



agence d'urbanisme de  
la région mulhousienne



# **Repérer et aider les copropriétés potentiellement fragiles**

*Un enjeu majeur pour l'avenir de la région mulhousienne*





“ **20** communes de m2A comptent au moins une copropriété fragile

**594** copropriétés fragiles sont recensées au sein de m2A, dont 494 à Mulhouse

**84%** d'entre elles comptent moins de 11 lots

**88%** d'entre elles ont été constuites avant 1974, soit avant la mise en place de la première Réglementation Thermique

**Le rapport Braye** pointe l'inadéquation croissante entre l'intervention publique et l'émergence de nouvelles difficultés dans les copropriétés

**L'arsenal opérationnel** mis en oeuvre par m2A est efficace sur les grandes copropriétés mais la détente du marché immobilier fragilise ce système

”



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

### Comment définir une copropriété 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.



# D'une logique curative à une logique préventive

*Devant l'émergence médiatique de copropriétés fragilisées, notamment dans les quartiers de grands ensembles de la banlieue parisienne, l'Etat s'est mobilisé. Les rapports Braye et Dilain, en 2012 et 2013, et enfin la loi ALUR, en 2014, constituent la réponse politique et législative à la situation des copropriétés en difficulté.*

## Les copropriétés en difficulté, "l'urgence du renouveau"<sup>1</sup>

Publié en janvier 2012, le rapport de Dominique Braye, alors Président de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat), «*prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. – Une priorité des politiques de l'habitat*» pointe notamment l'inadéquation croissante entre la montée en puissance des difficultés rencontrées par les copropriétés et une intervention publique jugée "efficace, mais trop tardive et complexe".

**De fait, la conjugaison au sein des copropriétés de nombreux enjeux sociaux, techniques, énergétiques, juridiques**, etc. complique et fragmente l'intervention.

"15% des 6,2 millions de résidences principales en copropriété" sont confrontés à des problèmes liés à l'état du bâti ou à des questions de gestion et d'impayés. Le rapport plaide donc pour une approche "résolument transversale et anticipatrice des difficultés" ... "il convient, non seulement de guérir, mais aussi et d'abord de prévenir". Le rapport formule des propositions en vue de renforcer l'action publique et d'agir sur le fonctionnement et la gouvernance de la copropriété : travail sur la gestion et sur l'homogénéité des formes de propriété pour favoriser la **convergence d'intérêts entre copropriétaires**, mesures spécifiques pour aider les copropriétaires les plus modestes...

En 2013, le rapport réalisé par Claude Dilain, "les copropriétés très dégradées, pistes de réflexions législatives" insiste sur les copropriétés les plus en danger. Ancien maire de Clichy-sous-Bois, où se trouve l'une des copropriétés dégradées les plus médiatisées, Claude Dilain connaît bien la problématique. Son rapport vient compléter les préconisations du rapport Braye.

Il propose de distinguer le droit de propriété, droit constitutionnel inaliénable, du droit de copropriété, qui se situe aux frontières du privé et du collectif, car "la propriété du copropriétaire est limitée par celle de ses voisins".



A Mulhouse, le centre-ville accueille quelques copropriétés fragiles (angle rue du Raisin/rue des Trois Rois). Ces immeubles abritent souvent des commerces en rez-de-chaussée, ainsi que des locaux professionnels. Cette mixité fonctionnelle complexifie la gestion de la copropriété.

<sup>1</sup> expression empruntée au hors-série n° 48 de la revue Urbanisme consacré au parc privé des années 50-70

## La loi ALUR : prévenir et prendre en charge la dégradation des copropriétés

**La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)** concrétise les propositions des rapports Braye et Dilain. La loi modifie le texte de juillet 1965 portant sur la gouvernance des copropriétés. Il s'agit de :

- **faciliter les prises de décision** lors des Assemblées Générales, pour ainsi favoriser la réalisation des travaux.
- **obliger les copropriétés à alimenter un fonds travaux** et préconise la réalisation d'un diagnostic technique décennal complet.
- **créer une obligation d'information des acquéreurs**, pour que ces derniers intègrent en amont, dès leur plan de financement, le paiement des charges et des provisions pour travaux.

