



agence d'urbanisme de  
la région mulhousienne



# **Les copropriétés en difficulté de m2A**

Deuxième année d'observation



## Sommaire

- 2 Un observatoire, pour quoi faire ?
- 3 **Synthèse** : portrait-robot de la copropriété en difficulté suivie à l'observatoire
- 4 Rappel des objectifs et des modalités d'élaboration de l'observatoire
- 7 Bilan chiffré de la deuxième année d'observation
- 9 Une connaissance plus fine des copropriétés
- 10 Des enjeux qui s'affirment
- 10 *La gestion des pieds d'immeubles et des domanialités, un enjeu urbain*
- 12 *La collaboration syndic/conseil syndical, un enjeu de gouvernance*
- 13 *Un enjeu d'accompagnement et de pédagogie : l'exemple du POPAC du Conseil Départemental du Haut-Rhin*

## Un observatoire, pour quoi faire ?



### Suivre

Il s'agit de repérer à l'échelle de m2A les copropriétés fragiles pour identifier le plus en amont possible leurs difficultés, suivre l'évolution dans la durée, étudier les éléments de changement et envisager un accompagnement de ces copropriétés.



### Anticiper

Le partenariat avec les syndics professionnels permet de mieux connaître les caractéristiques de chaque copropriété repérée, mais aussi d'anticiper d'éventuels dysfonctionnements sur d'autres immeubles.



### Centraliser

L'observatoire permet de centraliser les informations recueillies et permet leur diffusion à tous les niveaux concernés (m2A, Anah locale et Anah nationale). Il permet aussi de mettre en place un partenariat large avec les acteurs du logement.

### Cet atlas constitue le bilan de la deuxième année d'observation des copropriétés en difficulté.

Comme prévu, il a été enrichi **grâce à des données plus qualitatives, notamment sur les aspects techniques, juridiques et financiers des copropriétés en difficulté**. Ces éléments nous ont été fournis par les syndics professionnels partenaires, et par CITIVIA pour les copropriétés de l'OPAH-RU.

## Guide de lecture

Cet atlas constitue la synthèse de la deuxième année d'observation des copropriétés en difficulté de l'agglomération mulhousienne.

L'atlas 2014, ainsi que l'étude "repérer et aider les copropriétés potentiellement fragiles, un enjeu majeur pour l'avenir de la région mulhousienne", parue en juillet 2014, sont toujours disponibles en téléchargement sur le site internet de l'AURM : [www.aurm.org](http://www.aurm.org)



La Tour de l'Europe, "immeuble-totem" de Mulhouse, fait aujourd'hui partie des copropriétés en difficulté

## **-Synthèse-** **Portrait-robot de la copropriété en difficulté dans l'échantillon de l'observatoire**



- Construite en 1971, elle compte 60 logements dont :
  - 46% sont occupés par leur propriétaires,
  - 37% sont loués,
  - 17% sont vacants.



- Budget annuel : près de 200 000€
- Montant des impayés de charges : près de 70 000€
- Taux d'impayés 36%
- 22 copropriétaires débiteurs,
- Chacun d'entre eux doit 1 288€ à la copropriété



- Elle est suivie par un syndic professionnel
- Elle dispose d'un règlement de copropriété
- 54% des propriétaires participent aux Assemblées Générales



- Elle est située à Mulhouse, dans (ou à proximité immédiate) d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Elle s'inscrit dans un tissu urbain dense mais relativement hétérogène
- Des enjeux urbains émergent dans certains secteurs : les Coteaux et rue de Gunsbach à Mulhouse, les Fleurs à Illzach et la Forêt à Wittenheim



# Rappel des objectifs et des modalités d'élaboration de l'observatoire

La mise en oeuvre d'une mission de veille et d'accompagnement des copropriétés en difficulté constitue l'action n°30 du PLH de m2A. La lutte contre la dégradation des copropriétés est une problématique majeure au sein de l'agglomération.

### L'observatoire s'inscrit dans le cadre d'un dispositif expérimental de l'Anah

La délibération du conseil d'administration n°2012-10 du 14 mars 2012 ouvre la possibilité pour l'Anah de financer, à titre expérimental, des dispositifs locaux de veille et d'observation des copropriétés, mis en oeuvre sur plusieurs années consécutives.

### Un dispositif expérimental qui monte en puissance sur une période de 3 ans

L'instruction du 5 juin 2012 relative aux mesures visant à améliorer les interventions de l'Anah en direction des copropriétés fragiles ou en difficulté encadre l'organisation et le contenu des observatoires locaux de veille. Ainsi, selon une logique de montée en puissance graduelle sur les 3 ans du dispositif, l'Anah impose une grille d'indicateurs organisée en grandes thématiques.

### Un observatoire local ambitieux qui repose sur le cadre fixé par l'Anah

L'Anah fixe 4 objectifs à l'observatoire des copropriétés en difficulté :

- Identifier le plus en amont possible les difficultés rencontrées par les copropriétés ;
- Permettre de classer les copropriétés par rapport à leurs difficultés et d'adapter le cas échéant les interventions et cela le plus en amont possible ;
- Suivre l'évolution de ces copropriétés dans la durée et étudier les éléments de changement ;
- Mettre en place un partenariat avec les acteurs du logement pour faciliter le fonctionnement de ces copropriétés.

En outre, ce ne sont pas systématiquement des copropriétés considérées comme dégradées au sens de l'outil de l'Anah. Elles ont pu être repérées grâce à cet outil, ou bien inscrites sur proposition des 4 principaux syndicats professionnels locaux (Citya, Foncia, Nexity, Sasik). Ce peut aussi être des copropriétés dont la situation était déjà connue par les services des collectivités locales. Enfin, ce ne sont pas systématiquement des grandes copropriétés de plus de 25 lots.

