



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Les copropriétés en difficulté de m2A

Troisième année d'observation





Portrait-robot de la copropriété en difficulté selon l'échantillon

L'échantillon de copropriétés suivies évolue légèrement chaque année en fonction des retours des syndic professionnels.



- **Construite en 1971, elle compte 63 logements dont :**
 - **45% sont occupés par leur propriétaires,**
 - **39% sont loués,**
 - **16% sont vacants.**



- **Budget annuel médian : 118 000€**
- **Montant médian des impayés de charges : 37 636€**
- **Taux médian d'impayés : 29%**
- **Copropriétaires débiteurs : 17**
- **Part du budget dédié à l'énergie : 32%**



- **Elle est suivie par un syndic professionnel**
- **Elle dispose d'un règlement de copropriété¹**
- **47% des copropriétaires participent aux Assemblées Générales**



- **Elle est située dans, ou à proximité, d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPPV ou QPVA)**

¹ Le règlement de copropriété est obligatoire. Il s'agit d'un document écrit qui définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble au niveau pratique et juridique. Il s'impose aux locataires et aux copropriétaires de l'immeuble. Le syndic est responsable de son application. Cependant, certaines petites copropriétés suivies par l'observatoire non gérées par un syndic professionnel, ou bien les immeubles ayant changé de statut juridique (de l'indivision à la copropriété, par exemple), peuvent en être dépourvus.

Sommaire

- 2 Synthèse : portrait-robot de la copropriété en difficulté suivie à l'observatoire
- 4 Localisation des copropriétés suivies
- 5 Pourquoi un observatoire?
- 6 Rappel des objectifs et des modalités d'élaboration de l'observatoire
- 7 Bilan et enjeux
- 9 Zoom sur la rénovation énergétique des copropriétés : l'action de la Région Grand Est et de l'ALME
- 10 Quelles évolutions en trois ans d'observation ?
- 11 Zoom sur l'action du POPAC du Haut-Rhin



La copropriété IDEE, à Didenheim, est composée de 4 bâtiments, dont 1 est très éloigné des 3 autres. Elle a fait l'objet d'un ambitieux programme de rénovation énergétique avec l'appui de la Région, de l'Anah et de m2A.



La copropriété les Fleurs K, à Illzach, a été édifiée en 1969. Elle fait partie, comme de nombreuses autres copropriétés de Mulhouse et d'Illzach, du patrimoine de la famille Savonitto, qui a été progressivement vendu à des particuliers.

- IMPORTANT -

Cette année, il est à noter que **la participation de certains syndics professionnels a été faible**, ce qui a rendu très compliquée l'obtention des données pour certaines copropriétés.

Par ailleurs, depuis 2014, des copropriétés ont été retirées de la liste car il nous était impossible d'obtenir des données précises. Elles ont été remplacées par d'autres copropriétés en fonction des remontées de terrain des syndics professionnels et du service Habitat de m2A.

De plus, les données liées à la situation budgétaire des copropriétés n'ont été livrées qu'à partir de la deuxième année d'observation. **L'analyse suivie de ces données ne porte donc que sur 2 ans.**

Enfin, pour respecter les règles édictées par la CNIL, les informations financières ne sont pas renseignées pour les copropriétés de moins de 11 lots et pour les copropriétés ne comptant, à la date de fourniture des données statistiques, qu'un seul copropriétaire débiteur.

