

# La prévention en copropriété

Petit guide d'actions  
à destination  
des collectivités



Association des  
Responsables de  
Copropriété

# SOMMAIRE

| Stratégie  |   | pages |
|--|---|-------|
| <b>Favoriser l'échange entre les acteurs du territoire</b>   | Entrer en contact avec les acteurs du territoire                                      | 5     |
|  | Mettre en place une Commission Locale de Copropriétés                                 | 7     |
|  | Organiser des Rencontres Locales de la copropriété                                    | 9     |
| <b>Informier et sensibiliser les copropriétaires</b>         | Elaborer un programme de formations ajusté aux besoins de son territoire              | 12    |
|  | Installer des permanences juridiques locales spécialisées sur la copropriété          | 13    |
|  | Constituer une « bibliothèque » de la copropriété                                     | 13    |
|  | Organiser un salon annuel de la copropriété   | 14    |
| <b>Identifier et aider les copropriétés fragiles</b>         | Identifier les copropriétés   | 16    |
|  | Déclencher des diagnostics approfondis de ces copropriétés                            | 18    |
|  | Proposer des actions simples au redressement  | 20    |
| <b>Accompagner la rénovation énergétique de copropriétés</b> | Mettre en œuvre un accompagnement efficace des copropriétés                           | 23    |
|  | Elaborer un réseau d'acteurs de l'énergie en copropriété                              | 24    |
|  | Organiser des programmes de formations sur la rénovation énergétique des copropriétés | 24    |
|  | Proposer des incitations financières  | 25    |
|  | Aider à la maîtrise des charges : le cas du chauffage urbain                          | 26    |
| <b>Accompagner les copropriétés neuves</b>                   | Dresser un bilan des constructions récentes du territoire                             | 28    |
|  | Elaborer une convention contractuelle avec chaque promoteur                           | 29    |
|  | Elaborer ou améliorer le contenu de la Charte de construction du territoire           | 30    |
|  | Accompagner les copropriétés, de la livraison à la mise en route de la gestion        | 30    |

# La prévention en copropriété

*Petit guide d'actions à destination des collectivités*

## INTRODUCTION

Selon les chiffres de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), il existe aujourd'hui 617 000 copropriétés, représentant près de 7 millions de ménages (Mémento de l'Habitat privé, ANAH, 2014).

Actuellement, les copropriétés sont confrontées à une augmentation croissante de leurs charges (augmentation du coût de l'énergie notamment), à des obligations de travaux (mise aux normes des ascenseurs par exemple), aux nouvelles obligations issues de la loi de transition énergétique du 18 août 2015.

Face à ces enjeux, l'ANAH évalue à 15% environ le nombre de copropriétés potentiellement fragiles qui auront du mal à faire face à ces obligations en termes de charges et de travaux.

Les copropriétés qui présentent aujourd'hui des signes de fragilité se heurteront à de futures difficultés devant la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation imposé par des travaux devenus nécessaires, voire urgents (vétusté des immeubles) ou imposé par la nouvelle législation. Dans le pire des scénarios, elles basculeront vers de plus grosses difficultés qui seront plus longues et plus coûteuses à enrayer.

Progressivement, l'ensemble des acteurs de l'habitat ont pris conscience de l'intérêt d'agir en prévention des difficultés auxquelles peuvent être confrontées les copropriétés.

L'ARC a mis en place, très tôt, des actions préventives avec des collectivités partenaires (sessions de formations, mises en place d'observatoires des charges, diagnostics des dysfonctionnements, accompagnements des nouvelles copropriétés, etc.).

Le rapport BRAYE de 2012 (« prévenir et guérir les copropriétés en difficulté ») est venu rappeler l'importance d'agir dans ce sens et l'ANAH a proposé dans la foulée, pour la première fois, un dispositif qui permet de soutenir les collectivités dans la mise en place d'actions préventives (POPAC).

