

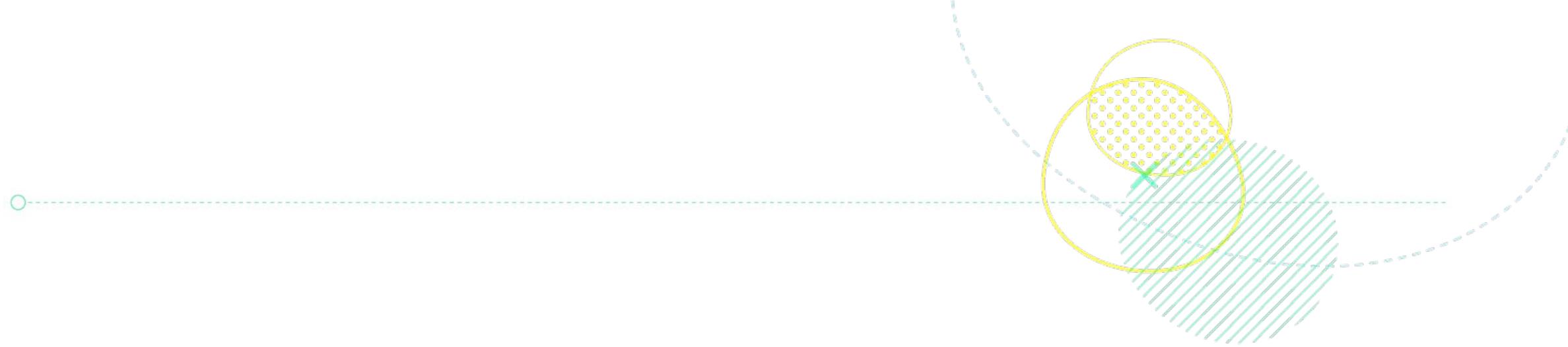
Comment fiabiliser le mode de gestion des petites copropriétés, désorganisées ou inorganisées, dépourvues de syndic ou gérées par un syndic non professionnel ?

Enseignements croisés de l'expérimentation (Ré)anime ta copro et de l'étude "Mettre en mouvement les petites copropriétés vers la rénovation et la transition énergétique"

# Sommaire de la présentation

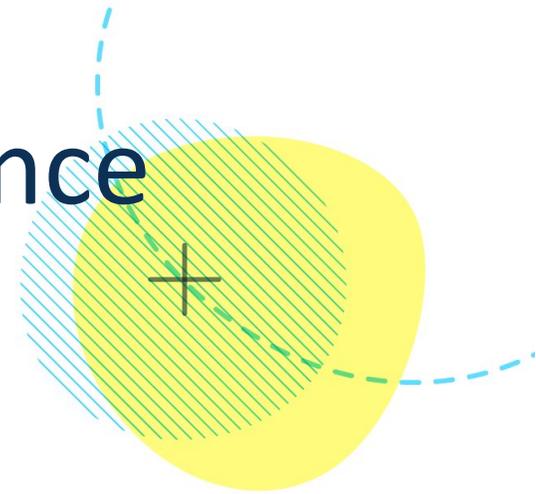
A decorative graphic in the top right corner featuring three overlapping circles. The top circle is yellow with a dotted pattern. The bottom-left circle is yellow with a solid color. The bottom-right circle is light blue with a diagonal line pattern. A dashed light blue line curves around the circles.

1. Contexte des deux études
2. Copropriétés et modalités d'accompagnement dans le cadre de (Ré)anime ta copro
3. Résultats et enseignements (Ré)anime ta copro
4. Les conclusions communes aux deux études sur la fiabilisation du mode de gestion des petites copropriétés
5. Les outils produits dans le cadre de ces deux études



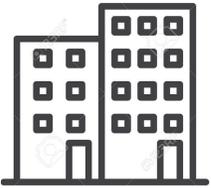
# Contexte des deux études

# Les petites copropriétés fragiles en France



## Parc des copropriétés :

- comprends 74 0000 immeubles soit 9,7 millions de logements
- représente 28% du parc des logements en France

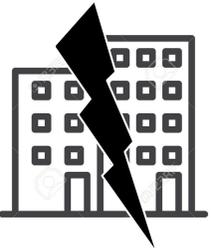


## Petites copropriétés :

- 80% des copropriétés comptent 20 logements et moins

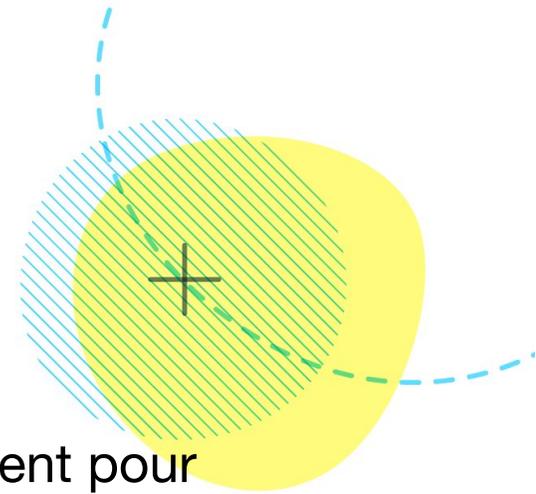


**Plus souvent en situation de fragilité, peu immatriculées et plus souvent gérées par un syndic bénévole ou sans syndic connu.** Les copropriétaires n'ont pas toujours conscience d'être en copropriété. La norme sociale prédomine souvent sur la norme juridique avec un impact négatif sur la gestion et l'entretien de l'immeuble.

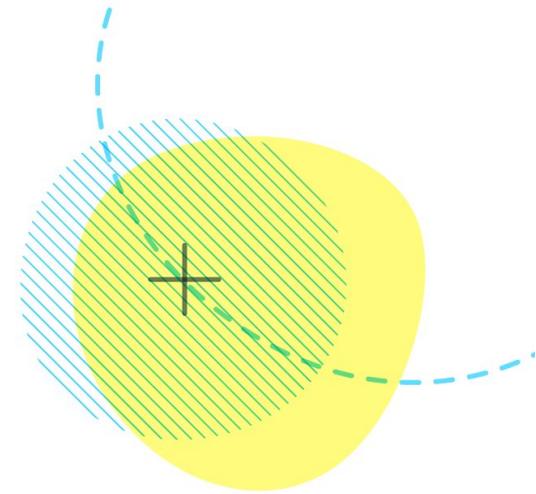


**La gestion et la gouvernance**, dans une logique de prévention, sont des actions sous-investies par les politiques publiques de l'habitat qui peinent à freiner les phénomènes de dégradation.

# Deux études complémentaires



- **Capitalisation et évaluation des lauréats d'un AAP (Ré)anime ta copro** (2019-2023) lancé par la Fondation de France et la Fondation pour le logement pour expérimenter des modes d'animations sur la gestion et la gouvernance des petites copropriétés :
  - Accent mis sur la mobilisation des habitant·es, leur formation et leurs capacités, individuelles et plus encore collectives, à s'organiser pour une remise en fonctionnement de leur copropriété.
  - Comment "Ré-insuffler" une dynamique collective, accompagner, garantir la pérennité de ces modes de gouvernance.
- **Etude "Mettre en mouvement les petites copropriétés vers la rénovation et la transition écologique"** (2023-2024) portée par l'ONPE et l'ADEME. Si les petites copro représentent un potentiel levier de transition énergétique, elles sont aussi plus difficile à mobiliser.