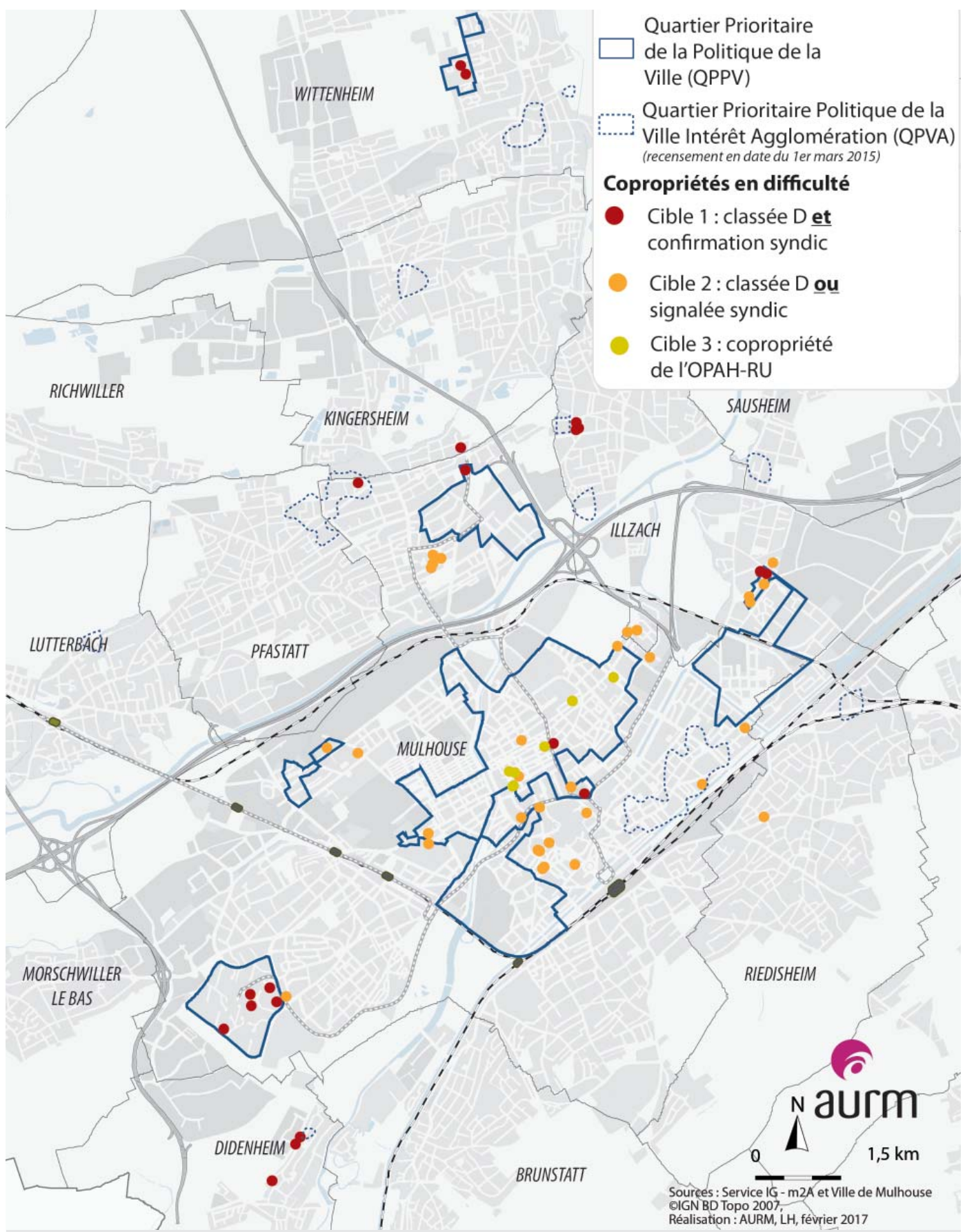


La copropriété les châtaigniers, à Kingersheim, a été bâtie en 1972. Elle se trouve en limite du ban communal, à la frontière avec le quartier de Bourzwiller, à Mulhouse.

Localisation des copropriétés



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



77% des copropriétés inscrites à l'observatoire sont localisées à Mulhouse.

Pourquoi un observatoire ?



➔ 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 troisième année d'observation des copropriétés en difficulté, mais aussi le bilan des trois années d'observation réalisées dans le cadre de l'expérimentation initiée par l'Anah. Il a été enrichi cette année de **données plus qualitatives, notamment sur les aspects techniques, juridiques et financiers des copropriétés en difficulté**.