### 3 cibles pour organiser l'observation

- **Cible 1 : les copropriétés classées D dans la base de données de l'ANAH, dont la situation a été confirmée par le repérage terrain et par les syndicats professionnels**, ainsi que les copropriétés déjà connues des services,
- **Cible 2 : les copropriétés suggérées par les syndicats professionnels, ainsi que celles issues de la base de données Anah mais dont la dégradation n'a**

**pas été confirmée par les professionnels.**

- **Cible 3 : les copropriétés repérées dans le cadre de l'OPAH-RU des quartiers anciens de Mulhouse.**

### Rappel : comment définir une copropriété potentiellement fragile ?

Le rapport Braye donne une définition : " **une copropriété est un système complexe, dont l'équilibre repose sur cinq grands « piliers » internes – état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation – et sur lequel influe son environnement géographique, urbain et socioéconomique. La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses.** "

Partant de cette définition, l'Anah et la DGALN ont réalisé une étude statistique sur l'estimation et la localisation des copropriétés présentant un potentiel de fragilité. Une observation multi-critères des copropriétés. Les indicateurs mobilisés sont :

- la situation socio-économique des habitants,
- l'état du bâti,
- le positionnement de la copropriété sur le marché,
- la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien.

Chaque copropriété obtient une note moyenne globale qui permet son classement, de A (bonne santé) à D (fragile), ce qui permet de **repérer les secteurs concentrant des copropriétés potentiellement fragiles.**

## Glossaire

**Anah** : Agence Nationale de l'Habitat

**DVF** : Demande de Valeurs Foncières

**FANTOIR** : Fichier ANnuaire TOpographique Initialisé Réduit

**OPAH-RU** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain

**PICO** : Programme d'Intervention sur les copropriétés des COteaux

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**POPAC** : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

**QPPV** : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

**QPVA** : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville d'intérêt Agglomération



## LES REFORMES INITIEES PAR LA LOI ALUR

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite "loi ALUR", " vise à mettre en oeuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ". Son deuxième titre, " lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées " comporte des dispositions pour l'ensemble des copropriétés, en réformant notamment la loi du 10 juillet 1965 sur le statut des copropriétés.

**Pour rendre ces principes opérationnels, l'Etat vient de lancer un " plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté "**

Ce plan est décliné en " 12 actions autour de 3 objectifs " qui doivent :

- observer le parc de copropriétés et prévenir sa dégradation ;
- traiter les copropriétés en difficultés ;
- accompagner les territoires.

**Le plan reprend les principaux objectifs de la loi ALUR** en leur fixant un calendrier.

**La mise en oeuvre d'un registre des immatriculations** des copropriétés concerne l'ensemble des copropriétés. Il doit être effectif d'ici 2019 pour l'ensemble des copropriétés. Leur contenu constitue un socle de données statistiques, notamment financières, qui sera à n'en pas douter très utile pour les collectivités locales<sup>1</sup>.

**La création d'un fonds de travaux obligatoire** pour les copropriétés doit être mis en oeuvre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Il doit correspondre au minimum à 5% du

budget prévisionnel de la copropriété, et reste attaché au lot, c'est à dire qu'il est pas remboursé par le syndicat de copropriétaires en cas de cession de l'appartement.

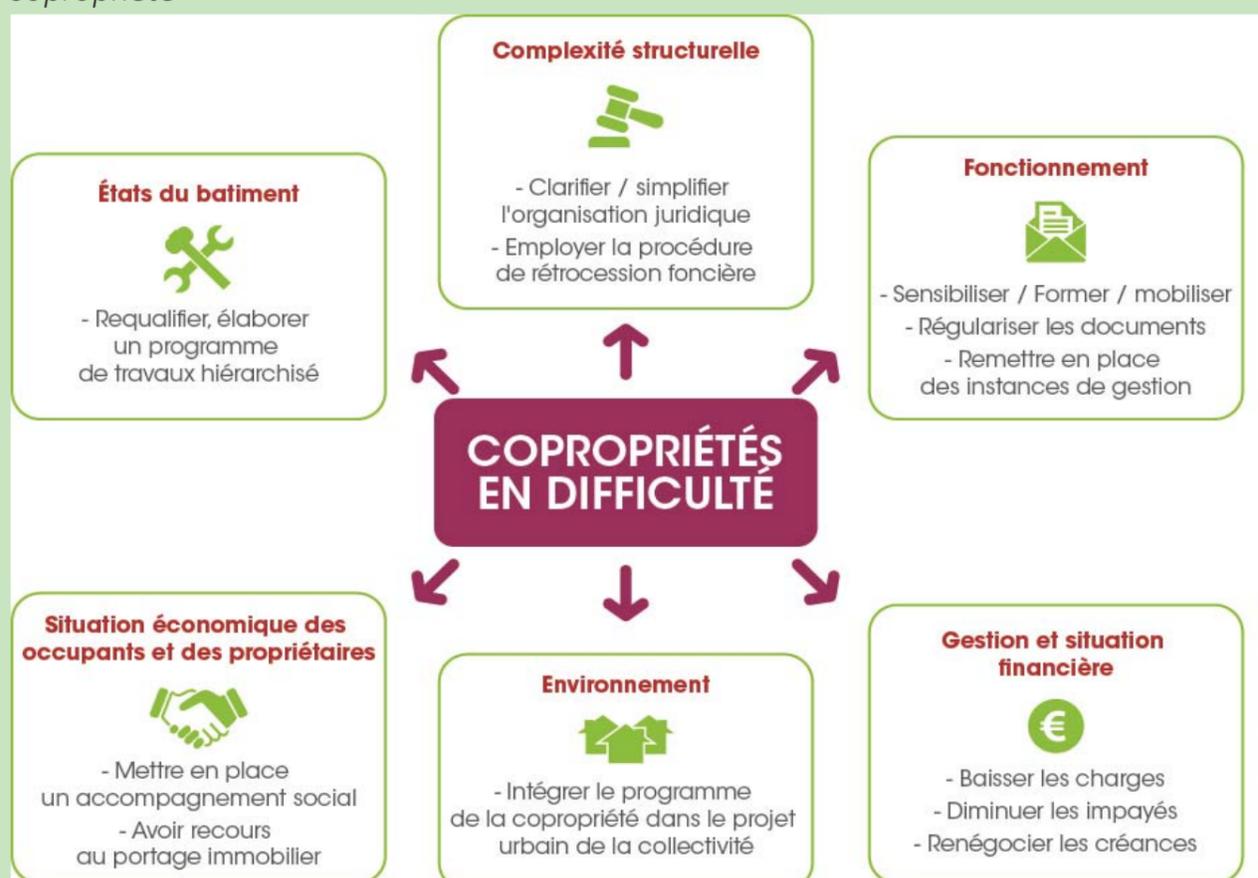
**La création d'un diagnostic technique global** pour les immeubles de plus de 10 ans doit permettre aux copropriétaires de connaître la situation générale du bâtiment et équipements communs et envisager les travaux nécessaires pouvant être réalisés dans les 10 ans, ainsi que l'évaluation de leur coût.