<https://librairie.ademe.fr/batiment/7610-mettre-en-mouvement-les-petites-coproprietes-vers-la-renovation-et-la-transition-ecologique.html>

<https://hal-lara.archives-ouvertes.fr/hal-04572074v1>

A decorative graphic in the top right corner featuring two overlapping circles. The upper circle is filled with a yellow dot pattern, and the lower circle is filled with a light blue diagonal line pattern. A dashed light blue line curves around these circles. A horizontal dashed light green line with a small circle at its left end spans across the top of the slide.

# Copropriétés et modalités d'accompagnement dans le cadre de (Ré)anime ta copro

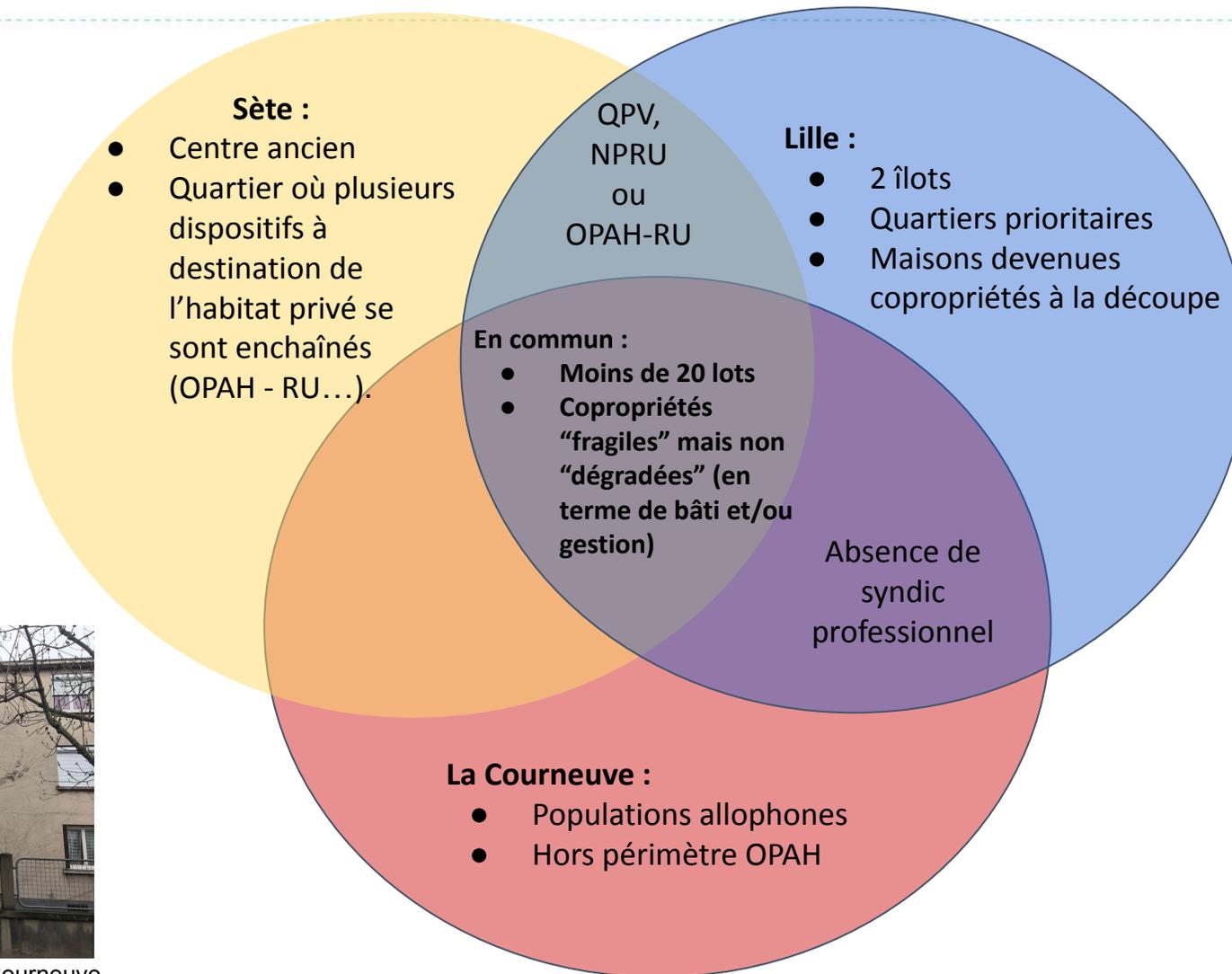
# Présentation des copropriétés ciblées



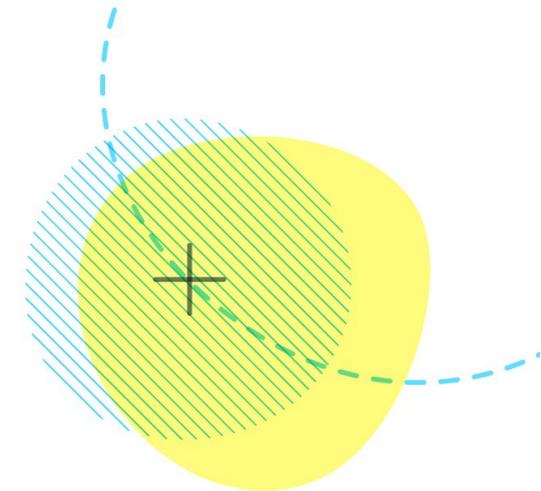
Immeuble en copropriété typique du centre ancien de Sète



