



Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

Les bâtiments neufs livrés sous le régime de la copropriété

30 juin 2023

Introduction

La première partie de l'atelier a porté sur les actualités relatives aux copropriétés (publication du [numéro 21 des Échos de LaboCités](#) avec la synthèse du cycle d'échanges « Rénovation urbaine et copropriétés dégradées : enjeux et modes d'intervention », annonces gouvernementales en matière de copropriétés dégradées et de lutte contre l'habitat indigne, Registre des copropriétés, travaux en cours d'évaluation des dispositifs de l'Anah en vue d'éventuelles évolutions de la réglementation et des aides, avec notamment la restitution de [l'étude sur la rénovation énergétique des petites copropriétés en centre ancien](#)). Par ailleurs, [les Rencontres nationales de l'Habitat Privé](#) se tiendront les 12 et 13 octobre prochains à Lille, avec plusieurs ateliers qui traiteront des copropriétés.

L'essentiel de l'atelier a ensuite porté sur la thématique des bâtiments neufs livrés sous le régime de la copropriété.

Présentations

Pour introduire le sujet, Urbanis Lyon a expliqué avoir été contacté il y a quelques années par la branche « syndic » d'un promoteur en peine sur l'un des programmes livrés par son groupe dans un ÉcoQuartier. Les deux copropriétés réceptionnées par la branche « promotion » étaient desservies par une installation de chauffage commune, mais les commandes permettant à la copropriété B de bénéficier du chauffage... étaient situées dans la copropriété A !

Cette anecdote n'est pas un cas isolé, et fournit une bonne illustration de trois grandes caractéristiques de la conception urbaine contemporaine :

- des projets de plus en plus complexes, intégrant une performance énergétique poussée, des systèmes d'automatisation toujours plus sophistiqués, des installations collectives de recharge de véhicules électriques... Il s'agit donc bien souvent de réaliser une prouesse technique et architecturale, permettant d'intégrer le plus harmonieusement possible ces objets urbains complexes ;
- des projets conçus sous une contrainte de plus en plus forte, à l'heure de la densification, de la préservation des ressources – et bientôt du ZAN : on reconstruit la ville sur la ville en milieu occupé, en ayant à tenir compte de la variété et de l'intensité des usages (piétons, deux-roues, automobiles, desserte TC, flux commerçants, activités tertiaires...) tout en respectant les injonctions réglementaires liées par exemple à l'occupation temporaire du domaine public et au stationnement ;

- Des projets dans lesquels la mixité des usages requiert la mise en place de superstructures juridiques de type ASL, faute d'imaginer d'autres solutions pour gérer les équipements collectifs (ex : chauffage, lieux mutualisés) et le patrimoine commun (ex : espaces extérieurs), au risque de brouiller la lisibilité du fonctionnement de ces ensembles immobiliers enchevêtrés.

Tout se passe comme si, en écho avec les erreurs du passé, on reproduisait une complexité de gestion faute de penser les copropriétés sur toute leur durée de vie : on se concentre sur la conception initiale, en reportant finalement les questions de gestion sur les intervenants qui suivront...

C'est ce sujet que a été exploré lors de l'atelier à partir de trois témoignages à Nantes, en Île-de-France et sur le territoire de Bordeaux Métropole.

Sonia Dinh, chargée de recherche et doctorante CIFRE, Le Sens de la Ville, a fait part de son regard sur la fabrique de copropriétés récentes dans des quartiers neufs et dits « durables » de Nantes, avec une analyse des articulations entre « monde de la production » (acteurs du projet urbain, aménageurs et promoteurs) et « monde de la gestion » (acteurs de la copropriété).

Olivier Mugniery, expert copropriétés chez Citémétrie, a proposé un retour d'expérience sur la gestion d'un portefeuille de copropriétés neuves construites par la société Franco-Suisse Bâtiment en Île-de-France : de la prise de possession des parties communes, emménagements, problèmes de démarrage des copropriétés, à la mise en œuvre de la responsabilité des constructeurs.

Aurélien Agius, responsable de développement chez Urbanis, a présenté l'appui fourni dans le cadre du POPAC de Bordeaux Métropole aux copropriétés neuves soumises à un certain nombre de difficultés originelles : accompagnement à la première AG, appui à la gestion des malfaçons, accompagnement sur les règlements de copropriétés mal rédigés ou rédigés au moment des avant-projets, problématique sur les répartitions des charges, etc.

Les diaporamas des trois présentations sont disponibles dans l'article dédié à l'atelier sur le site internet de la DREAL.