**Enfin, le loi prévoit d'accroître la transparence des honoraires des syndicats**, en rendant obligatoire le compte séparé pour les copropriétés de plus de 15 lots. Il s'agit aussi d'encadrer les facturations complémentaires des syndicats pour différentes prestations listées dans un décret.

Les autres objectifs de la loi ALUR sont **de renforcer la copropriété face aux impayés de charge** qui peuvent paralyser son action, mais aussi **de mieux informer l'acquéreur** sur l'état technique, administratif et financier de la copropriété, par l'obligation de joindre à la promesse de vente un ensemble de pièces relatives à l'état technique, financier et administratif de la copropriété.

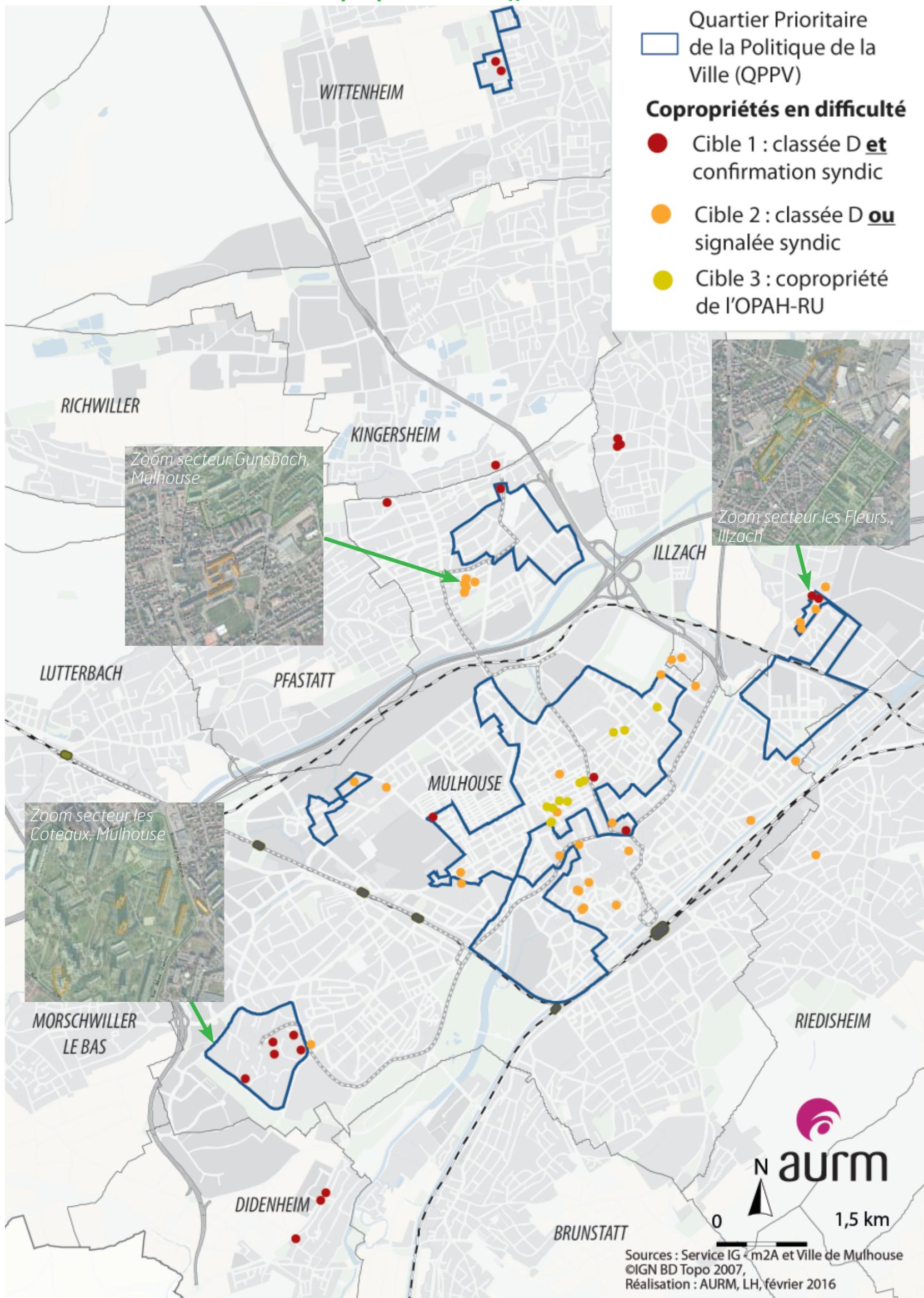
<sup>1</sup> A noter que notre outil de veille et d'observation des copropriétés mis en oeuvre sur le territoire de m2A est une forme d'anticipation du registre

Différentes actions de soutien peuvent être mises en place suivant la situation de la copropriété





## Localisation de l'échantillon des copropriétés en difficulté suivies dans l'observatoire



La grande majorité des copropriétés inscrites à l'observatoire sont localisées à Mulhouse.



## Bilan chiffré de la deuxième année d'observation

Un panel de 58 copropriétés a été inscrit au dispositif d'observation, selon les critères et les 3 cibles choisis. Six communes de l'agglomération sont concernées : Mulhouse, Didenheim, Illzach, Kingersheim, Riedisheim et Wittenheim. 6 copropriétés sont entrées dans le dispositif et 1 copropriété est passée de "cible 2" à "cible 1".

### De nombreuses communes concernées

Le diagnostic établi au moment de la mise en oeuvre de l'observatoire a montré que la plupart des communes de l'agglomération étaient concernées par la question des copropriétés en difficulté. Cependant, l'observatoire s'intéresse principalement aux copropriétés de plus de 25 lots, ce qui explique qu'au final seules 6 communes sont directement concernées. Ainsi, même en retranchant de l'analyse les copropriétés de l'OPAH-RU des quartiers anciens de la ville, Mulhouse regroupe près des 3/4 des copropriétés inscrites à l'observatoire.