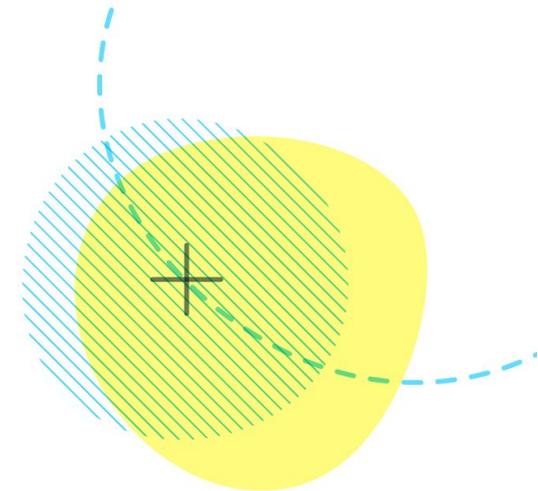
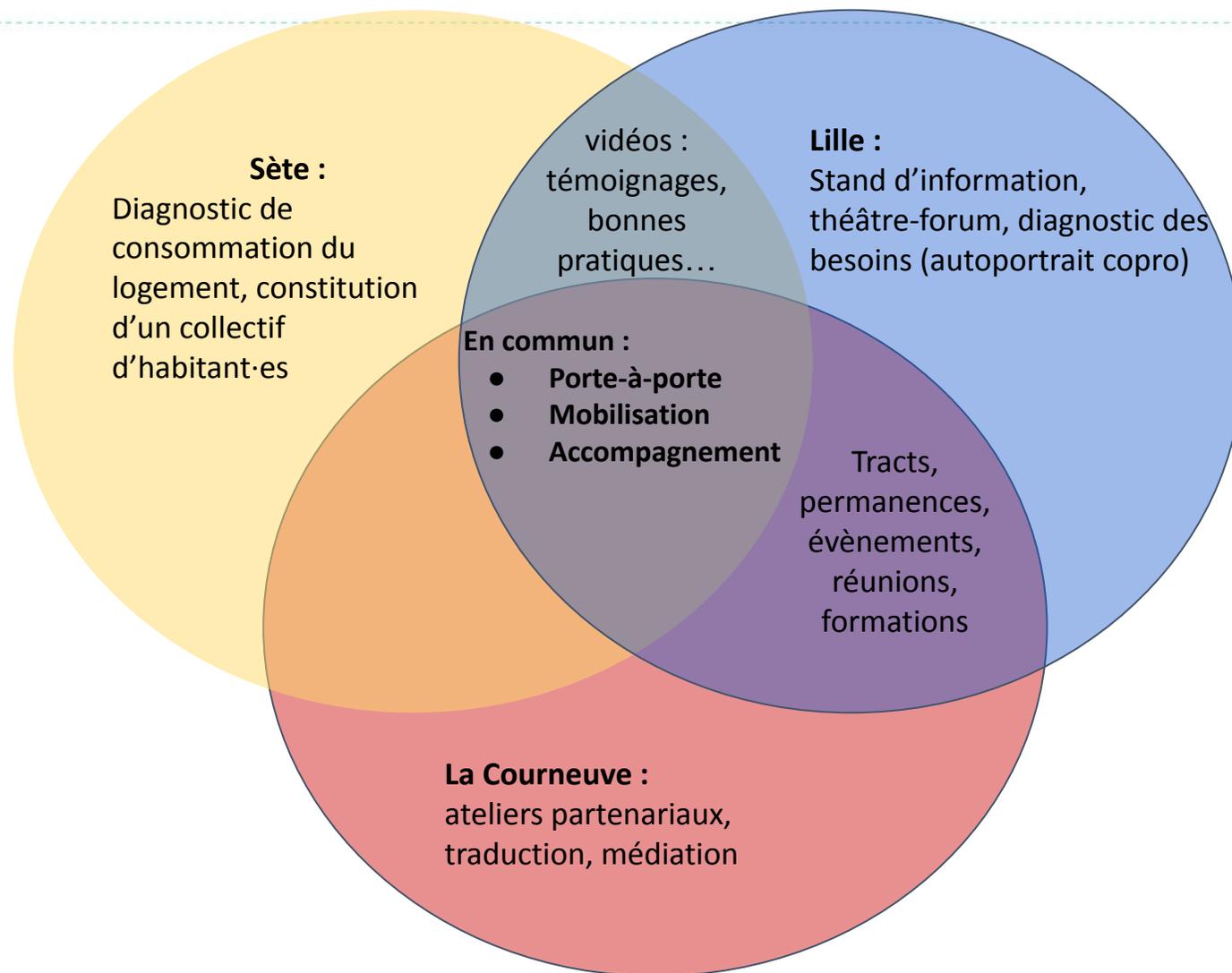
Immeuble en copropriété de la Courneuve



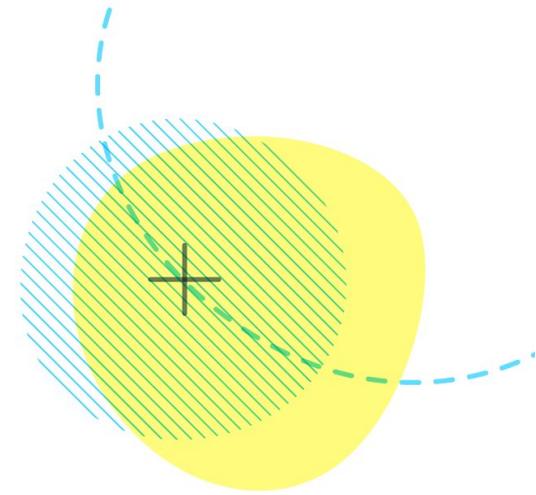
Maison en copropriété par vente à la découpe typique du quartier de Fives



# Les outils mobilisés



# Enseignements spécifiques : Sète



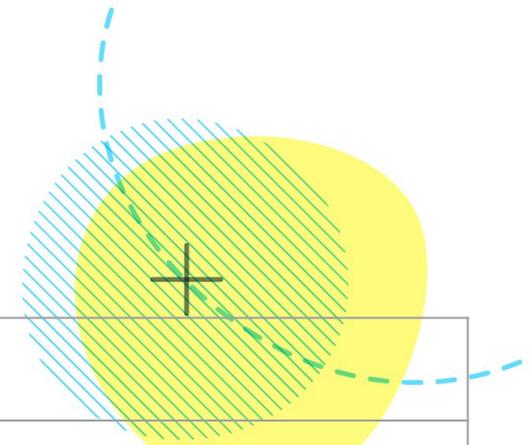
## Les points d'achoppement du projet :

- l'absence d'enjeux réellement communs entre les partenaires associatifs et les collectivités engagées avec une perte de sens progressive de l'expérimentation ;
- un faible *leadership* au sens de capacité à fédérer les partenaires et à éclairer le sens du projet ;
- un faible niveau de coopération entre les acteurs ;
- pas de processus de décision collective entre les partenaires ;

=> Absence de rebonds face aux obstacles et à l'échec de l'hypothèse de départ.

La décision d'arrêt est posée en septembre 2021.

# Prise de contact avec les copropriétés



## Lille

36 copropriétés ont été ciblées sur le quartier Moulins. Le porte-à-porte a permis d'engager un contact avec 13 propriétaires et 25 locataires.

Pour la deuxième phase sur le quartier de Fives, 74 copropriétés ont été identifiées sur la base des critères suivants :

- Copropriété de 20 logements au plus ;
- La présence d'au moins 1 propriétaire occupant (37 copropriétés avec 1 seul propriétaire occupant et 37 copropriétés avec plus d'un propriétaire occupant) ;
- Un indice de vulnérabilité entre 10 et 15 (copropriétés présentant des fragilités mais pas de difficultés).

28 copropriétés ont pu être visitées avec l'obtention de 11 contacts propriétaires et 5 contacts locataires.

## La Courneuve

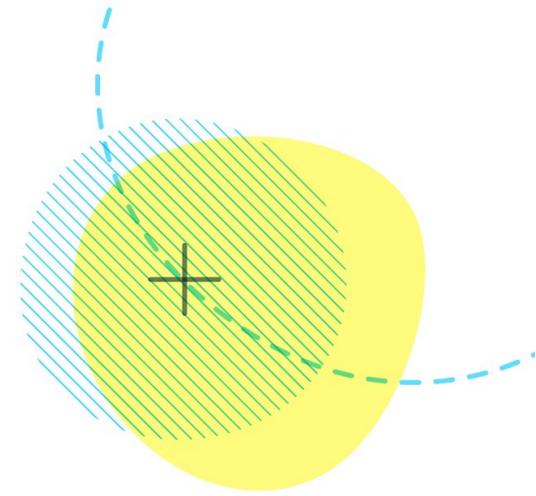
La priorité est donnée aux copropriétés avec présence supposée de propriétaires d'origine tamoule (Sri Lanka, Inde, Ile Maurice) et où des besoins de médiation sont déjà connus.

L'équipe travaille à partir d'une liste de 24 immeubles classée en 3 groupes : majorité de propriétaires occupants, majorité de propriétaires bailleurs, copropriétés de 2 ou sans acte constitutif.