Glossaire

ALME : Agence Locale pour la Maîtrise de l'Energie

Anah : Agence Nationale de l'Habitat

DGALN : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

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



La copropriété la Forêt II, à Wittenheim. Bâtie en 1977, elle fait partie d'un ensemble de 2 copropriétés comptant 205 logements répartis dans 11 bâtiments. Elle est inscrite au POPAC du Conseil Départemental du Haut-Rhin.



La copropriété le Murat, à Riedisheim. Le bâtiment a été construit en 1987. Il compte 35 logements. Il se trouve le long d'une des principales artères de Riedisheim. Le rez de chaussée de l'immeuble accueille un commerce.



La copropriété Galaxie 2000 est située dans le centre-ville de Mulhouse. Le rez-de chaussée du bâtiment construit en 1976 accueille des cellules commerciales, dont certaines sont vacantes.



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 qui concerne toute l'agglomération.

L'observatoire s'inscrit dans le cadre d'un dispositif national piloté par l'Anah

La délibération du conseil d'administration n°2012-10 du 14 mars 2012 ouvre la possibilité pour l'Anah de financer 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 a fixé une grille d'indicateurs organisée en grandes thématiques que les collectivités engagées dans le dispositif doivent renseigner.

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

L'Anah a réalisé une étude statistique sur l'estimation et la localisation des copropriétés présentant un potentiel de fragilité sur la base d'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 aide à repérer les secteurs concentrant des copropriétés potentiellement fragiles.

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.

3 cibles pour organiser l'observation

Localement, des éléments qualitatifs ont été utilisés en complément de l'outil de l'Anah pour sélectionner les copropriétés suivies. Elles ont ainsi pu être repérées grâce à cet outil, ou inscrites sur proposition des 4 principaux syndicats professionnels locaux. 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.

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

Rappel : comment définir une copropriété potentiellement fragile ?

Le rapport Braye¹ 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. »**

¹ Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat, Anah, janvier 2012.

Composition et répartition par commune et par cible de l'échantillon de 57 copropriétés inscrites à l'observatoire

	Copropriétés potentiellement fragiles	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	9	28	7	44
Riedisheim	11	0	1	0	1
Wittenheim	16	2	0	0	2
Total	547	15	35	7	57

Bilan chiffré de la troisième année d'observation

Un panel de 57 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.

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 57 copropriétés inscrites à l'observatoire représentent environ 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, **un suivi, un repérage et une documentation chiffrée des situations sensibles.**

L'observatoire est aussi une plateforme d'échange entre les dispositifs de prévention et de réhabilitation

- **Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) du Conseil Départemental du Haut-Rhin** : les 6 copropriétés inscrites au POPAC sur le territoire de m2A figurent en cible 1 de l'observatoire. Elles sont sur les communes de Brunstatt-Didenheim (1), Illzach (2), Mulhouse (1) et Wittenheim (2).
- **Le volet copropriétés de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** : 7 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. Ainsi, cette année 4 copropriétés de l'OPAH-RU ont été retirées de l'observatoire.

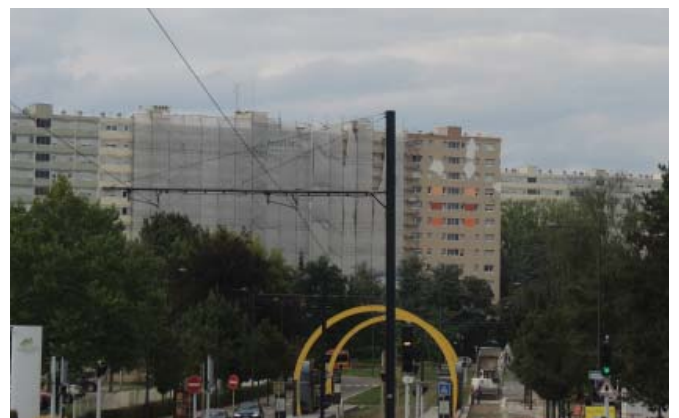
Sur le plan technique, des échanges réguliers ont lieu entre les opérateurs : l'ADIL 68 pour le POPAC et CITIVIA pour l'OPAH-RU. **Ils permettent d'assurer un travail en réseau indispensable pour la convergence des actions menées, pour améliorer leur efficacité et optimiser les outils de suivi.**

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

En effet, **25 des 57 copropriétés observées se situent dans un périmètre de géographie prioritaire** :

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



A Mulhouse, le quartier prioritaire des Coteaux compte 5 copropriétés potentiellement fragiles qui sont toutes inscrites à l'observatoire. Elles font actuellement l'objet de réflexions pour la mise en oeuvre de plans de sauvegarde.