La deuxième commune la plus représentée est Illzach, avec 8 copropriétés inscrites. Viennent ensuite Wittenheim (2 copropriétés) puis Didenheim, Kingersheim et Riedisheim avec 1 copropriété.

### Un panel représentatif de la diversité des situations des copropriétés en difficulté

Les 58 copropriétés inscrites à l'observatoire représentent un peu plus de 10% des copropriétés potentiellement fragiles recensées dans l'agglomération. L'objectif de l'observatoire n'est pas de toutes les suivre mais bien d'initier, dans le cadre du PLH, **des préconisations pour améliorer la situation des copropriétés.**

**Le panel sélectionné est cependant représentatif des problèmes que rencontrent les copropriétés.**

Composition et répartition par commune et par cible de l'échantillon de 58 copropriétés inscrites à l'observatoire

	Copropriétés en difficulté	Copropriétés inscrites à l'observatoire			Total
		cible 1	cible 2	cible 3	
Didenheim	3	1	0	0	1
Illzach	18	2	6	0	8
Kingersheim	5	1	0	0	1
Mulhouse	494	10	24	11	45
Riedisheim	11	0	1	0	1
Wittenheim	16	2	0	0	2
<b>Total</b>	<b>547</b>	<b>16</b>	<b>31</b>	<b>11</b>	<b>58</b>

Cf. définitions des cibles en p.4

### Un observatoire en lien avec les dispositifs de prévention et de réhabilitation existants

**Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) du Conseil Départemental du Haut-Rhin :** les 7 copropriétés inscrites au POPAC sur le territoire de m2A figurent en cible 1 de l'observatoire. Elles sont sur les communes de Mulhouse (2), Illzach (2), Didenheim (1) et Wittenheim (2).

**Le volet copropriétés de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) :** 11 copropriétés constituent la cible 3 de l'observatoire. Les immeubles en indivision ou concernés par des problèmes de successions non réglées, n'ont pas été retenus car ils ne sont pas soumis au statut de copropriété.

Sur le plan technique, des échanges réguliers ont lieu entre les opérateurs : l'ADIL 68 pour le POPAC et CITIVIA pour l'OPAH-RU. **Ils permettent d'assurer un travail en réseau indispensable pour la convergence des actions menées, pour améliorer leur efficacité et optimiser les outils de suivi.**

### La thématique des copropriétés en difficulté toujours au coeur du Contrat Unique de l'Agglomération Mulhousienne

En effet, **30 des 58 copropriétés observées se situent dans un périmètre de géographie prioritaire :**

- 18 dans le Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPPV) Péricentre, à Mulhouse ;
- 5 dans le QPPV Coteaux, à Mulhouse ;
- 4 dans le QPPV Drouot-Jonquilles, sur sa partie illzachoise ;
- 2 dans le QPPV Markstein-Forêt, à Wittenheim ;
- 1 dans le QPPV Brustlein, à Mulhouse.

Enfin, **3 copropriétés se situent dans des périmètres de QPVA (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville d'intérêt Agglomération : découpage créé dans le Contrat Unique de m2A pour mettre en place un droit commun local renforcé, ainsi qu'un échange de bonnes pratiques entre communes).**



## Zoom sur : les procédures de recouvrement

Le syndic, qu'il soit professionnel ou bénévole, agit en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires. Il est responsable du recouvrement des charges de copropriété. En cas d'impayés, il peut agir seul, sans avoir à demander d'autorisation à l'Assemblée Générale ou au conseil syndical. Seule la procédure d'adjudication forcée nécessite l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Avant d'arriver à cet extrême, le syndic procède de manière graduée.

Entretien avec Véronique SCHLOSSER, responsable contentieux chez Nexity Mulhouse.

### Quelle est la " hiérarchie " de la procédure de recouvrement appliquée chez Nexity ?

" Nous avons la chance d'avoir un processus de recouvrement informatisé, ce qui nous permet de suivre précisément la situation des copropriétaires en impayés. Sur un trimestre d'impayés, la procédure est la suivante :

#### Phase précontentieuse :

- Mois 1 : nous adressons un courrier de rappel. C'est une relance simple.
- Mois 2 : nous adressons un courrier de mise en demeure en recommandé avec accusé de réception (LR/AR). Cette procédure est facturée 52€ au copropriétaire.
- Mois 3 : un courrier de dernier avis avant poursuite est envoyé par le cabinet d'avocats du groupe. Il est facturé 100€ au copropriétaire.

Ces procédures suffisent en général à régler l'impayé. Notre processus de recouvrement relève d'une procédure du groupe au niveau national jusqu'à ce niveau. Cependant, si cela s'avère insuffisant, nous continuons le processus localement, car nous travaillons alors avec des huissiers de justice et des avocats locaux.

- Mois 4 : une sommation de payer est délivrée physiquement par un huissier. Il facture sa prestation directement au copropriétaire.

Cette étape permet d'éventuellement inscrire une hypothèque sur le bien immobilier. C'est une garantie qui nous permettra d'être remboursés de l'impayé en cas de vente.

#### Phase contentieuse :

- Si le copropriétaire n'a pas réagi aux sommations précédentes, nous transmettons le dossier à un avocat qui déposera une assignation en recouvrement devant le Tribunal d'instance pour obtenir un jugement.
- La phase ultime : la vente forcée (adjudication). Cette procédure doit être votée à la majorité simple par les copropriétaires réunis en Assemblée Générale. La requête est déposée au Tribunal d'Instance. Le Juge, après étude détaillée des mesures d'exécution préalablement mises en œuvre par l'huissier et si le recouvrement apparaît irrémédiablement compromis, rend une ordonnance autorisant l'adjudication. Un notaire est également désigné dans l'ordonnance. Cette procédure, outre son coût élevé (6000€), n'est pas sans risque pour la copropriété puisqu'à défaut de candidat acquéreur présent le jour de la vente aux enchères, le syndicat des copropriétaires se verra déclaré acquéreur ! Il s'agit là d'une spécificité issue du droit local Alsace-Moselle. De plus, si le propriétaire occupe le logement, il faudra en sus engager auprès du Tribunal une éventuelle procédure d'expulsion."