Les porte-à-porte débouchent sur 10 contacts positifs.

# Les copropriétés accompagnées

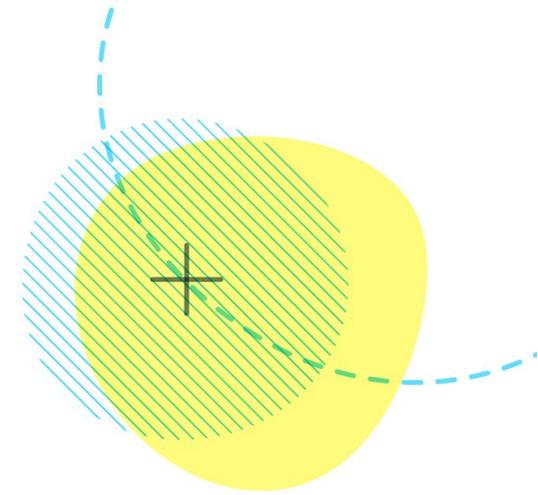
<b>Arago (Moulins)</b>	<b>Arras 1 (Moulins)</b>	<b>Arras 2 (Moulins)</b>	<b>Artois 1 (Moulins)</b>	<b>Artois 2 (Moulins)</b>	<b>Artois 3 (Moulins)</b>	<b>Ferning (Moulins)</b>
porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte
4 lots	3 lots+1 commerce	4 lots+2 commerces	4 logements	6 logements	4 logements	11 logements
2 PO	3 PO	3 PO	1 PO	3 PO	2 PO	Majorité de PB
Pas de syndic	Syndic informel	Pas de syndic	Syndic bénévole	Pas de syndic	Pas de syndic	Syndic pro
<b>Longpot (Fives)</b>	<b>Legrand 1 (Fives)</b>	<b>Legrand 2 (Fives)</b>	<b>Lannoy (Fives)</b>	<b>Schramm</b>	<b>Mocquet</b>	<b>Mermoz</b>
porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	Repérage UT Habitat	Forum de la copropriété
6 logements	2 logements +1 commerce	3 logements + 1 commerce	6 logements	10 lots	4 lots	2 lots
4 PO	3 PO	1 PO	2 PO	4 PO	2 PO	1 PO
Syndic informel	Syndic informel	Syndic bénévole	Syndic pro	pas de syndic	pas de syndic	pas de syndic



---

# Résultats et enseignements (Ré)anime ta copro

# Comment passer d'un contact à un accompagnement ?



C'est LA problématique terrain des trois expérimentations

Les conditions de l'engagement des copropriétaires :

- Un contact durable et de qualité avec un ou plusieurs copropriétaires
- Installation d'un dialogue sur la vie de la copropriété et dans la copropriété
- Identification des besoins des copropriétaires
- Reconnaissance par les copropriétaires de la capacité des acteurs à les aider sur leurs besoins => CONFIANCE

Les thématiques traitées : conflits de voisinage, réparations/entretien, répartition de factures, l'envie de mieux s'organiser

Arago (Moulins)	Arras 1 (Moulins)	Arras 2 (Moulins)	Artois 1 (Moulins)	Artois 2 (Moulins)	Artois 3 (Moulins)	Ferning (Moulins)
porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte
4 lots	3 lots+1 commerce	4 lots+2 commerces	4 logements	6 logements	4 logements	11 logements
2 PO	3 PO	3 PO	1 PO	3 PO	2 PO	Majorité de PB
Pas de syndic	Syndic informel	Pas de syndic	Syndic bénévole	Pas de syndic	Pas de syndic	Syndic pro

**Besoins des habitants qui déclenchent l'acceptation de l'accompagnement et résultats obtenus (en date de juillet 2023)**

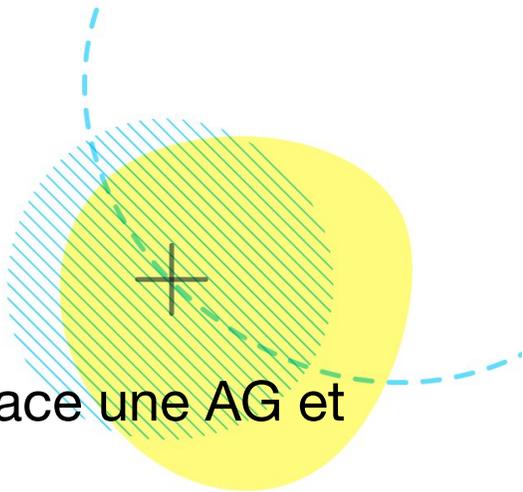
Désir d'un syndic coopératif et formation AG	Désir de travaux économie d'énergie	Désirs d'entretien et travaux économie d'énergie	Régularisation assurance et règlement intérieur	Conflit voisinage Besoin d'un syndic pro	Aide à la mise en place d'une gouvernance	Désir d'un conseil syndical
Election d'un syndic bénévole Préparation AG Budget prévisionnel	Election d'un syndic bénévole Immatriculation Suivi GRAAL	Election d'un syndic bénévole Préparation AG Budget prévisionnel	Budget prévisionnel Préparation AG	Pas de résultat visible à l'accompagnement Mise en lien service médiation	Election d'un syndic bénévole	Participation à des ateliers collectifs

Longpot (Fives)	Legrand 1 (Fives)	Legrand 2 (Fives)	Lannoy (Fives)	Schramm	Mocquet	Mermoz
porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	porte-à-porte	Repérage UT Habitat	Forum de la copropriété
6 logements	2 logements +1 commerce	3 logements + 1 commerce	6 logements	10 lots	4 lots	2 lots
4 PO	3 PO	1 PO	2 PO	4 PO	2 PO	1 PO
Syndic informel	Syndic informel	Syndic bénévole	Syndic pro	pas de syndic	pas de syndic	pas de syndic

**Besoins des habitants qui déclenchent l'acceptation de l'accompagnement et résultats obtenus (en date de juillet 2023)**

Parties communes, tensions voisinage	Assurance, délimitation	Conflit, désir passage syndic pro	Travaux eaux usées et règlement copro	skydome cassé désir de travaux	conflit entre PO (bruit/eau)	conflit entre PO (eau/portail cassé)
Pas de résultat visible à l'accompagnement	Pas de suite donnée par la copropriété	Mise en lien médiation et conciliateur de justice Préparation AG	Pas de suite donnée par la copropriété	Tenue de 2 AG Election d'un conseil syndical et d'un syndic pro Réparation urgente	Mobilisation individuelle et collective Tenue d'une AG Election syndic pro	Mobilisation individuelle et collective

# Enseignements des accompagnements



Réussite visible : 6 copropriétés sur les 10 en carence de syndic mettent en place une AG et élisent un syndic.

Enseignements complémentaires :

- le rythme long et chaotique de ce type d'accompagnement. Le contact avec tous les habitant·es et copropriétaires puis leur mise en lien est chronophage MAIS indispensable.
- Faire exprimer et intégrer les besoins des copropriétaires qui ne sont pas (toujours) les besoins au regard du bâti.
- La médiation est une compétence clé pour réguler les conflits de voisinage qui semblent plus présents et impactants sur la vie des petites copropriétés.