Échanges

Au sujet des copropriétés étudiées à Nantes, a-t-on un recul suffisant sur ce type de projets par rapport au temps de permanence des premiers copropriétaires dans ces immeubles : combien de temps restent-ils ? Au bout de combien d'années partent-ils ? Que se passe-t-il quand ces « pionniers » partent, et les nouveaux acquéreurs arrivent-ils à s'intégrer dans ce circuit ? Par ailleurs, y a-t-il une réflexion des aménageurs et des collectivités concernant leur vision de l'habitat privé ?

⇒ L'étude de Sonia Dinh porte sur des copropriétés en cours de conception ou très récemment livrées (2019 à 2021) ; il y a donc très peu de recul sur ce temps de la copropriété vécue. Le développement d'usages et d'espaces partagés, cette ingénierie du vivre ensemble est mise en place par les aménageurs pour essayer d'attirer les propriétaires occupants qui s'impliqueraient et s'installeraient dans le temps long de ces nouveaux quartiers. Des retours qu'il a été possible d'obtenir des syndicats mais aussi des professionnels de l'accompagnement, c'est qu'effectivement, certains programmes immobiliers qui avaient pour vocation d'attirer beaucoup de propriétaires occupants comptent en définitive une part importante d'investisseurs et donc de locataires, avec un turn-over important. Cela fragilise les dynamiques collectives et le temps passé à essayer d'animer un groupe et de créer « une communauté habitante ». Des financements sont mis en place, et beaucoup d'énergie est dépensée pour ces ateliers et temps d'animations, face à la rotation des locataires et la difficulté pour récupérer les coordonnées de ceux qui habitent. Les aménageurs tentent par exemple de mettre en place des

groupes WhatsApp pour faire perdurer les dynamiques entre voisins, mais c'est quelque chose de fragile et difficile à mettre en valeur auprès des copropriétaires.

⇒ Les aménageurs et les collectivités ont conscience de ces complexités (ASL, AFUL, etc.). Il y a donc une recomposition de ce qui relève de la gestion publique et de la gestion privée, avec parfois une volonté de déléguer une partie de la gestion de ces espaces et de ces services – y compris de ce qui relève de l'intérêt collectif... – au secteur privé et aux promoteurs immobiliers. Ainsi, dans certains quartiers nantais, une partie de la gestion de l'espace public est déléguée (par ex. création d'une ASL sur la gestion de venelles). Il y a un donc enjeu de négociation avec les collectivités qui ne veulent parfois pas gérer trop d'espaces publics. On note également une méconnaissance des structures juridiques par les aménageurs, avec la prise de connaissance dans la mise en œuvre des processus de ce que cela va engendrer sur le plan juridique. Certains aménageurs pratiquent une expérimentation « sur le tas », et se rendent alors compte que certaines choses ne peuvent pas fonctionner. Toutefois, cela ne conduit pas à de réelles remises en cause dans la conception des projets.

⇒ Plus globalement, Il faut mettre en relation les évolutions évoquées par les intervenants avec celle que l'on rencontre chez les syndicats, où l'on observe une tendance à la concentration. C'est le cas par exemple de Foncia qui fait de la gestion locative, de l'administration de biens, de la transaction ; sa « maison mère » ne se positionne pas comme un syndic, mais comme un prestataire de services immobiliers. Cette évolution dans la manière de faire la ville est peut-être à mettre en parallèle avec l'évolution des professions de l'immobilier et de leur positionnement. Avec ces présentations, on voit bien la grande complexité qui se joue dans la fabrique de la ville, mais aussi au niveau plus fin de la fabrique de la copropriété, avec ses jeux d'acteurs aux intérêts divergents que subissent les copropriétaires, « non-sachants » tributaires de décisions prises par ailleurs.

Conclusion

Ces trois témoignages illustrent très bien la difficulté persistante à penser la copropriété sur toute sa durée de vie : si l'ensemble immobilier est bien un objet technique et urbain, c'est avant tout un objet à vivre. On voit également les stratégies alternatives mises en place par les acteurs des premiers temps, qui se traduisent parfois par une fuite organisée, visant à se dégager de leurs responsabilités.