Une connaissance plus fine des copropriétés

La logique de l'observatoire 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 des copropriétaires et l'entretien technique de la copropriété, particulièrement prégnant sur la question thermique.

Des problèmes budgétaires

(45 copropriétés renseignées)

Le taux d'impayés moyen est de 39%, avec une fourchette allant de 6% à 191% du budget de la copropriété. Cette amplitude est beaucoup plus élevée que dans le précédent observatoire (de 9% à 101% du budget en 2015).

Bien entendu les montants et l'importance que représentent les impayés pour la bonne santé financière de la copropriété sont différents en fonction de la taille et du niveau de services de chaque entité.

En moyenne, 28% des copropriétaires sont débiteurs, et sont donc en situation d'impayés de charge. Le syndic professionnel doit donc, quand c'est nécessaire, mettre en oeuvre une procédure de recouvrement¹, qui peut aller jusqu'à l'adjudication forcée du logement pour contribuer à apurer la dette.

Une mobilisation des copropriétaires en baisse malgré le travail des syndic professionnels

(41 copropriétés renseignées)

Le taux de participation moyen aux Assemblées Générales est de 47%, avec une fourchette de taux allant de 28% à 67%. L'année dernière, le taux moyen était de 54% et quelques copropriétés affichaient un taux de participation aux Assemblées Générales de 100%.

La baisse du taux de participation moyen est le témoin d'une mobilisation plus faible des copropriétaires dans la vie et l'administration de leur immeuble.

Le travail d'animation du PICO, dans le quartier des Coteaux, ainsi que l'action du POPAC sur les copropriétés concernées prouve qu'une mobilisation plus forte des copropriétaires est nécessaire pour oeuvrer à l'amélioration de la situation des copropriétés.

Des copropriétés anciennes, avec des différences nettes en termes d'énergie

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 un enjeu important pour le territoire.

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.

Grâce à la mobilisation de certains syndic professionnels, 24 copropriétés de l'échantillon, toutes en chauffage collectif, ont pu faire l'objet d'un zoom sur la part du budget annuel dédié à l'énergie (fourniture+contrat d'entretien). Parmi elles, 20 disposent d'une chaufferie collective gaz, 3 sont raccordées à la chaufferie urbaine de l'Illberg, et 1 dispose d'une chaufferie collective au fuel.

Il ressort de l'analyse qu'en moyenne **32% du budget de ces copropriétés est dédié à l'énergie,** avec une fourchette allant de 16% à 51%. Pour les deux extrêmes, l'énergie utilisée est le gaz. Les différences budgétaires peuvent s'expliquer par la performance thermique des chaudières et des bâtiments, mais aussi par les montants des contrats d'entretien technique.



Construite en 1962, la centrale thermique de l'Illberg permet notamment de chauffer les 3 400 logements du quartier des Coteaux.

¹ Se reporter à l'atlas 2015 pour plus de détails sur ces procédures.

La rénovation énergétique des copropriétés est un enjeu important pour l'agglomération mulhousienne. Depuis 2003, la Région Grand Est, accompagnée par l'ADEME et l'ALME, pilote un programme, Climaxion (ex-Energivie), qui permet entre autres à des copropriétés volontaires de se lancer dans des travaux de rénovation les amenant aux standards BBC.