# L'assemblée générale et le syndic au coeur du processus d'accompagnement



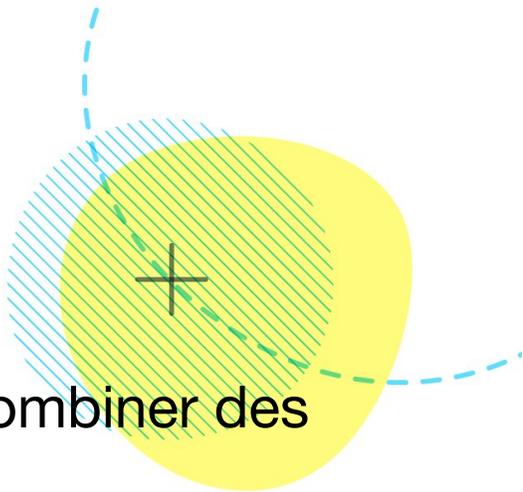
Pour inscrire leurs résultats dans la durée, les accompagnements à Lille et à La Courneuve ont misé sur la relance des assemblées générales en tant qu'arène de la décision collective et le retour d'un des acteurs de la copropriété : **le syndic**, qui pourra jouer un rôle dans le maintien du processus de reconstitution d'une gouvernance.

**Lille** : mise en place d'un réseau d'entraide des syndics bénévoles (pérennisé dans Amelio Copro et animé par l'ARC et Urbanis).

**La Courneuve** : recherche et contacts de "petits" syndics professionnels et première étape où ce sont les acteurs associatifs qui "font syndic".

Deux visions différentes du métier de syndic dont l'une semble plus adaptée aux réalités des petites copropriétés : gestionnaire vs médiateur.

# Des compétences individuelles à la compétence collective



Réussir ces projets d'accompagnement des petites copro demande de combiner des compétences individuelles en :

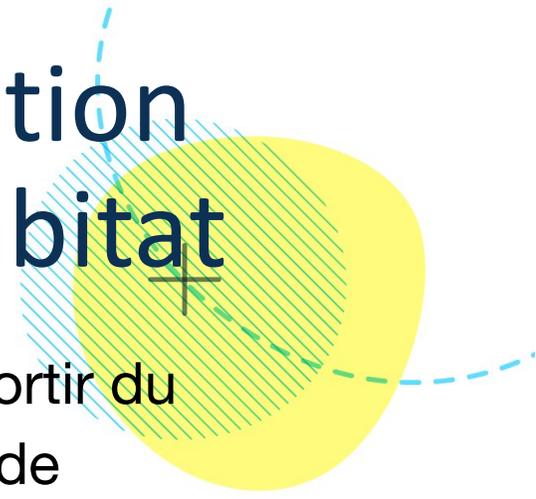
- facilitation
- médiation

et des connaissances en :

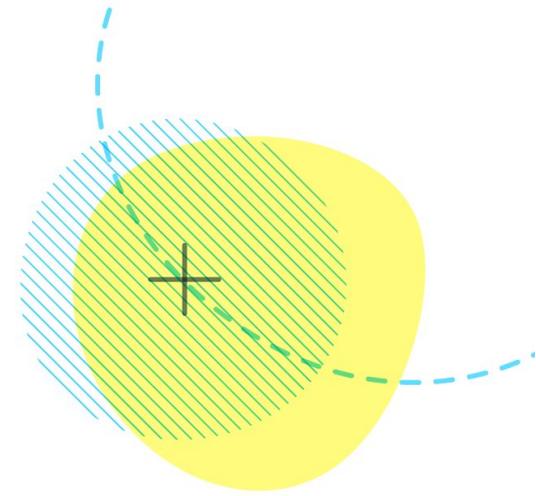
- sociologie
- droit de la copropriété

Mais la somme des ressources et des expertises ne suffit pas à la réussite des projets. Nous constatons l'effet déterminant de la compétence collective définie par Guy Le Boterf comme **une émergence, un effet de composition, qui résulte de la qualité de la coopération entre les compétences individuelles.**

# Impact de l'expérimentation sur l'évolution des politiques publiques locales de l'habitat

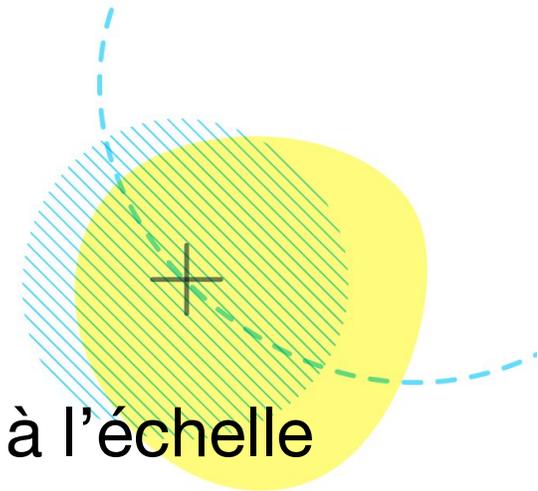


- Des collectivités engagées dans la transformation de leur approche : sortir du millefeuille de dispositifs pour construire une politique sur une logique de processus.
- A la suite de l'expérimentation, évolution notable d'une logique de prévention vers la recherche d'une mobilisation des copropriétés. Les cahiers des charges des appels d'offre (Amelio copro, OPAH Plaine Commune) font référence aux compétences nécessaires pour "aller vers" les habitant·es et travailler à partir de leurs besoins pour reconstruire une gouvernance avant d'aborder les problématiques de rénovation du bâti.
- Les diagnostics évoluent en conséquence, les dispositifs aussi : entrées et sorties d'OPAH selon la maturité des copropriétés, budget pour de la gestion de proximité, création d'un accompagnement dédié uniquement à la gestion de la copropriété...



# Les conclusions communes aux deux études sur la fiabilisation du mode de gestion des petites copropriétés

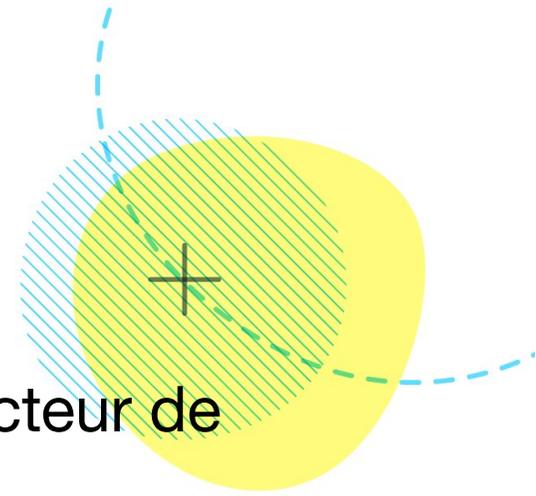
# Une animation territoriale essentielle



Voici les principaux ingrédients qui marquent la vie des projets à l'échelle territoriale et conditionnent leur réussite :

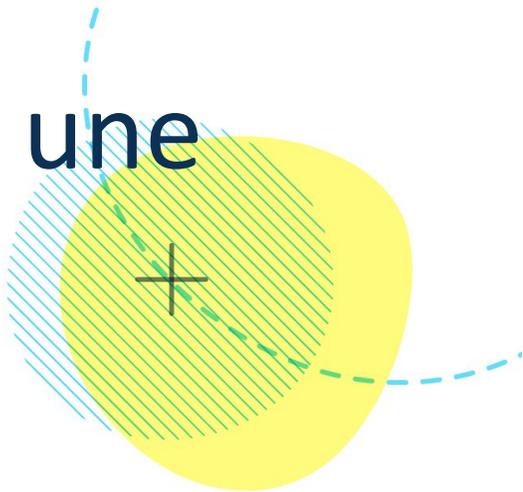
- la constitution d'un **réseau d'acteurs** autour des enjeux des petites copropriétés du territoire.
- l'existence d'un **plan d'action petites copropriétés**.
- le degré de **coopération** entre les partenaires des projets associé à l'émergence d'un **leadership** de projet.
- la mobilisation pertinente de **compétences individuelles et collectives**.
- **Aller vers** les copropriétés qui s'ignorent.

