



Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

La scission de copropriétés

29 mars 2023

Introduction

La première partie de l'atelier a porté sur les actualités législatives et réglementaires (« passoires thermiques », audits énergétiques, déploiement de France Rénov'), celles de l'Anah, ainsi qu'à quelques publications récentes (étude sur l'habitat privé en QPV, guide sur la surélévation dans le cadre de la rénovation globale de copropriétés).

L'essentiel de l'atelier s'est ensuite consacré au sujet de la scission de copropriétés. Ce qui fonde cette procédure est l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, créé il y a plus de 30 ans et revu plusieurs fois depuis :

- En 2000, dans le cadre de la loi « SRU » : le législateur a voulu donner une ambition urbanistique à cette disposition jusque-là essentiellement technique, en facilitant la libération des terrains à bâtir, dans l'esprit d'un « Zéro artificialisation nette avant l'heure ».
- En 2014, avec la loi « ALUR » : il était alors plutôt question de proposer des solutions opérationnelles face au gigantisme de certaines copropriétés, en introduisant la pratique de la division en volumes.

Lorsque la scission est évoquée, l'objectif venant immédiatement à l'esprit est de mieux appréhender le fonctionnement des immeubles en retrouvant des échelles de gestion plus facilement maîtrisables. Toutefois, plusieurs questions se posent :

- Quid des économies d'échelles permises par une taille et un poids dans la négociation importants ?
- Pourquoi ne pas recourir à la création de syndicats secondaires ?
- Scission ou division en volumes ?
- Scission amiable ou scission judiciaire ?
- Pilotage par le syndic ou désignation obligatoire d'un administrateur provisoire à cet effet ?
- Dans un Plan de sauvegarde, quel est le rôle du coordonnateur ?
- Les travaux : avant, pendant, après la scission ?

Le sujet étant très technique, il a été pris le parti de lancer l'atelier au moyen de deux courtes vidéos empruntées au cabinet d'avocats spécialistes en droit immobilier et de la copropriété Audineau & Associés. Ce cabinet a notamment réalisé en 2020 un guide remarqué sur le sujet des travaux de rénovation énergétique en copropriété, mis à jour en 2022. C'est le second cas de figure présenté dans ces vidéos qui sera évoqué au travers des deux témoignages proposés.

Discussion

Grenoble-Alpes Métropole & ACB Conseil (L'Arlequin à Grenoble)

Pouvez-vous préciser quel a été le coût de la scission (juridique, technique, etc.) ?

⇒ Les coûts des différents postes de dépenses se répartissent de la façon suivante :

- Études, honoraires et travaux : 3 436 031 €
- Aide au redressement de la gestion : 215 418 €
- Coordination et conduite : 448 850 €

Existe-t-il des financements spécifiques Anah pour accompagner la scission ?

⇒ Il n'y a pas de financement spécifique pour la scission des copropriétés. Le cadre de cette opération a été celui du Plan de Sauvegarde (PDS), qui permet le financement des travaux d'urgence (50 % du HT ; *nota bene* : *aujourd'hui, un arrêté de mise en sécurité serait obligatoire*), le financement des travaux (50 % du HT), l'aide au redressement de la gestion (5 000 € +150 € par lot et par an), et les expertises complémentaires (50 % du HT dans la limite de 25 000 € d'aide de l'Anah par an). Il existe également des aides Anah à la résidentialisation.

Dans le cas de l'Arlequin, les travaux d'urgence et de scission ont été financés à hauteur de 100 % pour les propriétaires privés, car si l'assiette de calcul des aides de l'Anah porte sur l'ensemble des travaux, seuls les propriétaires privés sont éligibles aux aides de l'Anah. Il y a donc eu un reversement de la subvention des bailleurs sociaux vers les propriétaires privés. Les bailleurs sociaux ont été financés par l'ANRU.

Qui doit signer les actes notariés de la scission : le syndic ou les copropriétaires ?

⇒ Les actes notariés ont été signés par les syndics en tant que mandataires des syndicats des copropriétaires. Ces actes ont été signés après avoir été adoptés par les AG de constitution des nouvelles copropriétés. Un mandat avait été donné spécifiquement aux syndics.

Le notaire avait-il besoin de l'ensemble des actes de propriété des copropriétaires pour réaliser les actes de scission ?

⇒ Non, ce n'était pas nécessaire.

Cette scission peut-elle poser de difficultés à terme sur la rénovation des bâtiments, notamment sur le plan énergétique ?