### Vous disposez d'une autonomie certaine par rapport aux procédures du groupe Nexity. Comment vous adaptez-vous au contexte immobilier et social mulhousien, qu'on sait fragile ?

" Nous avons une connaissance très fine de la situation et de l'évolution des copropriétés que nous gérons grâce au travail d'équipe. Cela nous permet de mettre en œuvre une procédure spéciale pour les copropriétés en difficulté.

Par exemple, dans le cadre du PICO, nous avons testé une méthode de relances téléphoniques ciblées pour les copropriétaires en impayés à Peupliers/Nations. Nous avons aussi organisé de nombreuses réunions avec les conseillers syndicaux pour expliquer précisément notre travail, les étapes et le suivi des dossiers. Ça a plutôt bien marché. Nous comptons déployer cette méthode sur d'autres copropriétés, notamment celles que nous gérons et qui sont inscrites au POPAC. Ce dispositif est très positif pour la formation des conseillers syndicaux."

### Adaptez-vous les procédures au profil du copropriétaire ?

" Nous avons en effet une procédure adaptée pour les propriétaires bailleurs en situation d'impayés, surtout quand on sait que le logement est loué. Parallèlement à la sommation de payer, nous faisons délivrer par l'huissier une injonction de payer. Cette dernière permet de mesures d'exécution immédiates telles que la saisie des loyers. Pour le reste, la procédure est identique."

### Quel est votre sentiment sur la question des copropriétés en difficulté dans l'agglomération mulhousienne ?

" Tout d'abord, la loi ALUR apporte des réformes qui modifient la gestion quotidienne, comme par exemple l'obligation des comptes bancaires séparés.

Par ailleurs, nous constatons de nombreux signes de précarisation et de paupérisation dans les copropriétés que nous gérons. Nous voyons ainsi le nombre de dossiers de demande de surendettement augmenter depuis quelques années. Ces phénomènes ont évidemment un impact sur la situation financière, administrative et sociale des copropriétés. Il en résulte que les mesures de prévention des impayés de charge mises en œuvre par les autorités judiciaires, en partenariat avec les bailleurs sociaux ou privés, deviennent un préalable incontournable pour tenter d'endiguer le plus en amont possible les procédures contentieuses qui s'analysent comme un constat d'échec."

# Une connaissance plus fine des copropriétés

La logique de l'atlas est celle d'une montée en puissance des informations recueillies auprès des professionnels sur la situation budgétaire, administrative et technique des copropriétés. Trois grands thèmes sont mis en lumière : le budget, la mobilisation de copropriétaires et l'entretien technique de la copropriété.

### Des problèmes budgétaires (41 copropriétés renseignées)

**Le taux moyen d'impayés est de 36%, avec une fourchette allant de 9% à 101% du budget 2014 de la copropriété.** Bien entendu les montants et l'importance que représentent les impayés pour la bonne santé financières de la copropriété sont différents en fonction de la taille et du niveau de services de chaque entité.

**En moyenne, 29% des copropriétaires sont débiteurs,** et sont donc en situation d'impayés de charge. Toutes les copropriétés renseignées abritent des copropriétaires débiteurs. **Le syndic professionnel doit donc quand c'est nécessaire mettre en oeuvre une procédure de recouvrement,** qui peut aller jusqu'à l'adjudication forcée du logement pour contribuer à apurer la dette (cf zoom p.précédente). Au total, 22 copropriétés sont concernées, à des degrés divers, par une procédure judiciaire.

### Une bonne mobilisation des copropriétaires, grâce au travail des syndics professionnels (48 copropriétés renseignées)

L'observatoire est construit sur un partenariat étroit avec les syndics professionnels. Il est donc logique que l'immense majorité des copropriétés suivies fassent appel aux services d'un syndic professionnel. Les copropriétés de cible 3, qui sont toutes de petites copropriétés de l'OPAH-Ru sont majoritairement gérées par un syndic bénévole, ou **de syndic, pro**

**Le taux de participation moyen aux Assemblées Générales est de 54%,** avec une fourchette de taux allant de 29% à 100%. Toutes les copropriétés inscrites à l'observatoire disposent d'un règlement de copropriété.

#### Le règlement de copropriété (source ANIL)

*“ Un règlement de copropriété doit **obligatoirement** être établi au moment de la construction de l'immeuble par le promoteur, ou au moment de sa division en lots par le propriétaire.*

*Il précise les **droits et obligations de chaque copropriétaire** ainsi que les **règles de fonctionnement de la copropriété.***

*Il détermine :*

- *les parties privatives et les parties communes ainsi que leur destination, leurs conditions d'utilisation et leur administration ;*
- *les différentes catégories de charges auxquelles chaque copropriétaire doit contribuer, en respectant les principes de répartition établis par la loi.*

*Dans la mesure où elle concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, la modification du règlement de copropriété, ne peut être décidée qu'à la double majorité (majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix). ”*

### Des copropriétés anciennes, avec des différences nettes en termes d'entretien des parties communes

**Les moyens de chauffage et l'isolation thermique, talons d'achille des grandes copropriétés construites avant 1975**

**75% des copropriétés inscrites à l'observatoire datent d'avant 1975 et la mise en oeuvre de la première Réglementation Thermique.** La question du traitement de la précarité énergétique est donc très importante.

**La plupart des copropriétés disposent de chauffage collectif.** L'énergie majoritaire est le gaz. Plusieurs grandes copropriétés mulhousiennes sont chauffées par le chauffage urbain. Mulhouse dispose en effet de 2 chaufferies urbaines. La première, située sur la colline de l'Illberg, est gérée par la Ville et permet de chauffer de nombreux équipements publics (université, piscine, lycée) ainsi que les 5 copropriétés du quartier des Coteaux. La deuxième, située Porte de Bâle, dans le centre-ville, est gérée par un syndic privé. La copropriété de la Tour de l'Europe, inscrite à l'observatoire, y est cliente.