Entretien avec Gautier PERRIN, chargé de mission Transition énergétique à la Région Grand Est, et Laure GROSHEITSCH, chargée de mission à l'Espace Info Energie de l'Agence Locale de la Maîtrise de l'Energie (ALME) de l'agglomération mulhousienne.

Quel est l'histoire du programme Climaxion ?

La région Alsace a initié le programme Climaxion (ex-Energivie) en 2003. C'était à l'époque très innovant au niveau national. Depuis 2010, le programme a déployé un volet d'aides aux copropriétés. Ce dernier a débuté par le financement d'un poste à l'ALME afin de pouvoir bénéficier d'une animation locale pour accompagner les copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique. On peut distinguer trois phases :

- La première s'est étalée de **2010 à 2012**. On sélectionnait les copropriétés sur la base d'un appel à projet, incluant une étude thermique que l'on finançait. Sur cette base, on accordait ou pas des financements pour la rénovation au niveau BBC. Plusieurs copropriétés de l'agglomération ont bénéficié de cette première phase, comme par exemple Clairval à Riedisheim.
- La seconde a duré de **2013 à 2016**. Le programme a continué sans appel à projets. On étudiait tous les dossiers selon les mêmes critères (étude thermique et niveau de performance BBC). Plusieurs grosses copropriétés de l'agglomération mulhousienne ont réalisé des travaux durant cette phase, comme par exemple IDEE, à Didenheim, ou Peupliers-Camus à Mulhouse.
- La troisième a commencé le **1^{er} janvier 2017** avec le passage à Climaxion et l'extension du programme à la région Grand Est. Partant du principe que la loi ALUR impose l'audit énergétique aux copropriétés de plus de 50 lots, cette nouvelle phase ne finance plus les études thermiques. La décision du soutien financier aux travaux est prise sur la base d'un mémoire technique produit par la copropriété.

Quel bilan faites-vous du programme ?

Le bilan est globalement positif en Alsace comme sur l'agglomération mulhousienne. A ce jour, 48 copropriétés sont entrées en contact avec nous. Sur ces 48 copropriétés, 18 ont bénéficié du programme, ou vont lancer des travaux. Les autres ont souvent engagé elles aussi des travaux, mais sans aller jusqu'au BBC. Avec quelques années de recul, nous pouvons évaluer les effets du programme. Le coût global moyen de la rénovation BBC en copropriété est de 300€/m², mais il peut évidemment varier selon les typologies, l'architecture du bâtiment, etc... Le profil-type de la copropriété est le suivant : construite dans les années 1960/1970, qui ne rencontre pas forcément de difficultés techniques ou financières. Le nombre de logements de la copropriété n'est pas discriminant. On a accompagné des petites comme des grandes copropriétés. **L'élément intéressant est l'homogénéité des consommations de chauffage relevées avant les travaux. Elles étaient en moyenne de l'ordre de 200KWh/m²/an**, ce qui est raisonnable compte tenu de l'âge et de la qualité des bâtiments. La compacité de la plupart d'entre eux leur garantissait une dépense énergétique pas aussi élevée que ce que l'on craignait. Ainsi, **la grande majorité des copropriétés ont réalisé des**

travaux similaires : isolation des planchers bas et de la toiture, isolation de la façade par l'extérieur, changement des menuiseries, interventions sur le système de chauffage, installation d'un système de ventilation mécanique.

Pour vous, quels sont les éléments incontournables pour une rénovation réussie ?

L'animation locale du programme est un gage de réussite. C'est là que l'intervention de l'ALME est indispensable pour aider les copropriétaires, sensibiliser les syndicats, etc... Financé par la Région, l'ADEME et m2A, l'Espace Info Energie de l'ALME garantit un accompagnement pédagogique neutre et indépendant.

Avec le recul, trois éléments sont indispensables : **la mobilisation du conseil syndical**, qui joue un rôle moteur dans l'élaboration du projet, **la motivation du syndic**, qui encadre et assiste le conseil syndical, et enfin **les aides financières** (Région, Anah, m2A, crédits d'impôts) qui constituent un vrai levier psychologique pour décider les copropriétaires. A ce titre, il faut leur montrer le coût réel des travaux sur leurs charges. Pour un copropriétaire, il est plus facile d'entendre : " les travaux représentent un surcoût de 30€/mois pendant x années " que " les travaux vont vous coûter 20 000€ par logement ".