# La méthode pour “aller vers”



- Quadrillage de quartier, porte-à-porte ou travail en lien avec un acteur de terrain.
- Identification de la porte d'entrée pour engager un dialogue puis un accompagnement. Ex : petite réparation, amélioration du cadre de vie, gestion d'un conflit...
- Constitution d'une équipe d'accompagnement pluridisciplinaire :
  - connaissance du fonctionnement d'une copropriété,
  - qualité d'écoute,
  - compétences en sociologie, facilitation et médiation.

# Les étapes pour mettre en mouvement une copropriété



1. Identification d'un sujet déclencheur avec un copropriétaire moteur
2. Mobilisation individuelle des copropriétaires
3. Réunion(s) collective(s) sur le sujet déclencheur où apparaît le lien avec les décisions collectives d'AG
4. Préparation et animation d'une AG
5. Soutien dans la gestion post-AG
6. Accompagnement de la 2ème AG qui met en place, dans de bonnes conditions, un syndic bénévole ou professionnel

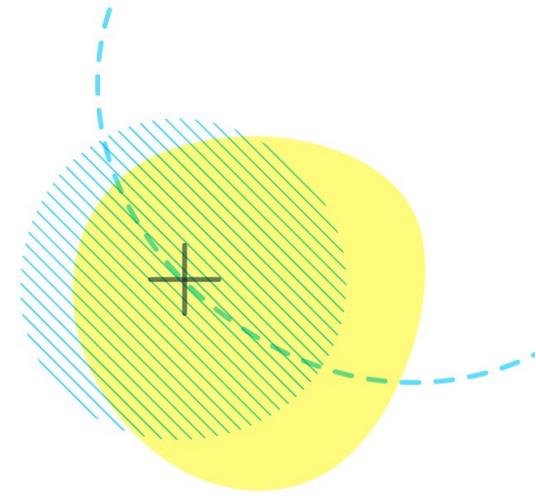
Une copropriété est vue comme (ré)organisée lorsqu'elle a repris des **pratiques de décision collective et de projection dans l'avenir** (AG et désignation d'un syndic).

# Les apports de la théorie des communs

## Rôle clé de la confiance dans la gouvernance des petites copropriétés.

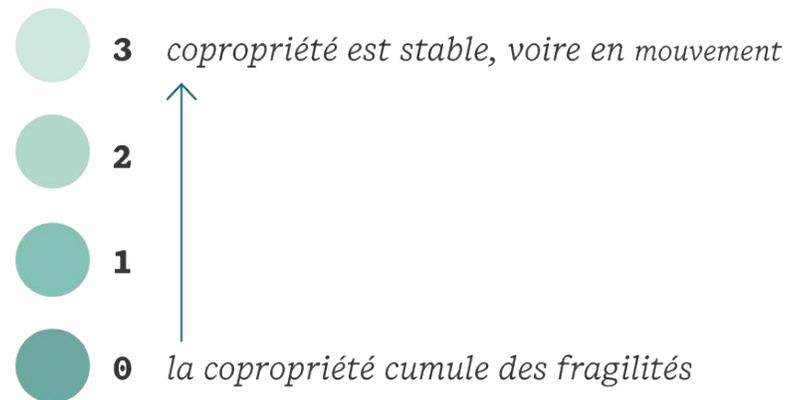
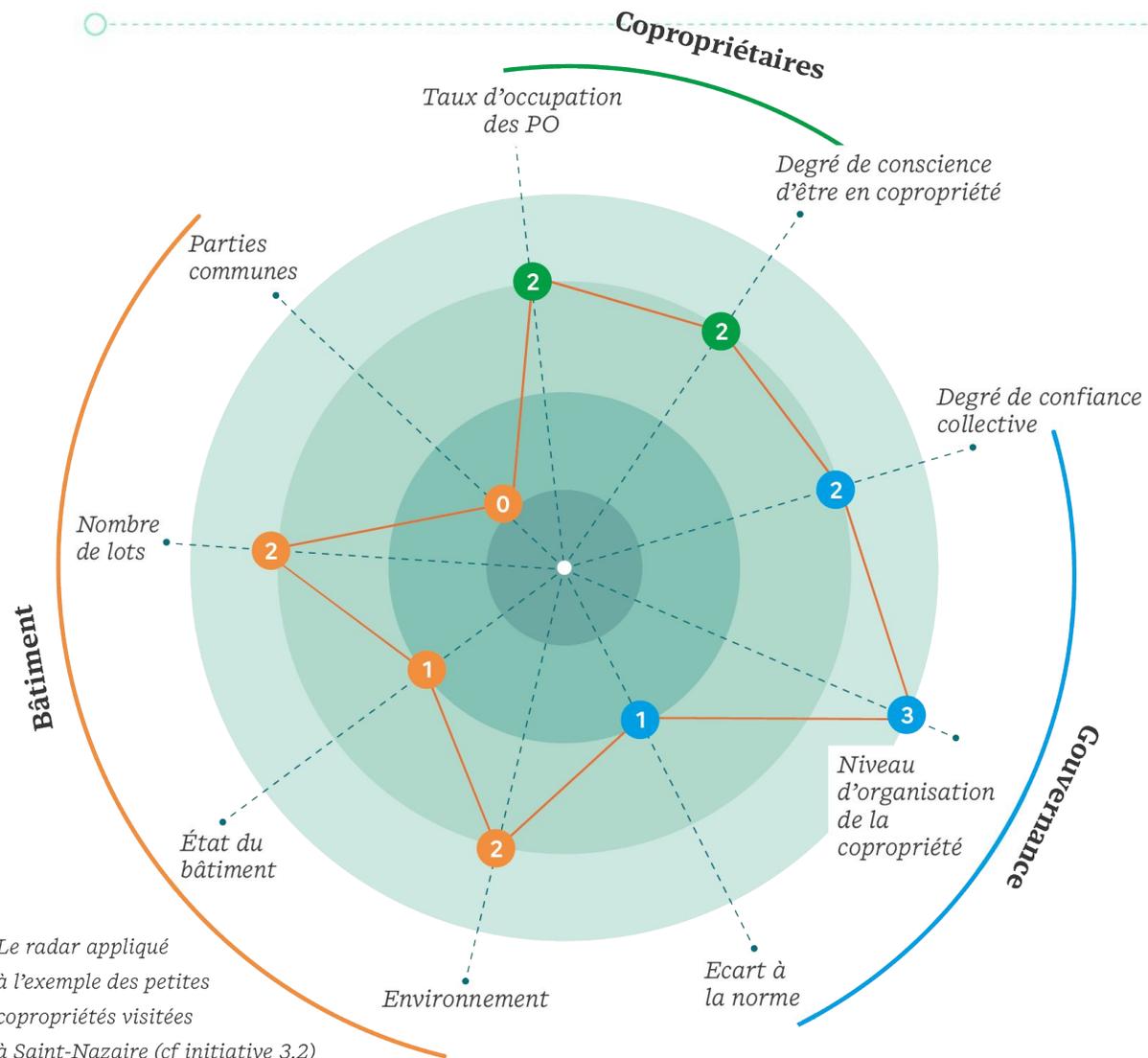
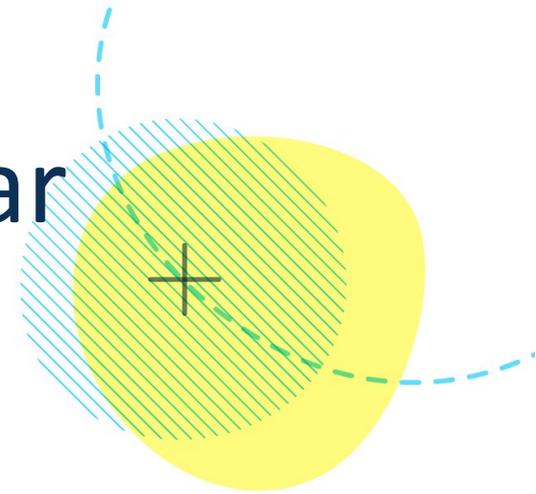
La théorie de l'action collective d'Elinor Oström sur les communs identifie les ressorts de la confiance qui permettent la coopération et la préservation des ressources partagées que l'on peut décliner à l'échelle d'une copropriété :