## La loi ALUR renforce les pouvoirs des élus

*La loi donne davantage de possibilités aux élus pour intervenir, de manière judiciaire ou administrative, dans les copropriétés fragiles.*

- **Pour les copropriétés sans syndic**, le maire de la commune ou le président de l'EPCI pourra solliciter la désignation du syndic auprès du président du tribunal de grande instance.
- **Pour les copropriétés dont l'équilibre financier est compromis**, l' élu pourra désormais demander la désignation d'un administrateur provisoire auprès du juge des référés.
- **Pour les copropriétés dans l'incapacité d'engager des travaux** "nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, à la protection des occupants et à la préservation de leur santé", l' élu pourra demander son placement sous administration provisoire renforcée. Cela permet à l'administrateur nommé de prendre les décisions au nom de la copropriété et ainsi de mettre en oeuvre un programme de travaux. Cette procédure peut également mener jusqu'à la mise en place d'un plan de sauvegarde, en concertation avec le Préfet.
- **Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne**, le maire ou le président de l'EPCI peuvent mettre en place des opérations de requalification des copropriétés dégradées. Ces opérations doivent être définies en concertation avec les services locaux de l'Etat.

source : le Courrier des Maires, n° 279, mai 2014

## Les copropriétés potentiellement fragiles : la situation dans l'agglomération



# Près de 600 copropriétés potentiellement fragiles sont recensées au sein de m2A

*A la suite du rapport Braye, L'Anah a mis à disposition des collectivités intéressées une étude sur les copropriétés présentant des facteurs de fragilité. Ce document permet de recenser les copropriétés en difficulté sur la base d'une analyse transversale intégrant des critères techniques, sociaux et financiers.*

### Un nombre important de copropriétés potentiellement fragiles dans l'agglomération mulhousienne

L'Anah recensait, en 2009, 96 200 copropriétés potentiellement fragiles en France, soit près de 19% des 514 700 copropriétés françaises. Dans le Haut-Rhin, 1 072 copropriétés potentiellement fragiles ont été repérées. m2A concentrait plus de 55% (soit 594 copropriétés) de ce parc.

### De nombreuses communes de m2A sont concernées

Le phénomène ne concerne pas que la partie urbaine de l'agglomération mulhousienne. L'Anah recense ainsi des copropriétés en difficulté à Baldersheim, Bruebach, Staffelfelden, Rixheim... comme à Mulhouse ou Illzach.

**La question des copropriétés fragiles, et le cortège de problèmes techniques et sociaux qu'elle entraîne avec elle, est donc un enjeu majeur pour l'intercommunalité dans son ensemble.**

### Mulhouse concentre 83% des copropriétés potentiellement fragiles recensées sur m2A

Cette concentration est logique compte tenu de l'histoire urbaine et de la densité bâtie de la ville. De plus, on observe une concentration au sein de certains quartiers. Ainsi, les

trois principaux quartiers anciens de Mulhouse, Briand, Franklin et Vauban-Neppert, concentrent près de la moitié des copropriétés potentiellement fragiles de la ville.

### Une importante disparité de problèmes, qui complexifie la mise en place d'une stratégie d'intervention

Au sein de l'agglomération mulhousienne, comme à Mulhouse, la grande majorité des copropriétés potentiellement fragiles comptent moins de 11 lots et sont souvent gérées par un syndic bénévole. Cette caractéristique peut poser des problèmes en termes de suivi administratif et de gestion financière.

De même, plus de 90% de ces copropriétés ont été construites avant 1974, c'est à dire avant la mise en place de la première Réglementation Thermique. Ces immeubles peuvent donc présenter des défauts d'isolation thermique. Cela peut provoquer des charges importantes et donc une augmentation du risque d'impayés.

La conjonction de ces problèmes entraîne une déqualification de la copropriété sur le marché immobilier, une paupérisation progressive de ses occupants, surtout quand rentrent dans la copropriété des propriétaires bailleurs peu scrupuleux qui louent des logements à des ménages défavorisés, sans faire les travaux nécessaires. Ce glissement crée donc les conditions d'un cercle vicieux dont il est difficile de sortir, mais pas impossible.



Dans le quartier Franklin, à Mulhouse (ici l'arrière d'un immeuble rue des Vosges), une quarantaine de petites copropriétés ont fait l'objet de rénovations de très grande qualité, notamment sur le plan énergétique.