La Loi ALUR du 24 mars 2014, quant à elle, a renforcé les outils disponibles en matière d'intervention préventive (renforcement des enjeux en matière d'habitat privé dans les plans locaux de l'habitat, amélioration des outils d'identification des copropriétés fragiles, réforme de la procédure d'alerte...).

Nous présentons dans ce petit guide des actions préventives, simples et peu coûteuses (voire gratuites) que chaque collectivité peut mettre en œuvre sur son territoire pour développer une stratégie d'intervention préventive en fonction des volets prioritaires pour elle (copropriétés fragiles, rénovation énergétique, nouvelles constructions, etc.).

Le premier volet présenté (échange entre les acteurs) permet de recenser les besoins locaux pour choisir des actions adaptées ensuite.

# Favoriser l'échange entre les acteurs du territoire

Il est évident qu'une stratégie locale préventive concernant les copropriétés ne peut pas se mettre en place sans une **rencontre** et une meilleure **connaissance des acteurs** (institutionnels, professionnels et copropriétaires), **de leurs besoins et de leurs contraintes pour définir des priorités d'actions**.

Ces rendez-vous peuvent prendre différentes formes, voici deux dispositifs déjà développés par l'ARC :

- ▶ Des « **commissions locales** » **régulières** organisées entre les acteurs locaux pour **traiter en profondeur** des problématiques spécifiques qui les concernent : la prévention dans les nouvelles copropriétés, l'accompagnement des petites copropriétés, la rénovation énergétique des grands ensembles, l'information aux acquéreurs, etc.
- ▶ Des événements ponctuels sous forme de « **rencontres locales** » où les différents acteurs sont conviés à réagir à la suite de tables rondes composées d'experts du territoire (institutionnels, architectes, syndics, notaires, présidents de copropriété, etc.)



## LES ACTIONS PRÉCISES

### Action 1 : Entrer en contact avec les acteurs de votre territoire

L'objectif est d'identifier largement les acteurs de votre territoire et de **recenser des personnes ressources dans chaque structure**. Cela nécessitera un travail préliminaire important entre les différents services de la collectivité, qui s'allègera au fur et à mesure que vous avancerez par « arborescence » dans la recherche des contacts.

Profitez de ce premier contact avec les acteurs pour effectuer une **phase d'enquête préalable** portant sur : leurs besoins, leurs attentes et leurs intérêts à participer à des rencontres d'acteurs de la copropriété. Les questions posées pourront également porter sur les fragilités observées ou à venir (selon eux) dans les copropriétés du territoire et les pratiques qu'ils mettent en oeuvre actuellement pour y répondre.

Selon notre retour d'expérience, cette phase d'enquête et **de mobilisation des acteurs**, ne doit pas être sous-estimée pour la bonne réussite de votre projet, surtout dans le cadre de la mise en place d'une « commission locale » qui s'inscrit dans le temps. Il est conseillé dès lors, de présenter pour chaque acteur l'intérêt direct qu'il a à participer à ce type de commission.

A l'issue de cette phase d'enquête, il vous sera possible de :

- ▶ Dresser un **diagnostic concerté** des difficultés que rencontrent les copropriétés de votre territoire ;
- ▶ **Connaître certaines actions déjà mises en œuvre** sur le territoire à valoriser ;
- ▶ Enfin, **déterminer quel type de dispositif mettre en place** (Commission locale ou rencontres locales), selon les disponibilités et l'intérêt de chaque acteur.

Il est intéressant de prévoir une restitution synthétique de cette enquête aux acteurs.