Quelles sont les perspectives pour l'avenir ?

Le choix de ne plus financer les études thermiques est un pari. Mais nous sommes convaincus que, depuis 2010, les syndicats se sont acculturés, que les bureaux d'études et les artisans sont montés en compétence. Le contexte législatif joue aussi en notre faveur (cf. plus haut).

L'enjeu pour nous, maintenant que ce cap de l'acculturation est passé, c'est de **sensibiliser toujours plus aux économies d'énergie**. Nous voulons communiquer davantage pour renforcer notre travail de sensibilisation, donner plus de visibilité et de lisibilité au programme.

Cela passe par la mise en valeur et le partage de notre bilan. **La plate-forme Web " CoachCopro® "**, prochainement accessible, nous permettra de mettre en commun notre expérience et notre savoir-faire mais aussi de démultiplier notre accompagnement.



La copropriété Alsace Azur, rue de Bâle, à Mulhouse. Des travaux de rénovation thermique financés par la Région, l'Anah et m2A, se terminent.

Quelles évolutions en deux ans d'observation ?

Dans le cadre de l'observatoire, toutes les copropriétés ont fait l'objet d'un suivi financier sur 2 ans.

7 copropriétés ont été retenues pour illustrer les évolutions notées. Il s'agit des copropriétés suivantes : les Fleurs H, I, Q et les Fleurs K, à Illzach ; Châtagniers à Kingersheim et enfin Delacroix, la Tour de l'Europe, Prévoyance et les 2 copropriétés St Antoine, à Mulhouse.

Les copropriétés où la situation financière semble s'améliorer

- **Les St Antoine, à Mulhouse**

Le taux d'impayés a baissé, comme le nombre de copropriétaires débiteurs. Cela est notamment dû à un **important travail de la présidente du conseil syndical**. Elle a rencontré chaque copropriétaire en difficulté pour leur expliquer le fonctionnement d'une copropriété et l'état des comptes.

Autre signe de l'amélioration de la vie des copropriétés : le taux de participation aux Assemblées générales augmente.

- **Les Fleurs K, à Illzach**

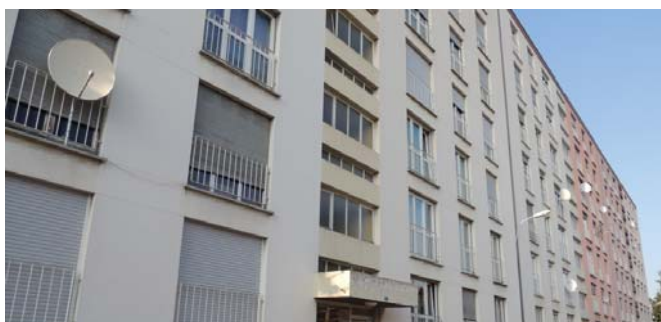
Les impayés de charge ont été réduits d'un point (de 17% à 16%). Cette baisse s'explique notamment par le travail mené pour réduire le nombre de copropriétaires débiteurs, qui s'élève en 2016 à 6, contre 15 en 2015.

En parallèle, un **travail de toilettage du budget** a été mené (voir encadré).

Parole d'acteurs locaux : un gestionnaire de copropriétés chez AREA Immobilier

“ Quand nous avons pris en gestion la copropriété Fleurs K, à Illzach, nous avons réalisé un audit de l'ensemble de sa comptabilité. Cela nous a permis d'identifier des lignes budgétaires sur lesquelles des gains étaient possibles. Ainsi, nous avons renégocié le contrat d'assurances, le contrat d'entretien des ascenseurs et nous avons réduit le nombre de salariés de la copropriété pour la gestion et l'entretien des bâtiments (nettoyage, sortie des poubelles) et des espaces verts. Par ailleurs, le fait d'avoir aussi la gestion de l'Association Syndicale Libre en charge de la chaufferie nous a permis de réduire les charges de chauffage en renégociant le contrat d'entretien de la chaudière.