### La mise aux normes des ascenseurs, une priorité pour les syndics

**La plupart des grandes copropriétés de l'observatoire disposent d'ascenseurs.** Leur présence induit des charges de copropriété supplémentaires. De plus, la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 oblige à une mise aux normes de sécurité progressive avant le 3 juillet 2018.

**Sur les 27 copropriétés de l'observatoire disposant d'ascenseurs, seules 2 n'ont pas encore réalisé ou programmé de travaux de mise aux normes des ascenseurs.**

A titre de comparaison, un bilan national réalisé en juillet 2013 par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement<sup>1</sup> a montré que 40% des ascenseurs n'avaient pas encore été modernisés et que le coût moyen de mise aux normes était de 19 000€ par ascenseur.

<sup>1</sup> [http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/CP\\_Modernisation\\_des\\_ascenseurs.pdf](http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/CP_Modernisation_des_ascenseurs.pdf)

# Des enjeux qui s'affirment

*La connaissance plus fine de la situation des copropriétés fait émerger des enjeux, qui pour certains dépassent le simple cadre de l'immeuble ou de l'entité juridique que représente la copropriété. Trois sont particulièrement sensibles. Revue de détail.*

### La gestion des pieds d'immeuble et des domanialités, un enjeu urbain

Quatre secteurs de l'agglomération sont particulièrement concernés. Il s'agit des Coteaux, du quartier des Fleurs à Illzach, du secteur de la rue de Gunsbach dans le quartier de Bourtzwiller à Mulhouse et, dans une moindre mesure, du quartier la Forêt à Wittenheim.

#### Le quartier des Fleurs, à Illzach

Une grande partie de ce secteur appartient au QPPV Drouot-Jonquilles, à cheval sur les bans communaux de Mulhouse et Illzach. Il est composé de 5 copropriétés, pour un total de 352 logements. Les bâtiments les plus anciens (Fleurs J, K et L) datent de 1969 et les plus récents (Fleurs F et G) de 1974. Ce secteur se situe à l'entrée sud d'Illzach, à proximité immédiate de la zone d'activités de l'Île Napoléon. L'ensemble des bâtiments concentre une population fragile. La moitié des logements locatifs sont la propriété de bailleurs sociaux. La plupart des espaces publics et privés

du secteur sont dans un état relativement dégradé. Le cœur de la zone accueille un petit pôle commercial ancien et de plus en plus inadapté aux contraintes commerciales modernes, notamment la zone de livraison de la supérette. Les usages sont donc peu identifiables, les contraintes se cumulent et renforcent l'impression de dégradation de la zone.



Le petit pôle commercial des Fleurs. Les livraisons de la supérette se font à l'arrière, en passant par la voie d'accès aux garages de la copropriété "Fleurs J".

### Le secteur des Fleurs : 5 copropriétés situées dans un tissu urbain hétérogène



### Le secteur Gunsbach, quartier Bourtzwiller à Mulhouse

Cette zone compte 3 copropriétés : le St Antoine, le 10/12 Munster et le 6/20 Gunsbach, pour un total de 190 logements. Les 6 bâtiments ont été construits entre 1958 et 1963. L'état du bâti est variable d'une copropriété à l'autre. En revanche, l'état des espaces publics et privés est mauvais. **Le coeur du secteur est composé d'un square et d'un petit pôle de services de proximité accueillant quelques cellules commerciales et le commissariat de quartier.** L'ensemble de la zone, entre la rue de Soultz à l'ouest, la rue de Kingersheim, à l'est, la rue de Gunsbach au sud et la rue de la Tuilerie au nord, a été repéré comme un secteur à enjeux par les habitants mobilisés pour l'élaboration du diagnostic de quartier, dans le cadre du Contrat de Ville.

**Il constitue en effet un espace de transition et de passage entre " le vieux Bourtzwiller ",** à l'ouest, autour de la zone pavillonnaire et de la place du Rattachement, " **Bourtzwiller-est** ", composé majoritairement de logements collectifs sociaux datant des années 60, et le sud du quartier, qui abrite le stade et la friche industrielle de Manurhin/Manulaine.

Cet espace pose clairement la question des domanialités, en lien avec la gestion des espaces publics et privés.



Rue de Labaroche : espaces publics et privés se superposent sans transition. Les pieds d'immeuble ne sont pas traités, et la voiture occupe tous les interstices.

### Le quartier des Coteaux, à Mulhouse

Ce quartier a déjà été largement analysé dans le cadre du Programme d'Intervention sur les Copropriétés des Coteaux (PICO). Une réflexion sur les suites à donner aux démarches est inscrite à l'agenda du protocole de préfiguration de l'ANRU, car le quartier des Coteaux est un des 5 QPPV labellisés ANRU au sein de m2A.

### Le secteur Gunsbach, un espace de transition entre le vieux Bourtzwiller et Bourtzwiller-est





### La collaboration entre le syndic et le conseil syndical, un enjeu de gouvernance

**La gouvernance d'une copropriété repose sur le duo syndic/conseil syndical.** Les membres du conseil syndical sont élus par les copropriétaires réunis en assemblée. Le syndic peut être bénévole ou professionnel.