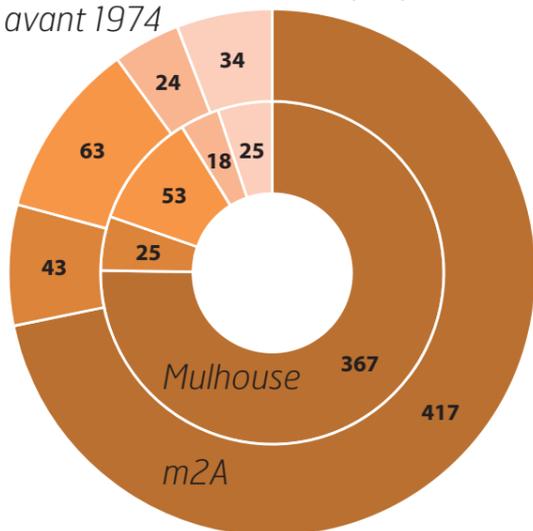


L'analyse du fichier statistique de l'ANAH et un travail de terrain, ont permis de localiser les copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire de m2A. Ainsi, les logements étudiants de Brunstatt (ici la résidence Edison, rue des Frères Lumière) ont été repérés. C'est la preuve de la disparité de situations et problèmes existants au sein des copropriétés.

## Les copropriétés potentiellement fragiles : quelques chiffres dans l'agglomération

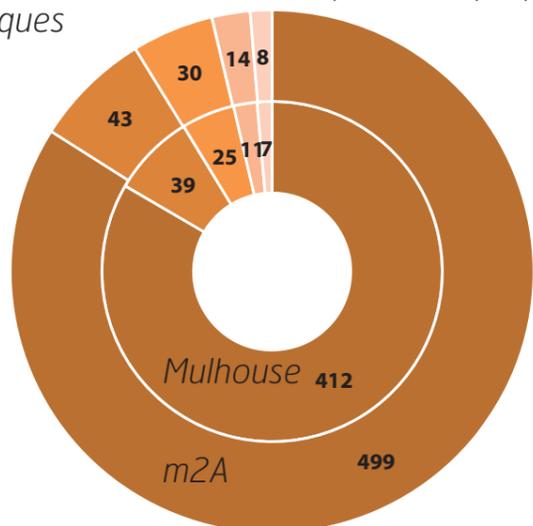


Répartition des copropriétés potentiellement fragiles par période de construction : une forte proportion d'immeubles construits avant 1974