Sur le plan des impayés, nous ne laissons jamais traîner une situation ! Chaque semaine, les gestionnaires de copropriété font un point avec le chargé du contentieux. Ce suivi régulier nous permet de déclencher la procédure de recouvrement très rapidement. ”



La copropriété les Fleurs H, I, Q est située dans le quartier de Modenheim, à Illzach.

Les copropriétés où la situation financière semble stagner

- **Les Fleurs H, I, Q à Illzach**

Le montant des impayés a baissé, mais moins fortement que le budget. Par conséquent, le taux d'impayés reste encore relativement élevé (34%, en baisse d'un point). Le nombre de copropriétaires débiteurs a baissé lui aussi, passant de 23 à 17. **Le travail du syndic professionnel commence à aussi à porter ses fruits.**

- **Prévoyance, à Mulhouse**

Le taux d'impayés est relativement faible (16% du budget), mais augmente lentement (+2 points), alors que le nombre de copropriétaires débiteurs baisse. Cette copropriété se retrouve sans doute face à un **noyau de copropriétaires gros débiteurs**. Tant que cette situation ne sera pas réglée, le syndic professionnel et le conseil syndical ne pourront faire voter des travaux de mise aux normes des ascenseurs.

Les copropriétés où la situation financière semble se dégrader

- **Châtagniers, à Kingersheim**

Le taux d'impayés de charge a légèrement augmenté depuis l'année dernière, approchant le cap des 25% du budget, qui lui a baissé, preuve d'un travail de toilettage financier par le syndic professionnel.

En revanche, le nombre de copropriétaires débiteurs a explosé, ce qui peut être le signe d'une **précarisation du peuplement de la copropriété**. Pour le moment, la dette moyenne par copropriétaire reste faible (environ 1 000€).

- **Delacroix, à Mulhouse**

Cette copropriété du quartier des Coteaux constitue un cas particulier. Elle a fait l'objet d'une rénovation thermique totale qui a eu pour conséquence d'augmenter les appels de fonds aux copropriétaires, ce qui explique en partie la croissance des impayés. Ils ont augmenté de 61% entre 2015 et 2016. Cette **dégradation de la situation financière est conjoncturelle et elle devrait se résorber à moyen terme.**

- **La Tour de l'Europe, à Mulhouse**

L'un des immeubles emblématiques de Mulhouse est une copropriété en **mauvaise santé financière**. Le travail du syndic professionnel permet de contenir la hausse des impayés de charge (hausse de 41% à 44% du budget entre 2015 et 2016), qui croissent malgré une augmentation du budget (+22 000€).

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) est en place depuis 2014 dans le 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 ". Dans l'agglomération mulhousienne, **6 copropriétés sont concernées à ce jour** (IDEE à Brunstatt-Didenheim, Construire et Fleurs F, G à Illzach, Dunkerque/St Malo à Mulhouse, la Forêt I et II à Wittenheim).

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 : aides à la résolution des difficultés, recherche de financements pour les travaux, formations, ...

Quel bilan dans l'agglomération mulhousienne après 3 ans d'activité ?

Le bilan est plutôt contrasté suivant les copropriétés :