- un accès simple à des informations claires sur l'état de la ressource
- la récurrence du dialogue
- l'élaboration de règles communes par les utilisateurs de la ressource
- l'apprentissage mutuel par l'action
- contrôle et réactivité appropriée en cas de manquements aux règles communes
- un accès facilité à un mécanisme peu coûteux de résolution des conflits



Les outils produits dans  
le cadre de ces deux études

# Outils d'analyse d'une copropriété : radar

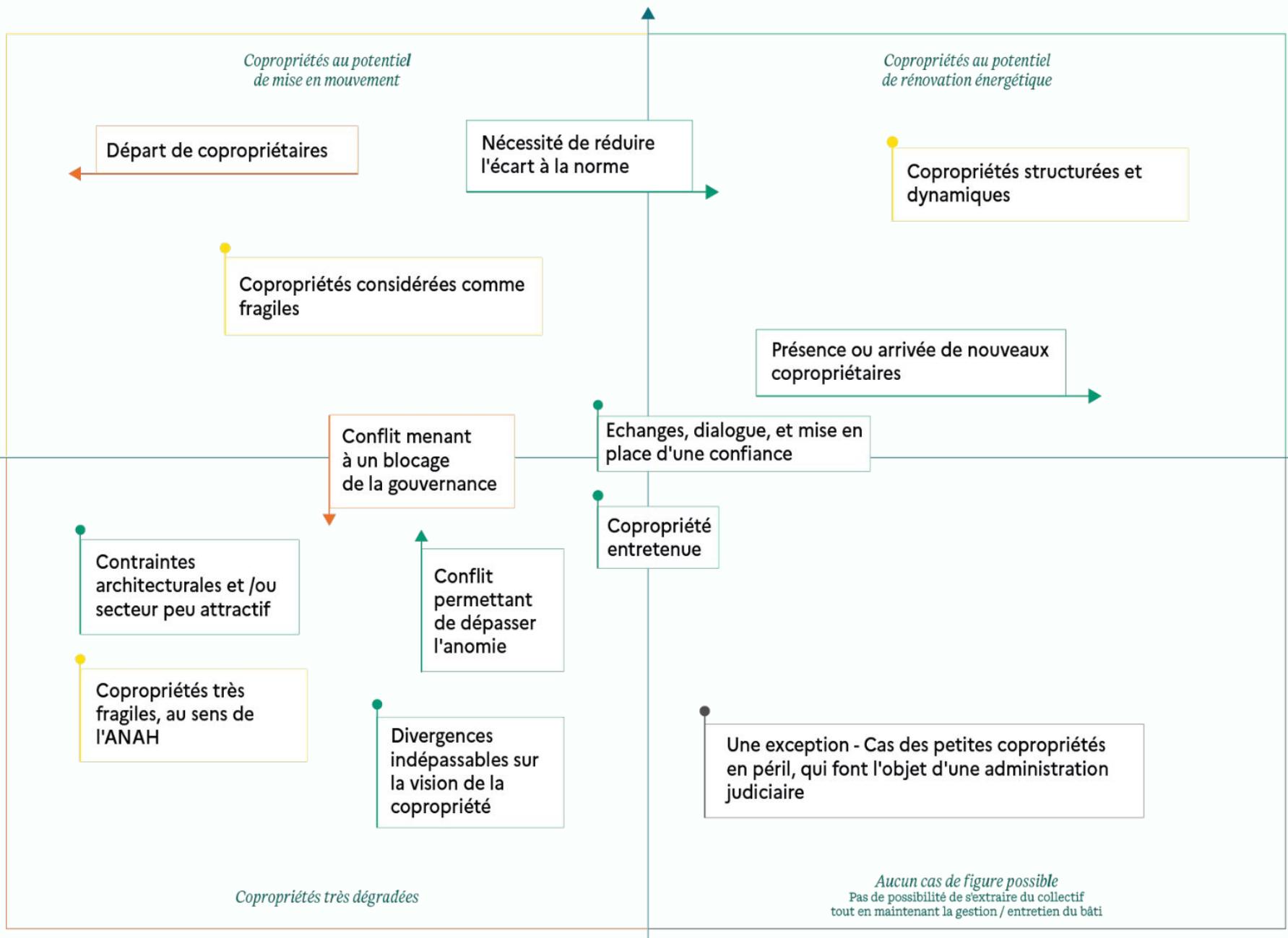


Le radar appliqué à l'exemple des petites copropriétés visitées à Saint-Nazaire (cf initiative 3.2)

VERS LA DYNAMIQUE COLLECTIVE

BÂTI TRÈS DÉGRADÉ

VERS LA RÉNOVATION DU BÂTI



Légende

- Type de copropriétés
- Exemple d'indicateurs
- ↑ Freins vers le changement d'état
- ↑ Leviers vers le changement d'état