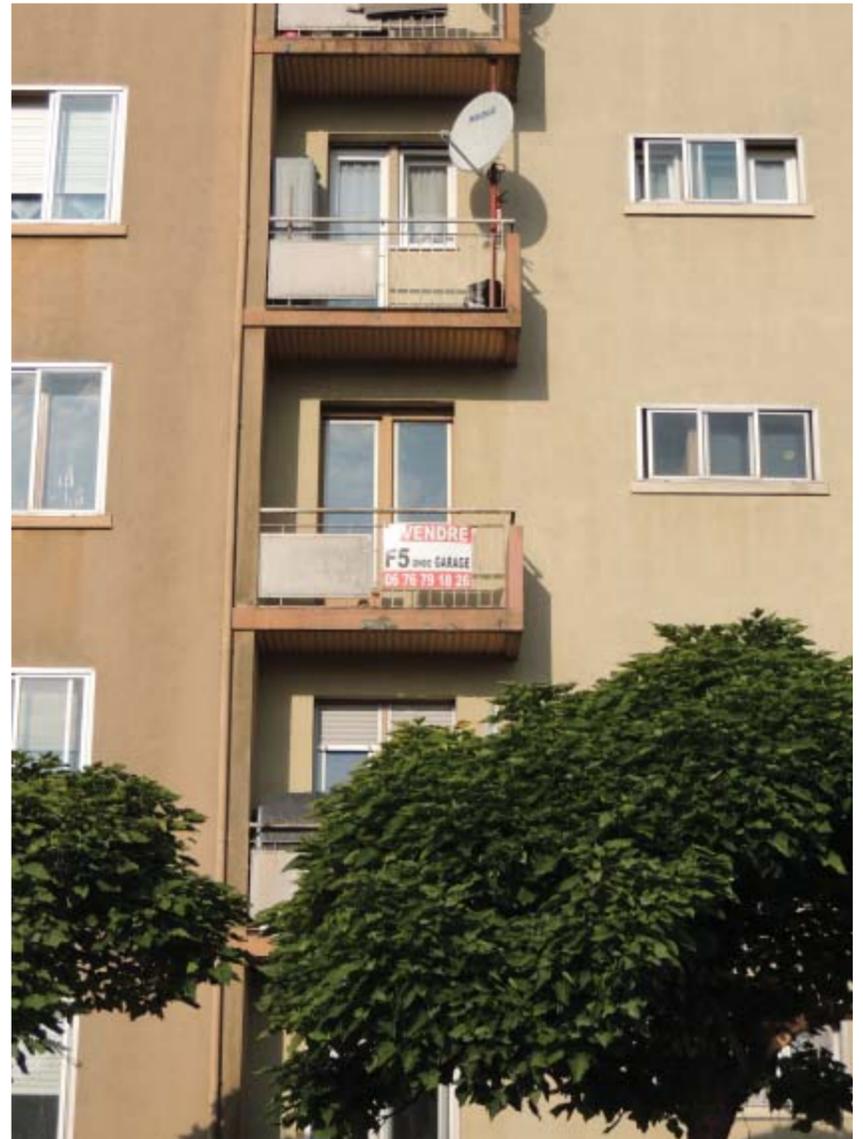


■ avant 1949 ■ de 1949 à 1960 ■ de 1961 à 1974 ■ de 1975 à 1993 ■ après 1993

Répartition des copropriétés potentiellement fragiles par taille (exprimée en nombre de lots) : les petites copropriétés sont hégémoniques



■ 2 à 11 lots ■ 12 à 25 lots ■ 26 à 50 lots ■ 51 à 100 lots ■ plus de 100 lots



Les copropriétés potentiellement fragiles sont peu attractives. Les prix de vente y sont en général plus faibles d'1/3 à la moyenne du marché (ici la copropriété Construire à Illzach, rue de Pfastatt).

Répartition des copropriétés potentiellement fragiles de Mulhouse par quartier : les quartiers anciens accueillent près de la moitié de ces copropriétés

	nombre de copropriétés		dont copropriétés de moins de 11 lots		dont copropriétés construites avant 1974	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Bassin-Nordfeld	48	10%	43	10%	45	10%
Bourzwiller	43	9%	25	6%	39	9%
Brustlein	11	2%	7	2%	11	2%
Centre historique	58	12%	46	11%	51	11%
Cité-Briand	87	18%	81	20%	81	18%
Les Coteaux	10	2%	1	0%	8	2%
Daguerre	18	4%	15	4%	15	3%
Doller	22	4%	20	5%	21	5%
Dornach/Haut-Poirier	20	4%	15	4%	17	4%
Drouot-Barbanègre	5	1%	1	0%	2	0%
Fonderie	11	2%	10	2%	9	2%
Franklin-Fridolin	75	15%	69	17%	66	15%
Rebberg	11	2%	11	3%	10	2%
Vauban-Neppert	72	15%	66	16%	67	15%
Wolf-Wagner	3	1%	2	0%	3	1%
<b>Mulhouse</b>	<b>494</b>	<b>100%</b>	<b>412</b>	<b>100%</b>	<b>445</b>	<b>100%</b>

Source des données : DGALN/Anah





# Un arsenal d'outils variés et coordonnés

Avec l'aide de l'Etat et de l'Anah, les collectivités locales se sont saisies de la question des copropriétés fragiles. Le Conseil Général du Haut-Rhin se place dans une **logique préventive**, avec le POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété). M2A et la Ville de Mulhouse ont elles mis en oeuvre de nombreux outils destinés à aider les copropriétés sur les **enjeux techniques et financiers**.

Parallèlement, la création d'un **observatoire des copropriétés** permettra de mieux connaître les copropriétés et de mieux adapter la réponse à leur apporter.

Dès 2011, m2A, dans le cadre de son **Programme Local de l'Habitat**, s'est saisie de la question des copropriétés. L'objectif 16 du document est consacré à cette problématique : « m2A devra conduire un travail exploratoire sur cette question, passant probablement par un repérage, voire la mise en place d'une mission de veille et/ou de formation, d'accompagnement ».