#### Liste d'acteurs à contacter et leurs rôles dans les rendez-vous locaux

| Type d'acteurs                | Exemples  | Rôles  | Exemples d'actions ou d'outils et connaissances à apporter                                   |
|-------------------------------|---|--|--|
| Collectivités                 | Ville, Intercommunalité, Département, Région.               | Définition de la stratégie territoriale, connaissance et expérience du terrain, etc. | Opérations programmées, appels à projet et expérimentations, fonds d'aides spécifiques, etc. |
| Financeurs hors collectivités | ANAH, caisses de retraite, banques, Caisse des dépôts, etc. | Accompagnement et aide au financement des projets de rénovation.                     | Attribution d'aides financières, dispositifs d'emprunt individuels ou collectifs, etc.       |

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>Organismes intervenant sur les questions de maîtrise de l'énergie</b> | Agences Locales de l'Énergie et du Climat, Espaces Info Energie, etc.                     | Sensibilisation aux enjeux énergétiques, aux travaux nécessaires et aux moyens de les réaliser.   | Formations et animation de lieux d'échanges (Cafés climat, maisons économies, bibliothèques d'éco-matériaux, etc.) ; information générale (conférence, diffusion de plaquettes, etc.).        |
| <b>Entreprises et autres professionnels</b>                              | Architectes, bureaux d'études, clubs ou fédérations, notaires, agences immobilières, etc. | Coordination des travaux, suivi de chantier, définition de cahier des charges, réalisation des audits énergétiques, réalisation des travaux, etc. | Outils d'accompagnement des travaux, méthodologie. Labels de qualité, etc.  |
| <b>Intervenants de la mise en œuvre des opérations publiques</b>         | Opérateurs de l'habitat privé   | Diagnostics, suivi animation opérationnels, accompagnement de projets de travaux, aide au montage de dossiers de financement, etc.                | Diagnostics de copropriétés, fiches d'enquête copropriétaires, fiches de priorisation des travaux, tableaux de financements, etc. Information sur les aides.                                  |
| <b>Conseillers syndicaux</b>   |   | Représentants du syndicat de copropriétaires, organe de suivi et de contrôle du syndic, etc.  | Retour d'expériences de terrain et recensement des blocages et des besoins concrets des copropriétés, présentation d'outils pratiques utilisés et proposition d'amélioration de ceux-ci, etc. |
| <b>Syndics</b>   | Bénévoles et professionnels.  | Gestion courante de la copropriété, et des travaux.   | Analyse des difficultés et des situations de blocage. Retours d'expériences sur la difficulté à mobiliser certaines aides ou financements en copropriété.                                     |
| <b>Associations et autres organismes</b>                                 | ADIL, ARC, Maison de la justice et du droit, UFC-Que-Choisir, etc.                        | Conseil / accompagnement pratique et juridique sur la gestion et le fonctionnement de la copropriété (blocages, etc.).                            | Expertise des situations. Supports d'information spécialisée. Outils de diagnostics partagés ou d'auto-diagnostic énergétiques (voir BIC et BES présenté ci-après), etc.                      |
| <b>Grands fournisseurs d'énergie et de fluides</b>                       | Fournisseurs d'eau, de gaz, ou de chauffage urbain, etc.                                  | Rôle d'alerte en cas de retards de paiement. Accompagnement à l'entretien ou la rénovation des équipements (compteurs, chafferie, etc.)           | Information sur le coût de l'énergie et les bonnes pratiques (traitement des fuites, températures de consignes, etc.). Outils d'incitation de type Contrat de Performance Energétique, etc.   |
| <b>Autres</b>  | Notaires, agences immobilières, etc.  | Information des acquéreurs en copropriété, conseil dans le cadre de ventes  | Informations et conseil acteurs relais  |

## Action 2 : Mettre en place une Commission Locale des Copropriétés

La mise en place d'une commission locale sur le long terme, avec des acteurs réunis régulièrement, a la particularité de **creuser les thématiques abordées** (enjeux, risques à venir, blocages, etc.) et de véritablement construire un « **Plan Local Copropriété Concerté** ». Cela permet de répondre à la faiblesse principale constatée dans l'intervention en faveur des copropriétés, qui est le manque de coordination des acteurs travaillant avec elles.