⇒ La question de la rénovation énergétique, et plus largement de la rénovation globale des bâtiments, a été anticipée dès le démarrage de l'opération, en même temps que les études techniques qui ont permis de mettre en œuvre la scission. Il s'agit d'un projet global : scission puis travaux.

De plus, l'expérience du premier PDS avec la conduite des travaux d'urgence et de scission, a permis de mieux organiser la mise en œuvre des travaux de rénovation. Par ailleurs, l'évaluation de la première phase du PDS est consultable sur le [site internet consacré aux Villeneuves](#).

Autre point : l'ensemble du quartier de l'Arlequin, au-delà des seules copropriétés, fait l'objet d'un programme de rénovation technique et énergétique. Des opérations ont été réalisées avant la scission des copropriétés dans le cadre de l'ANRU 1 et du NPNRU.

Quelle est la place de la Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) ?

⇒ Une convention de GUSP doit être rédigée entre les collectivités (ville et métropole) à l'échelle de la Villeneuve, mais elle n'est pas encore signée. Il manque donc un cadre global d'intervention. Des actions sont menées au cas par cas, en fonction des besoins listés avec les conseils syndicaux, les bailleurs sociaux, et les syndicats. À titre d'exemple, une réunion s'est tenue récemment avec quelques copropriétés : une des thématiques qui revient actuellement de façon assez forte concerne la gestion de la faune urbaine (rats, blattes, pigeons, etc.), ce qui a conduit au lancement d'un diagnostic « 3D » sur le sujet. Ces interventions ponctuelles, généralement portées par les collectivités, sont éligibles aux financements de l'Anah. D'autres actions ont été menées sur d'autres thématiques, comme l'organisation d'apéritifs en pied d'immeuble pour améliorer le lien social et faciliter la participation des locataires et des copropriétaires aux temps de concertation, ou le théâtre forum au 130-170 pendant le premier PDS.

⇒ Plus généralement, un des éléments ressortant clairement de l'évocation de l'Arlequin est la nécessité de sérier les sujets : la scission d'abord, les travaux d'ampleur ensuite. C'est d'ailleurs un point commun avec la présentation suivante qui concerne Grigny 2, anciennement la plus grosse copropriété dégradée d'Europe.

EPFIF & Urbanis (Grigny 2)

Comment ont été impliqués des copropriétaires dans ce processus ? Au vu de la taille de l'opération, cela a-t-il demandé des actions spécifiques ?

⇒ La concertation des copropriétaires n'a pas été nécessaire du point de vue du droit, mais pour faciliter l'appropriation par les copropriétaires ainsi que par les syndicats de l'idée de scission, avec pour enjeux de « vider » le syndicat principal au profit des syndicats secondaires et de transférer certains espaces aux collectivités.

Tous les sujets de la scission n'ont donc pas été exposés aux copropriétaires. Certaines thématiques ont fait l'objet de réunions spécifiques par secteur, notamment sur le chauffage. Les périmètres de division foncière et l'établissement des règlements de copropriétés ont été traités à l'échelle de chacune des entités.

Quelle est la place de la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) ?

⇒ La GUSP a eu un rôle très important pour montrer que le projet avançait – la scission sur le plan juridique en tant que tel ne se voyant pas. Les collectivités ont aussi mis en place avec l'EPFIF et les financements de l'Anah un système pour permettre notamment une remise à niveau des espaces publics qui a accompagné la démarche de travaux d'urgence des bâtiments. L'EPFIF a par ailleurs mis en place une veille technique et sociale pour gérer, sur certains bâtiments qui posaient des questions d'occupations et de sécurité, la transition entre la scission, les travaux d'urgence et les éventuelles expropriations.

Conclusion

Ces deux présentations démontrent que la scission est une démarche plus nuancée que strictement juridique et « monolithique », devant nécessairement s'adapter au terrain, son contexte et son historique, pouvant amener à prendre des arbitrages assez différents.

Il est important de bien définir les objectifs de l'opération dès la phase amont, via les études préalables, notamment pour ce qui touche à la faisabilité de la scission à proprement parler : autonomie des bâtiments, rapport au sol (exemple de l'Arlequin), identification des limites entre les nouvelles entités projetées, etc. On rappelle le cas – certes hors normes – de Grigny 2 : quinze ans d'études, avec l'accent mis sur le « nettoyage » du foncier.