### Recenser et mieux connaître les problèmes : l'observatoire des copropriétés

Cet outil s'inscrit dans une procédure expérimentale mise en place pour 3 ans par l'Anah, que la collectivité met en oeuvre sur son territoire. 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 de ces copropriétés dans la durée**, étudier les éléments de changement, et enfin mettre en place un partenariat large avec les acteurs du logement pour faciliter le fonctionnement et la remontée d'informations.

L'observatoire se focalise sur les immeubles de plus 25 lots. Six communes de l'agglomération sont concernées : Mulhouse, Illzach, Wittenheim, Kingersheim, Riedisheim et Brunstatt. Le partenariat avec les syndicats professionnels permet de mieux connaître les caractéristiques de chaque copropriété repérée mais aussi d'anticiper d'éventuels dysfonctionnements sur d'autres immeubles. L'observatoire remplit aussi un rôle de **coordination des différents outils**. Il permet d'orienter les copropriétés vers le dispositif le mieux adapté à sa situation. Enfin, il **centralise les informations recueillies** et permet leur diffusion à tous les niveaux concernés (m2A, Anah locale et Anah nationale).

### Anticiper les difficultés juridiques et administratives : le POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété)

Mis en place pour une durée de 3 ans, le POPAC consiste en une mission de suivi et d'accompagnement des copropriétés présentant des risques de dégradation de leur situation. Il s'agit de **remédier de façon précoce aux difficultés rencontrées dans les immeubles**. Quand les dysfonctionnements sont détectés et résorbés en amont, le coût est moindre pour les propriétaires, mais aussi pour les pouvoirs publics.

### Aider les petites copropriétés : le volet copropriétés de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain)

La Ville de Mulhouse poursuit depuis de nombreuses années des opérations destinées à rénover l'habitat des quartiers anciens péri-centraux, Briand, Franklin et Vauban-Neppert. L'OPAH-RU en cours inclut un volet copropriétés. **Une vingtaine d'immeubles prioritaires ont été sélectionnés** par l'opérateur. Ils font l'objet d'une animation renforcée dont le but est :

- de réaliser un diagnostic technique synthétique de la copropriété,

- de les remettre dans un fonctionnement administratif normal de copropriété (présence d'un syndic bénévole ou professionnel, organisation d'AG, gestion financière saine),
- d'assurer un accompagnement social des ménages en difficulté,
- si besoin, de mettre en place des procédures coercitives pour assurer la réalisation des travaux nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété.

Cette action renforcée sur les copropriétés en difficulté s'inscrit dans une **logique de "reconquête"** des quartiers péri-centraux, qui sont le prolongement nord du centre-ville mulhousien, notamment le long de l'avenue de Colmar.

### Assister les copropriétés du quartier des Coteaux : le PICO (Programme d'Intervention sur les copropriétés des Coteaux)

Pour faire face aux difficultés croissantes rencontrées par les 5 copropriétés des Coteaux, la Ville de Mulhouse a mis en place en 2010 le PICO. Ce programme permet **une approche transversale des problèmes recensés** dans les différentes copropriétés, et apporte des réponses adaptées aux différentes situations :

- un Plan de Sauvegarde pour les copropriétés Peupliers-Nations et Peupliers-Camus ;
- une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) pour Delacroix ;
- un PIG (Programme d'Intérêt Général) pour Plein Ciel I et II.

Le PICO doit s'achever fin 2015. Il a permis de faire baisser les niveaux d'impayés et de faire augmenter les taux de participation aux Assemblées Générales de copropriétaires. La programmation de travaux est plus difficile. Delacroix est pour le moment la seule à avoir lancé un ambitieux chantier de rénovation thermique qui l'amènera aux standards BBC. Les autres copropriétés ont elles aussi lancé des travaux (mise en sécurité des ascenseurs, réseaux de chauffage), qui ne concernent pas pour le moment l'isolation thermique compte tenu de leur coût au regard de la situation financière des copropriétés.

Les copropriétés des Coteaux peinent cependant à retrouver une attractivité, d'autant plus que le marché de l'immobilier résidentiel mulhousien est atone.

### Aider financièrement les propriétaires : le PIG "Habiter, Louer Mieux"

Avec le soutien de l'Anah, m2A a mis en oeuvre ce programme qui permet d'apporter, sous conditions de ressources, **des aides financières aux propriétaires occupants** souhaitant engager des travaux de rénovation thermique, garantissant une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement pour être subventionnables. Ce dispositif est également ouvert aux propriétaires bailleurs pour des travaux garantissant une amélioration d'au moins 35% de la performance énergétique du logement, et sous réserve de conventionnement du logement.