VERS LA DYNAMIQUE COLLECTIVE

BÂTI  
TRÈS  
DÉGRADÉ

VERS  
LA RÉNOVATION  
DU BÂTI

VERS L'ANOMIE

*Copropriétés au potentiel  
de mise en mouvement*

*Copropriétés au potentiel  
de rénovation énergétique*

Repérage  
des copropriétés

Appui sur  
les syndicats

Appui sur  
une demande  
concrète

ALLER VERS

2

Informations  
et conseils

Articulation  
des dispositifs  
et des acteurs

Financement

3

ACCOMPAGNEMENT GLOBAL

Aide à la définition  
des travaux

Logique  
partenariale stable

1

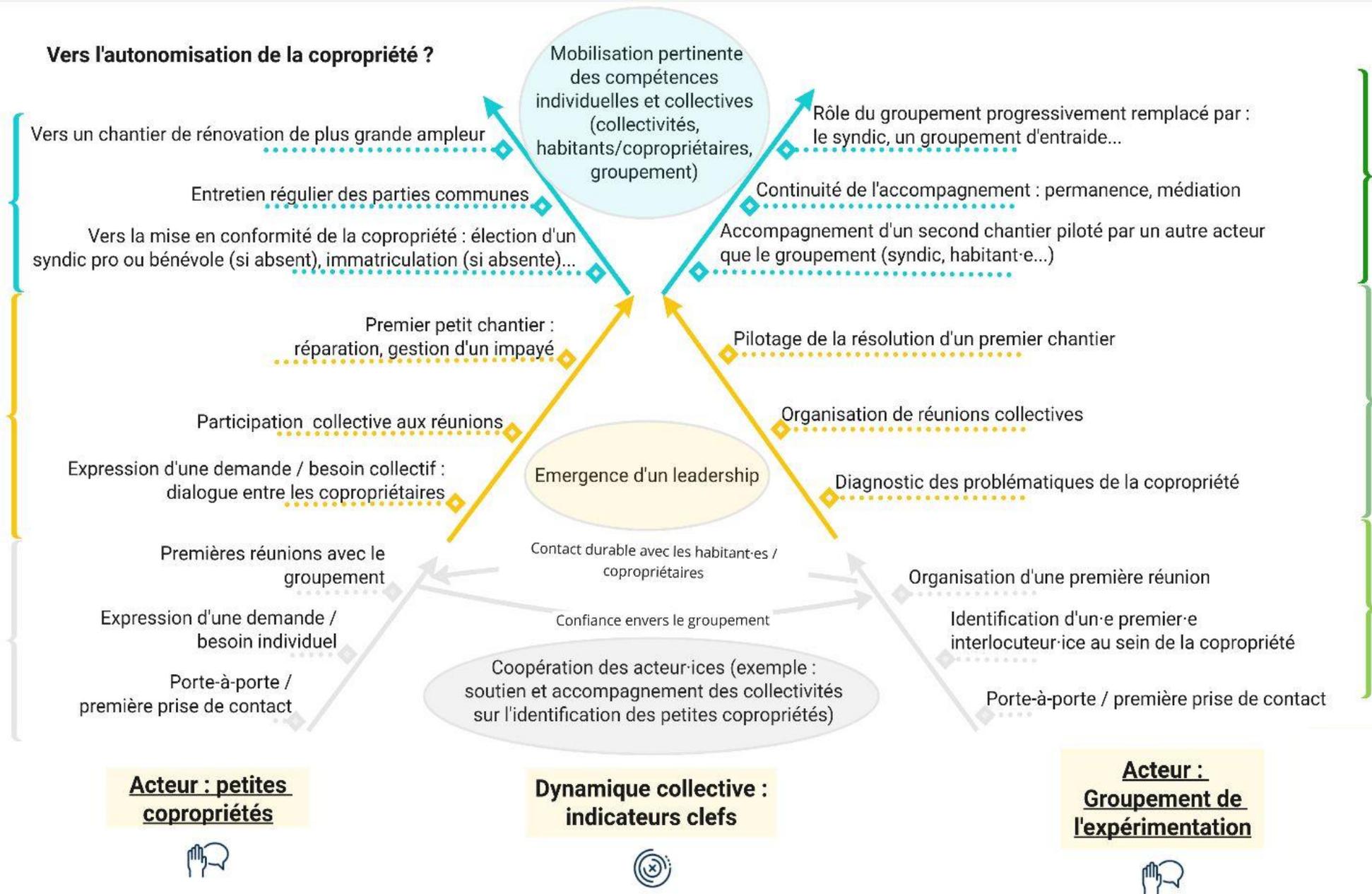
ANIMATION  
TERRITORIALE

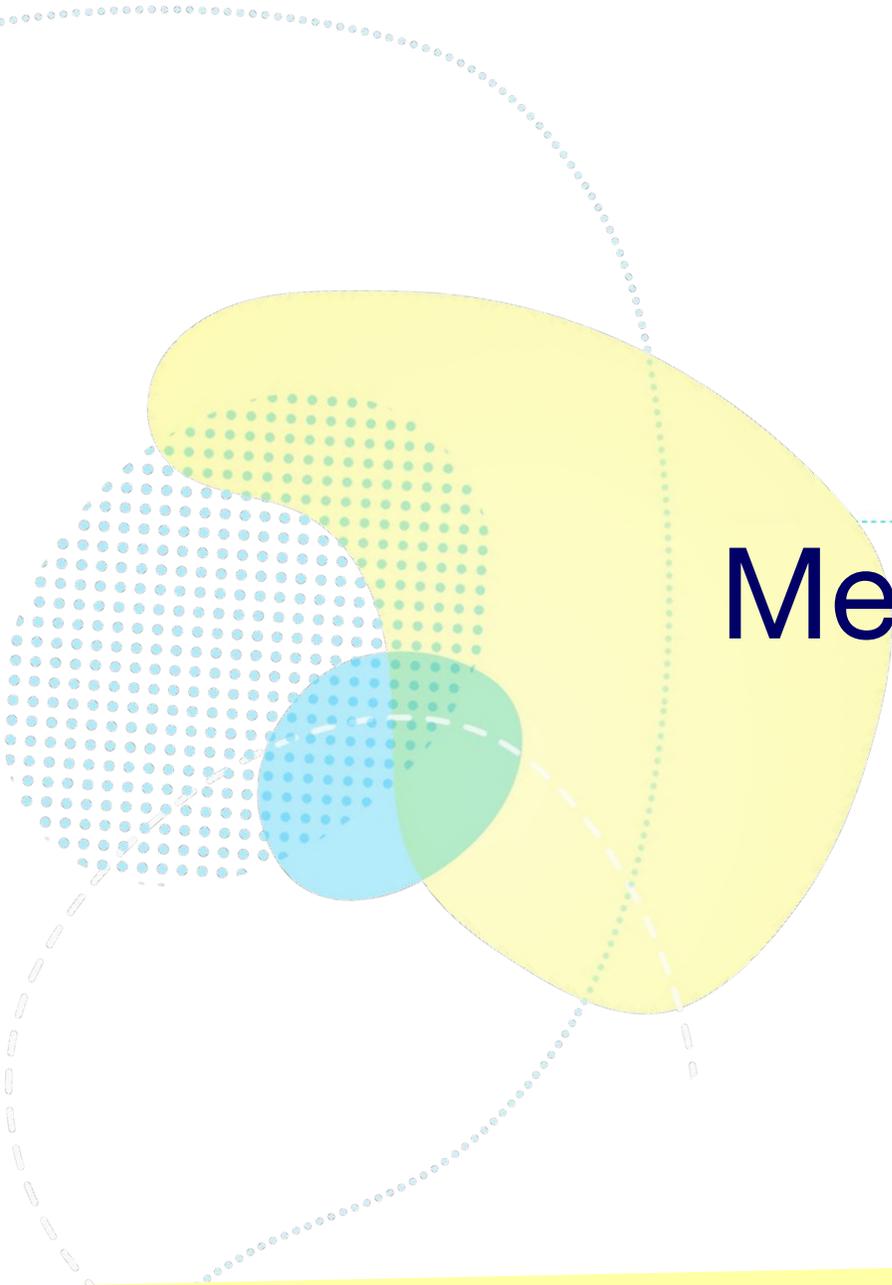
Approche systémique  
et pluridisciplinaire

*Copropriétés très dégradées*

Une approche globale et  
graduelle

# Modélisation de l'accompagnement des petites copropriétés





Merci de votre attention !