L'évocation de ces sujets suscite plusieurs réflexions, parmi lesquelles :

- L'évolution de la fabrique de la ville interroge l'autonomie des copropriétés nouvellement créées, puisqu'elles se retrouvent parfois imbriquées au sein d'ensembles immobiliers complexes et peu lisibles, alors que des injonctions très spécifiques sont faites à leur endroit par les pouvoirs publics. Cela rappelle, toutes proportions gardées, les injonctions de la loi dit « Climat et Résilience » faites aux bailleurs alors que les ressorts de la rénovation énergétique des copropriétés reposent bien souvent dans les mains de l'ensemble des copropriétaires réunis en AG.
- On constate dans les pratiques de conception et de construction technique et juridique une volonté de déléguer des morceaux de ville au privé, alors que les réponses apportées quelques années plus tard aux dysfonctionnements ainsi générés reposent parfois sur la rétrocession aux pouvoirs publics (ex. voies de circulation) pour soulager l'effort des copropriétaires consenti au titre du paiement des charges.
- Ces témoignages documentent bien les relations parfois contrariées entre les mondes de la « production » et de la « gestion » des copropriétés. Quid du monde de la « décision », au stade notamment de la délivrance des autorisations d'urbanisme, alors que ces mêmes pouvoirs publics sont les premiers contributeurs, aux côtés de l'État, lorsqu'il s'agit d'apporter des réponses aux difficultés rencontrées ?

Ces interrogations n'ont à ce stade pas toutes trouvé réponse, et l'on ressent comme une forme d'éternel recommencement, en dépit des décennies de retour d'expérience accumulé (mais sans doute insuffisamment diffusé).

Le POPAC se présente comme un cadre de travail et d'accompagnement propice au lancement d'actions correctives, en appui des copropriétaires. Toutefois, c'est à l'amont que se jouent probablement les enjeux les plus déterminants en la matière, si l'on souhaite véritablement se donner les moyens de prévenir la création de copropriétés « dysfonctionnantes » dès l'origine.

Ces réflexions sur les copropriétés neuves peuvent aussi faire écho aux considérations liées à l'essor de la vente HLM, elle-même pourvoyeuse de copropriétés mixtes rencontrant un certain nombre de difficultés.

Annexe – Liste des inscrits

| Nom | Prénom | Structure | Nom | Prénom | Structure |
|---------------|-----------------|-------------------------------|------------|------------|----------------------------|
| CROZE | Christine | CA Annonay Rhône Agglo | MUGNIERY | Olivier | Citémétrie |
| LOURS | Laura | CA du Bassin d'Aurillac | DINH | Sonia | Le sens de la Ville |
| VAREYON | Jacques | CA Haut-Bugey Agglomération | PALCZYNSKI | Clara | Soliha Rhône et Grand Lyon |
| BOSC | Marie-Bénédicte | CA Valence Romans Agglo | AGIUS | Aurélien | Urbanis |
| LASVÈNES | Matthieu | CC du Pays Bellegardien | GUERET | Léa | Urbanis |
| BAZIN | Martine | CC Pays du Mont-Blanc | MARTINEZ | Camille | Urbanis |
| PÂQUET | Jean-Michel | Clermont Auvergne Métropole | OSETE | Céline | Urbanis |
| JOUVE | Sarah | Grenoble-Alpes Métropole | PEQUEY | Arthur | Urbanis |
| CAPEAU | Aurélia | Métropole de Lyon | PEREZ | David | Urbanis |
| ESSENGUE-DOOH | Marie-Hélène | Métropole de Lyon | MARTINS | Nadège | ADIL 26 |
| JACQUEMIER | Sylvie | Métropole de Lyon | MIALON | Nathalie | ADIL 63 |
| KADDOUR | Naéma | Métropole de Lyon | LE DIOURON | Karine | ASDER |
| LARGERON | Annie | Saint-Étienne Métropole | FILS | Danielle | CLCV 26 07 |
| DEBOIS | Catherine | Ville de Chambéry | IDIR | Zineb | CLCV 26 07 |
| RAPHOZ | Daniel | Ville de Ferney-Voltaire | BOUTELDJA | Farid | CLCV 38 et ARA |
| MEISSONNIER | Luc | Ville de Lyon | RIVRON | Mathieu | CDC Habitat |
| ARIK | Elvan | Equipe Projet Bron-Terraillon | JUVENETON | Antoine | Dynacité |
| GUÉNON | Étienne | CD 63 | ACHARD | Luc | GrandLyon Habitat |
| CUSENIER | Veliteki | ANAH | LUNETTA | Jonathan | GrandLyon Habitat |
| MARCHAND | Coralie | ANAH | BRESSY | Vincent | Ordre des Architectes ARA |
| FERMOND | Lisiane | DDT 73 | CHAMBADE | Éric | Square Habitat CACF |
| BAUREGARD | Stéphanie | DREAL ARA | JABOT | Christophe | Square Habitat CACF |
| BOURAZI | Nadjète | DREAL ARA | HUGON | Claire | Action Logement |
| DUPLAIN | Maxime | DREAL ARA | | | |
| MORICHON | Aurélie | DREAL ARA | | | |
| TIBI | Vincent | DREAL ARA | | | |