Un des points de vigilance le plus important à avoir dans l'organisation d'une Commission Locale, est qu'elle soit **adaptée aux disponibilités des acteurs du territoire**, et notamment, puisque les participants le font souvent de manière volontaire, veiller à assurer leur intérêt pour maintenir leur mobilisation sur le long terme en :

- ▶ Etablissant des **fréquences de rencontres raisonnables**, en prévoyant si besoin des échanges intermédiaires hors réunions (emails, questionnaires en ligne, etc.) ;
- ▶ Fixer à chaque rencontre des **objectifs d'actions concrètes**, rappelés dans un bilan **synthétique**, diffusé à tous. Identifier précisément dans le compte-rendu les acteurs qui se sont engagés à porter des actions (ou à y participer).

La **commission locale peut être composée** :

- ▶ de **partenaires « permanents »** : représentants des collectivités, financeurs, conseillers syndicaux, syndics du territoire, associations locales ;
- ▶ de **partenaires « spécialisés »**, qui sont conviés lors de groupes travail sur des thématiques bien définies.

### Exemple de thématiques de groupes de travail et partenariats associés

| Exemple de thématiques   | Partenaires spécialisés   |
|--|---|
| Accession à la propriété et copropriétés nouvelles   | Promoteurs, bailleurs sociaux, organismes accompagnant l'accession à la propriété, agences immobilières, architectes, notaires, etc.  |
| Charges élevées et/ou impayés de charges   | Fournisseurs d'énergie et compagnies des eaux, syndics, etc.  |
| Traitement des situations d'habitat indigne, d'insalubrité, de précarité énergétique à travers une action collective au niveau de l'immeuble | Services communaux et préfectoraux, inspecteurs de salubrité, services et associations de relogements, bailleurs sociaux, architectes, opérateurs, fournisseurs d'énergie, etc. |
| Copropriétés sans syndic : remise en place d'une gestion légale  | Syndics professionnels et bénévoles, syndics de redressement et associations spécialisées   |
| Insécurité   | Services de police et de sécurité / pompiers, gardiens, bailleurs sociaux pour les quartiers mixtes, etc.   |

## Témoignage de la Communauté de l'Agglomération Creilloise (60)

La Communauté de l'agglomération Creilloise a lancé en 2014 la première Commission locale des Copropriétés.

Organisée sous forme de deux premiers groupes de travail, l'un portant sur la gestion et l'autre sur la maîtrise des charges d'énergie en copropriété, elle a déjà permis de faire émerger des idées pratiques, comme la mise en place d'ici 2016, d'un « **Forum de la copropriété** » afin de mieux informer les copropriétaires du territoire.

Lors de ce Forum d'une demi-journée, les copropriétaires seront invités à s'informer autour de stands d'experts et de conférences sur des actualités de la copropriété et, grande première, de participer à un « **théâtre-forum** » (participation du public à des scènettes drôles et ludiques jouées par des comédiens sur le thème du fonctionnement de la copropriété et du bien-vivre ensemble).

Premier groupe de travail sur la gestion des copropriétés de la Communauté de l'Agglomération Creilloise - crédit CAC



## Action 3 : Organiser des Rencontres locales de la copropriété

Actuellement des forums sur la copropriété sont régulièrement organisés pour traiter des problématiques actuelles des copropriétés à l'échelle nationale. Dans ces forums on observe généralement deux faiblesses :

- ▶ Le manque de **représentativité de tous les acteurs** de la copropriété : les rencontres locales permettent de favoriser l'échange concret sur les attentes et les contraintes de chacun des acteurs ;
- ▶ L'absence « **d'attaches locales** » qui ne permet pas de déboucher sur des actions pratiques. Les rencontres locales permettent de valoriser des actions déjà en place et d'en proposer de nouvelles complémentaires.

Organisée sur une journée ou une demi-journée, les échanges peuvent prendre la forme de tables rondes regroupant 3 à 4 experts de différents corps de métier ou bien d'autres types de conférences innovantes (groupes de travail thématiques au cours de la journée et restitution finale par exemple).