Il convient également d'apporter un soin particulier à la mise en œuvre, s'agissant d'une procédure technico-juridique minutieuse pouvant facilement prêter le flanc au contentieux :

- associer les parties, et maintenir un niveau de maîtrise du sujet collectivement suffisante (ex. syndic, voire les administrateurs provisoires) ;
- assurer un accompagnement en continu, notamment sur le volet juridique, social, la GUSP ;
- anticiper la transition et le passage des copropriétaires de l'ancienne à la nouvelle copropriété ;
- penser la durée, puisque les procédures sont longues tandis que les copropriétés continuent à vivre dans le même temps ;
- et bien sûr, mobiliser des équipes compétentes et conséquentes côté maîtrise d'ouvrage du Plan de sauvegarde et de l'ORCOD-IN.

Le revers d'une même médaille : les attendus des opérations en copropriété conduisent parfois à s'interroger sur la faisabilité, non plus d'une scission, mais d'une fusion. Rien dans la loi n'existe sur ce point, qui constitue donc peut-être un sujet pour un futur atelier ?

Annexe – Liste des inscrits

Nom	Prénom	Structure	Nom	Prénom	Structure
FALGON	Céline	Aix Marseille Métropole	BRENAS	Anne-Cécile	ACB Conseil
PAQUET	Jean-Michel	Clermont Auvergne Métropole	LE DIOURON	Karine	Asder
LALIRE	Benoît	Grenoble-Alpes Métropole	BACH	Nathalie	Citémétrie
KADDOUR	Naéma	Métropole de Lyon	BRESSON	René	RB Conseil
GORAND	Marion	Saint-Étienne Métropole	SALAÛN	Thomas	Soliha Drôme
IGNATZ	Aurélia	Eurométropole de Strasbourg	CLAPIT	Célia	Soliha Isère Savoie
SAMSON	Jordan	Toulouse Métropole	GERMAIN	Myriam	Soliha Rhône et Grand Lyon
BAYOUDIA	Marjane	CA Arche Agglo	BOUTEILLET	Jeanne	Urbanis
DUCROZET	Lætitia	CA Grand Bourg Agglomération	DELANOE	Kristelle	Urbanis
CHEVRIER	Lætitia	CA Thonon Agglomération	DESCAMPS	Pierre	Urbanis
PETIT	Paul	CC Crestois et Pays de Saillans	DOMINJON	Océane	Urbanis
BOUCHET	Estelle	CD Haute-Savoie	DUPUY-FLEURY	Lætitia	Urbanis
GUENON	Étienne	CD Puy-de-Dôme	GUERET	Léa	Urbanis
CUSENIER	Veliteki	Anah	LAMY	Félix	Urbanis
HUYNH	Jonathan	Anah	LE YAOUANC	Lorène	Urbanis
REVERDY	Anna	Anah	METRAL	Sarah	Urbanis
THERY	Josselin	Anah	PAGEON	Pierre	Urbanis
BEQIRAJ	Franck	DDETS 69	PELISSON	Frédéric	Urbanis
CHASTAGNAC	Magali	DDT 07	PEQUEY	Arthur	Urbanis
BROUT	Martine	DDT 26	PEREZ	David	Urbanis
LACHUER	Katy	DDT 2B	RABEISEN	Elisa	Urbanis
GUETAT	Benjamin	DDT 69	VINCET	Alice	Urbanis
BRUNAT	Isabelle	DDT 73	ORVEILLON	Morgan	Urbanis
DACORSI	Christelle	DDT 73	BLARDONE	Isabelle	SPL Pays de Grasse Développement
FERMOND	Lisiane	DDT 73	HERISSON	Yann	EPFIF
MERCIER	Séverine	DDT 73	VINCENT	Jean-Luc	CAF 26 pour les CAF ARA
MICHEL-VILLAZ	Valérie	DDT 73	BRESSY	Vincent	Ordre des architectes ARA
FONTA	Anne	DDT 74	MASSE	Jacques	UD CSF 69 et UR AURA
COPPRY	Jean-Louis	DEAL Guadeloupe	HUGON	Claire	Action Logement
BAUREGARD	Stéphanie	DREAL ARA	AUGERD	Emmanuel	Procivis Rhône
BERNAT	Corinne	DREAL ARA	CHAMBADE	Eric	Square Habitat CACF
BOUDARD	Arnaud	DREAL ARA	GUEFFIER-PERTIN	Chrystel	USH
DUPLAIN	Maxime	DREAL ARA			
MORICHON	Aurélie	DREAL ARA			
TIBI	Vincent	DREAL ARA			