- **Résidence Idée, à Brunstatt-Didenheim** : l'ADIL constate une démobilité des copropriétaires et un conseil syndical peu actif. Le dialogue reste difficile entre les copropriétaires des différents bâtiments. Toutefois, les travaux sont achevés et les impayés de charge sont en nette baisse.
- **Résidence Fleurs F-G, à Illzach** : l'accompagnement des copropriétaires a permis de mettre en place un travail d'ingénierie financière qui a contribué à l'obtention d'aides sans lesquelles ce projet de rénovation énergétique n'aurait pas vu le jour. Les travaux viennent de commencer.
- **Résidence Construire, à Illzach** : l'action du POPAC a permis de remobiliser les copropriétaires et d'initier une réflexion pour la programmation de travaux et la recherche de financements. L'étude thermique réalisée a permis de déterminer les travaux à mettre en œuvre. La faisabilité du projet est en cours d'instruction.
- **Copropriété Dunkerque/St Malo, à Mulhouse** : sur un des bâtiments, l'action du POPAC a permis d'initier une réflexion sur un projet de rénovation de chaufferie. Un audit va être réalisé afin d'aider les copropriétaires à prendre leur décision. La situation de cette copropriété reste encore très fragile, même si l'on constate une baisse significative des impayés de charges.
- **Résidence la Forêt I, à Wittenheim** : la bonne marche du POPAC a pâti des relations tendues entre le syndic et les copropriétaires. Avec le changement de gestionnaire la situation s'est apaisée. Le conseil syndical a fait l'objet d'une réorganisation. Il est aujourd'hui fortement mobilisé dans tous les aspects du fonctionnement de la copropriété.
- **Résidence la Forêt II, à Wittenheim** : le travail conjoint du syndic et du conseil syndical ont permis de redresser la situation administrative, juridique et financière de la copropriété, qui est maintenant beaucoup plus claire. Néanmoins, de nombreux dossiers restent à traiter. A noter, que pour ces deux

copropriétés le montant des impayés de charges reste très élevé. Une attention toute particulière devra être mise en œuvre pour y remédier rapidement.

- Pour ces deux résidences (la Forêt I et II), un travail particulier est mené avec l'**Association Syndicale Libre (ASL) la Forêt** qui gère notamment la chaufferie commune aux deux copropriétés. En effet, les équipements sont vétustes. Après avoir subi d'importantes pannes de chauffage notamment en plein hiver, un audit chaufferie ainsi qu'une étude thermique ont été réalisés d'urgence. Ils ont permis de déterminer un plan d'action pour la rénovation des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Un travail a été initié pour accompagner l'ASL et trouver des aides afin de rendre le projet viable financièrement.

Parole d'acteurs locaux : Adriano Pereira, juriste à l'ADIL du Haut-Rhin

« Quel regard portez-vous sur la situation des copropriétés dans l'agglomération mulhousienne ?

En tant que juristes, nous sommes souvent sollicités sur les questions liées au statut de copropriétaire. Nous sommes davantage sollicités que nos collègues des autres ADIL de la Région Grand Est. A l'échelle du département, on sent bien que la problématique des copropriétés fragiles est plus intense sur Mulhouse et sa périphérie. Mais nous sommes aussi sollicités sur Colmar et Saint-Louis.

Dans tous les cas, nous observons que la progression de la problématique est inquiétante, parmi les plus élevées de Grand Est.

Quels sont les aspects positifs du POPAC ?

Le POPAC, c'est une démarche en 3 points :

- *remobiliser les copropriétaires,*
- *améliorer le fonctionnement des instances pour résoudre les premières difficultés,*
- *envisager, si nécessaire, les travaux.*

Pour cela, il faut aborder 3 chantiers en parallèle : le juridique et la gouvernance, le technique et la rénovation du bâti, le financier et la solvabilité des ménages.

Les premiers résultats apparaissent : les copropriétaires se remobilisent, les impayés diminuent et des travaux ont pu être votés.

D'après vous, que reste-t-il à faire ?

Il ne faut pas arrêter l'accompagnement trop brutalement, notamment quand la copropriété est engagée dans une démarche travaux. Localement, la mise en place d'un " pôle de compétence copropriétés " qui incluerait des compétences juridiques, techniques, financières et sociales serait une action pertinente.

Enfin, il faudrait développer le conseil préventif aux futurs acquéreurs de lots en copropriété. A ce titre, les encourager à passer par l'ADIL leur permettrait de bénéficier d'un conseil complet et neutre dans une logique de sécurisation de leur projet.

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

Les atlas 2014 et 2015, 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.

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

Rédaction :

Sébastien Dassonville (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.