# A Didenheim, une copropriété remise sur les rails

*La commune a dû faire face à une copropriété dans une situation sociale, technique et financière très dégradée. Après un hiver sans chauffage suite à une rupture de canalisation, le Maire, accompagné du service Habitat de m2A, a décidé d'agir pour contraindre la copropriété à se lancer dans un plan d'ensemble de requalification. La copropriété semble avoir aujourd'hui retrouvé son équilibre.*

**Retour sur 3 ans de travail avec Jean-Denis BAUER, Maire de Didenheim.**

La copropriété IDEE, à Didenheim, est composée de 4 bâtiments construits au milieu des années 60. En 2010, 3 des 4 immeubles de la copropriété ont présenté une défaillance du système de chauffage collectif. Les travaux n'ont pu être engagés du fait de la dette importante de la copropriété (160 000€).

### **“ 60 familles ont dû passer un hiver sans chauffage ”**

Confrontée à cet enjeu social majeur, **la commune s'est rapidement saisie du problème** et l'a fait remonter à m2A dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Habitat. **Le service Habitat de la collectivité est donc intervenu en assistance à maîtrise d'ouvrage pour aider la commune à redresser la copropriété.**

Un administrateur provisoire, puis un nouveau syndic professionnel, ont été désignés en 2012. Cela a permis de remobiliser les copropriétaires, de faire baisser le taux d'impayés et de lancer une programmation de travaux. L'ensemble du système électrique a été mis aux normes, et un audit énergétique a permis d'aboutir à une proposition de travaux pour l'isolation extérieure des bâtiments.

Aujourd'hui, la copropriété a été remise sur les rails d'un fonctionnement normal et durable. **Les travaux s'achèvent et ont permis de requalifier les 3 bâtiments, qui sont maintenant aux standards BBC.** Le quatrième immeuble fait actuellement l'objet d'un audit énergétique. Une action y sera engagée pour l'amélioration de l'isolation, afin de réduire les coûts de chauffage.

La coopération entre la commune et les services de l'agglomération a rendu possible l'opération. Le service Habitat de m2A a été la cheville ouvrière de l'opération. La commune seule n'aurait pas été capable de gérer, notamment la partie recherche de subventions, qui

a permis de mobiliser plus de 580 000€, un montant exceptionnel représentant 88% du montant des travaux. Le taux d'impayés a déjà baissé de moitié, et seules 3 ventes forcées ont été réalisées.

La mairie a, elle, facilité la communication entre les copropriétaires et les différents intervenants. Elle a prêté un local pour organiser les rencontres et les rendez-vous. Le maire s'est lui aussi fortement mobilisé pour sensibiliser les copropriétaires, instaurer et entretenir un climat de confiance.

### **“ Avec l'aide de m2A, la commune continue d'entretenir la mobilisation des copropriétaires ”**

Des journées citoyennes ont été organisées pour le nettoyage des caves et des greniers. Sur le plan institutionnel, la copropriété a été inscrite au POPAC, ce qui lui permet de bénéficier des actions d'accompagnement et de formation des copropriétaires. Le plan d'apurement des dettes se poursuit, et il devrait être renforcé par une action de la CAF qui permettra de supprimer le tiers-payant des aides au logement pour les propriétaires bailleurs en impayés de charge.

