loire,
Compagnons Bâisseurs d'Île de France, d'Occitanie et de Provence,
ETP Plaine Commune,
Fondation Abbé Pierre,
Fondation de France,
Impact Copro,
Métropole de Grenoble,
rénov'Actions,
Soliha Drôme,
Soliha Isère,
Soliha Pays de la Loire,
Valence Romans Agglo,
Ville de Paris.



GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT À DESTINATION DES ACTEURS DE TERRAIN

Dans un contexte de limitation et d'adaptation à une France à +4°C, le secteur de l'habitat est hautement stratégique car il est à la croisée d'enjeux économiques, sociétaux et environnementaux majeurs.

Les copropriétés, qui représentent près d'un tiers des habitations, pourraient constituer un levier très puissant de transition écologique de l'habitat. Parmi elles, les petites copropriétés, majoritaires, sont particulièrement difficiles à mobiliser car peu connues et fragiles.

Au regard de ces enjeux, cette étude se découpe en 5 grands axes :

- Connaître, avec un état des lieux des petites copropriétés en France,
- Comprendre, avec des outils pour mesurer, analyser et situer l'état de petites copropriétés,
- S'inspirer, avec la présentation de 9 initiatives d'accompagnement de petites copropriétés menées en France
- Agir, avec des préconisations et pistes pour mettre en mouvement,
- Aller plus loin, avec des idées à explorer pour faire évoluer l'accompagnement des petites copropriétés.

Un document à destination des collectivités, des bailleurs, associations, syndicats et tous les acteurs de terrain qui souhaitent accompagner les petites copropriétés vers la rénovation et la transition écologique.