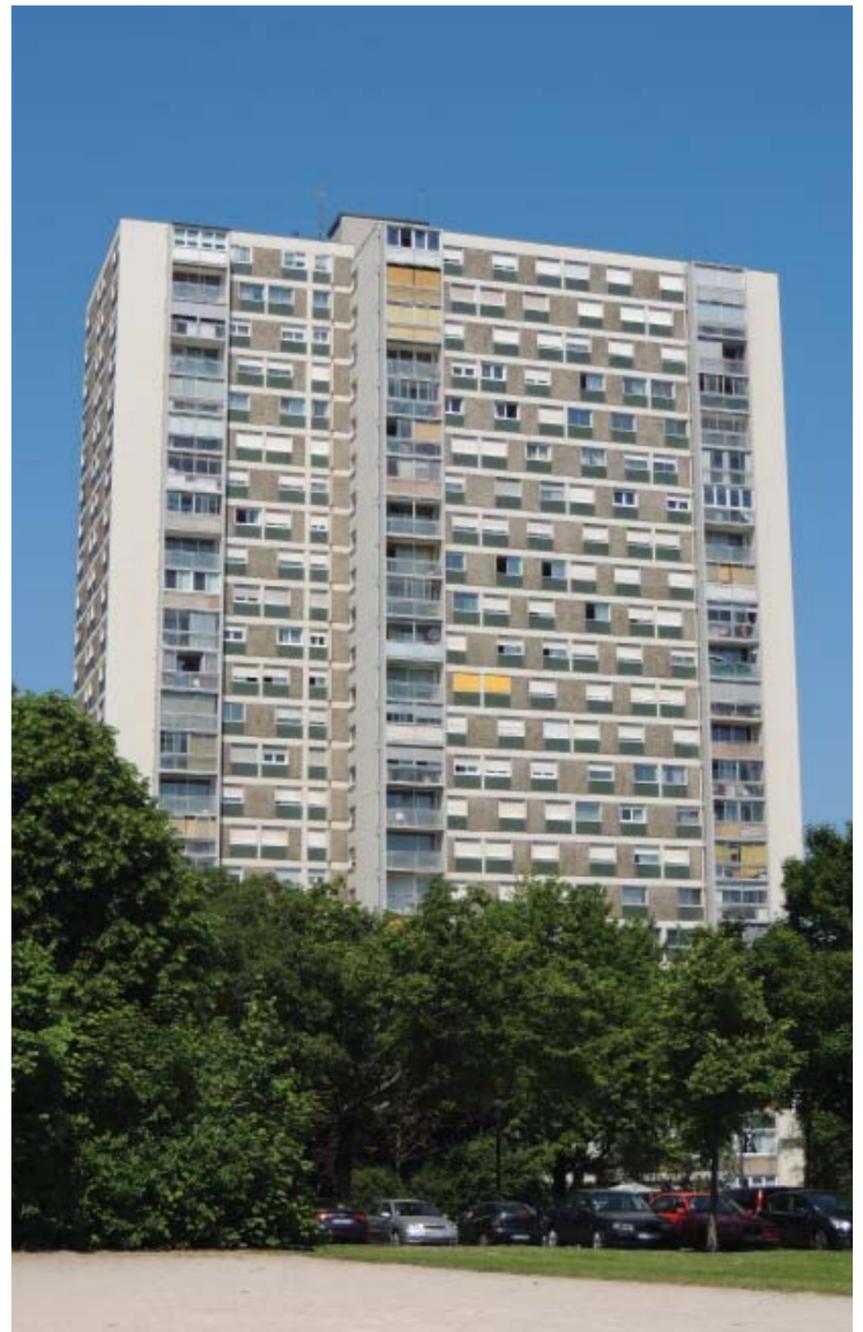
**La répartition des rôles et les relations entre conseil syndical et syndic est régie par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :** " dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même "1

**La gouvernance d'une copropriété repose donc sur les principes d'une démocratie représentative :** les décisions sont prises à l'issue d'un vote de l'assemblée générale des copropriétaires. Les conseillers syndicaux sont élus et assurent une mission de contrôle et d'assistance auprès du syndic. Ce dernier est mandaté par l'assemblée générale pour assurer la gestion quotidienne de la copropriété.

**Ces principes résistent-ils à une dégradation de la situation sociale et technique d'une copropriété ?** La multiplication des cas de copropriétés dégradées, où la carence des conseils syndicaux, le manque d'intérêt des copropriétaires, ou encore l'impossibilité de prendre une décision faute de majorité au moment des assemblées générales, ont amené le législateur à intervenir pour modifier le contexte réglementaire. On l'a vu, la loi ALUR, votée en 2014, contient des articles réformant la gouvernance de la copropriété. Le texte s'intéresse ainsi à l'abaissement des taux de majorité. La loi de 1965 prévoyait 4 niveaux de majorité " selon la nature du projet envisagé :

- la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés (dite " majorité simple " );
- la majorité des voix de tous les copropriétaires (dite " majorité absolue " );
- la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (dite " double majorité ou majorité renforcée " );
- l'unanimité "2

**La loi ALUR simplifie ces paliers en renforçant la majorité simple.**



Aux Coteaux, l'action du PICO a montré qu'une remobilisation du conseil syndical était indispensable pour que les copropriétés remontent progressivement la pente. (ici la copropriété Plein Ciel 1)

1 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et décret du 17 mars 1967

2 ANIL, Habitat et Actualité, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), numéro spécial, mars 2014



### Un enjeu d'accompagnement et de pédagogie : l'exemple du POPAC<sup>3</sup> du Conseil Départemental du Haut-Rhin

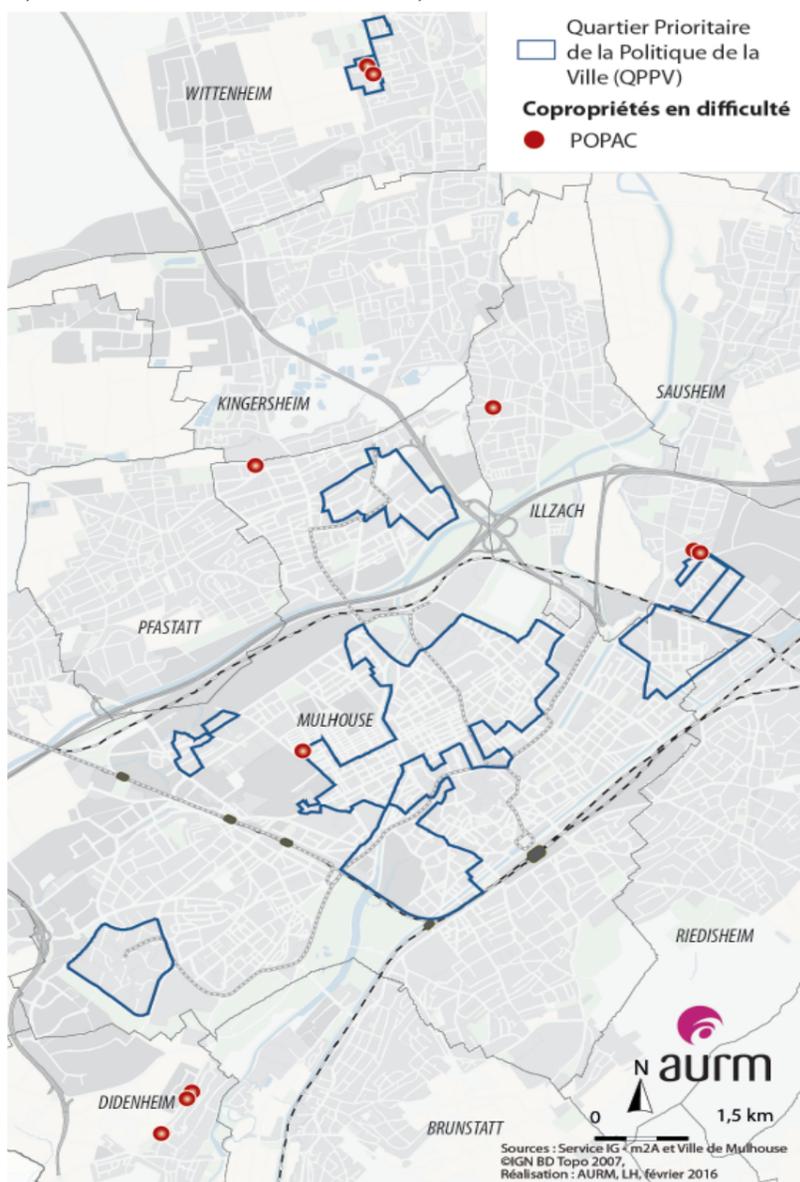
Le POPAC " est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés. Il intervient aussi sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises. " <sup>4</sup>