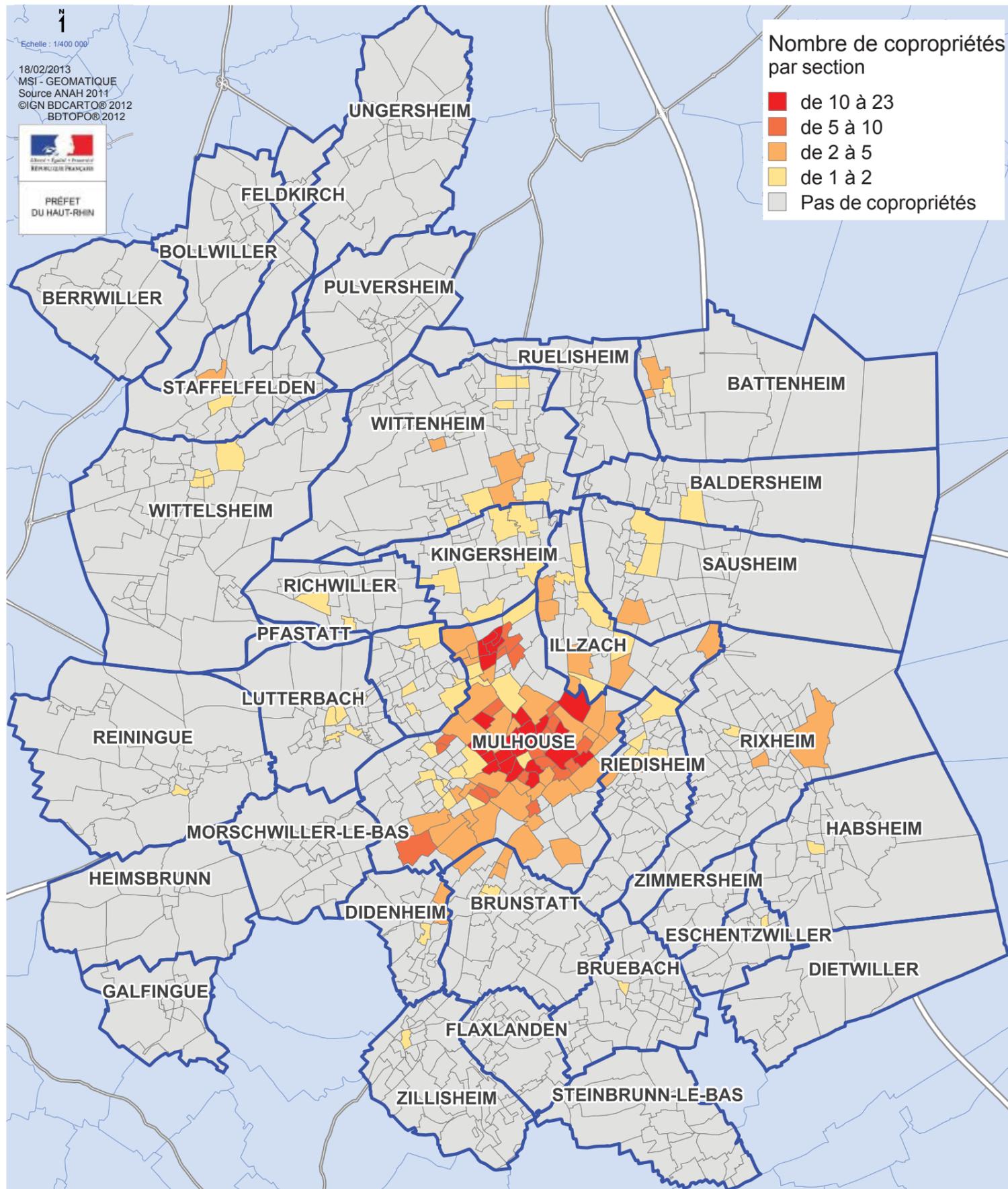
Enfin, *“ des actions de prévention et de sensibilisation sur la maîtrise des charges énergétiques vont être menées pour lutter contre la précarité énergétique ”.*

**L'expérience du traitement des problèmes d'IDEE montre qu'une mobilisation forte, transversale et continue de l'ensemble des acteurs, dont l'Etat et l'Anah, permet de remettre une copropriété dans un fonctionnement normal. Toutefois, les collectivités locales sont-elles capables de porter ce niveau de mobilisation sur toutes les copropriétés présentant un profil comparable ?**



Un des bâtiments de la copropriété IDEE, à Didenheim, après rénovation. L'immeuble est maintenant labellisé BBC.

## Densité de copropriétés potentiellement fragiles par section cadastrale dans les communes de m2A



A l'échelle de m2A, Mulhouse concentre la plupart des copropriétés potentiellement fragiles. Cependant, d'autres communes sont concernées, surtout dans la première couronne de l'agglomération. C'est le cas de Wittenheim, d'Illzach et Kingersheim au nord, mais aussi de Brunstatt et Didenheim au sud. Des communes plus éloignées de Mulhouse, comme Staffelfelden ou Battenheim, sont elles aussi concernées.

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  
Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

**AURM**

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