**Le Conseil Départemental du Haut-Rhin anime un POPAC depuis 2014, avec l'aide de l'ADIL pour les aspects juridiques et du CAUE pour les aspects techniques et architecturaux.** Les EPCI concernées sont systématiquement associées aux instances de pilotage. Pour le moment, 9 copropriétés ont été inscrites au POPAC sur le territoire haut-rhinois, dont 7 dans l'agglomération mulhousienne (*IDEE à Didenheim, Construire et Fleurs F, G à Illzach, 34, rue de Sampigny et Dunkerque/St Malo à Mulhouse, la Forêt I et II à Wittenheim*). **Elles sont toutes inscrites à l'observatoire.** Ce sont les conseils syndicaux des copropriétés qui demandent une assistance du Conseil Départemental, ce qui garantit une collaboration active.

**Le POPAC haut-rhinois fonde son action sur un diagnostic technique, juridique et social de la copropriété.** En fonction des résultats, un plan d'actions est programmé sur la durée du POPAC (3 ans) : sessions d'informations et de formations des conseillers syndicaux et des copropriétaires assurées par un juriste de l'ADIL, mise

<sup>3</sup> Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

<sup>4</sup> cf. site web de l'Anah, [www.anah.fr](http://www.anah.fr)



7 copropriétés relèvent du POPAC sur le territoire de m2A

en place d'aides pour la résolution des premières difficultés, en lien avec les délégataires des aides à la pierre.

**Le POPAC permet donc d'accompagner les instances de gouvernance des copropriétés**, de former sur la durée leurs membres pour les responsabiliser et les rendre attentifs à leurs droits et devoirs de copropriétaire, de conseillers syndicaux.

Les POPAC étaient à l'origine pour l'Anah des outils expérimentaux. Après une phase de concertation avec les collectivités locales l'ayant testé, le récent " **plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté** " lancé à l'automne 2015 par le Ministère du Logement<sup>5</sup>, a pérennisé cet outil<sup>6</sup>. Cette décision montre bien que **le POPAC permet d'impulser localement une dynamique pour mettre en oeuvre une démarche préventive indispensable.** Cependant, l'association étroite et l'engagement dans le dispositif des syndicats professionnels est une condition de la réussite de l'opération.

**“ Quel bilan dans le Haut-Rhin ? Le témoignage de Yann THEPOT, chef du service Habitat au Conseil Départemental du Haut-Rhin**

“ Localement, le POPAC s'applique sur des copropriétés au profil très varié, avec comme objectif de permettre à ces dernières de se remettre en « ordre de marche » et de résoudre les difficultés auxquelles elles sont confrontées. Le rétablissement d'un bon fonctionnement des instances de la copropriété, la remobilisation des copropriétaires, permettent, même si la situation est difficile, de stabiliser, voire d'améliorer la situation financière de la copropriété. De fait, le POPAC a permis pour la plupart des copropriétés de remobiliser les copropriétaires, de redynamiser et/ou de réorganiser les instances de gouvernance de la copropriété. L'intérêt pour les copropriétés est également d'avoir accès aux acteurs clés en capacité de leur apporter une aide précieuse pour la résolution de leurs difficultés. C'est important car l'Anah est de plus en plus attentive au fait de ne déployer des aides qu'à la condition préalable que les copropriétés ciblées soient en phase de redressement.

Enfin, ce dispositif nous a permis, grâce à l'ADIL, de développer des savoirs et des outils précieux. Le POPAC est un programme expérimental, qui n'a pas pour vocation à résoudre le problème de toutes les copropriétés haut-rhinoises, mais bien à développer cette culture de la copropriété et à y associer dans un réseau fort les acteurs pertinents, notamment les EPCI qui montent en puissance dans le domaine de l'habitat suite aux récentes lois (ALUR, MAPTAM et NOTRe<sup>7</sup>), mais également les syndicats. Au delà du POPAC, c'est à travers ce réseau et cette culture qu'il sera possible de valoriser et de pérenniser les fruits de ce dispositif, sous une forme qui n'est pas encore déterminée à ce jour. ”

<sup>5</sup> Plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté (2015-2018), Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, Anah

<sup>6</sup> Ainsi que l'outil de Veille et Observation des Copropriétés (VOC)

<sup>7</sup> loi ALUR : loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

loi MAPTAM : loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

loi NOTRe : loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République





**AURM**

33 Avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE  
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71

Etude éditée et imprimée par :  
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne  
**[www.aurm.org](http://www.aurm.org)**

Rédaction :  
Sébastien Dassonville ([sebastien.dassonville@aurm.org](mailto:sebastien.dassonville@aurm.org))  
03 69 77 60 83

Crédits photo :  
AURM, sauf mention contraire  
*Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.*