Proposez des tables rondes qui correspondent aux problématiques du territoire identifiées en phase 1, par exemple une table ronde sur les nouvelles copropriétés (architecte promoteur, président de conseil syndical, institutionnels sur la condition de construction, SEM) ou sur l'information des nouveaux copropriétaires (notaires, copropriétaires, agences d'information, etc.).

Voici 3 conseils pour mettre en place des rencontres locales qui favorisent l'échange :

- ▶ Proposer **des thèmes qui puissent intéresser des acteurs diversifiés** ;
- ▶ Constituer des **tables rondes hétéroclites** : des acteurs venus d'horizons différents enrichiront les débats et inciteront leurs collègues à participer aux rencontres ;
- ▶ Proposer **d'autres outils d'interaction et de participation** : mur de suggestion, théâtre-forum, « porteurs de parole », etc.

### Témoignage de la Ville d'Epinay-sur-Seine

La Ville d'Epinay-sur-Seine a organisé le vendredi 25 septembre les premières Rencontres locales de la Copropriété qui ont pour objectif de favoriser les échanges entre institutionnels, représentants de copropriété (syndics, président de conseil syndical) et professionnels (bureau d'études, architectes, opérateurs, etc.).

Des tables rondes étaient organisées sur trois thématiques : les copropriétés fragiles, les copropriétés neuves et la rénovation énergétique en copropriété, où sont intervenus notamment un architecte, un promoteur, deux présidents de conseil syndical, des collectivités, un notaire. Après chaque table ronde, les participants étaient invités à réagir par le biais d'un « *mur de suggestion* », qui a recueilli à l'issue de cette journée jugée enrichissante une trentaine d'idées d'actions à mettre en place sur le territoire.

*Restitution finale des échanges des rencontres locales des acteurs de la copropriété d'Epinay-sur-Seine à la Directrice de l'ANAH, le Vice-président à l'Habitat de Plaine Commune et le Maire de la Ville - crédit ARC*

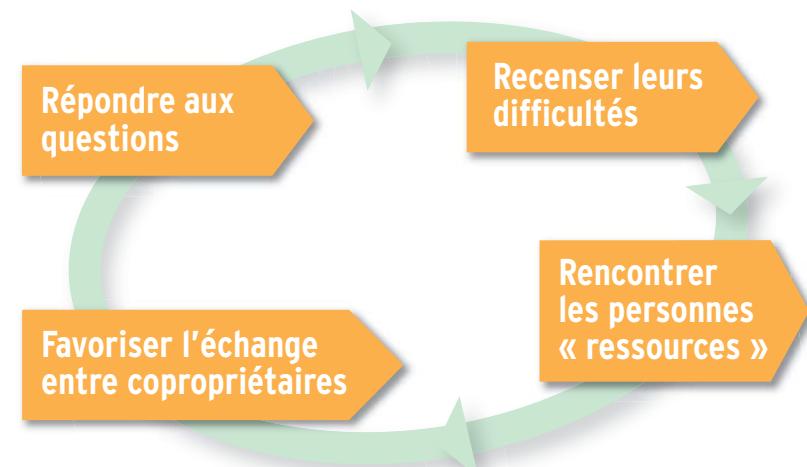


# Informer et sensibiliser les copropriétaires

Selon notre retour d'expérience l'une des premières actions à mettre en oeuvre selon les acteurs (professionnels autant que copropriétaires) porte sur la sensibilisation et l'information des copropriétaires. En effet, face aux complexités croissantes des règles concernant la copropriété, les copropriétaires se **sentent pris au dépourvu dans la gestion de leur immeuble** et finissent par se démotiver : ils deviennent alors spectateurs au lieu d'être acteurs de la gestion de leur copropriété. Ces situations fragilisent les copropriétés dans leur ensemble et conduisent à des difficultés parfois importantes : absence de maîtrise des charges, augmentation des impayés, absentéisme en assemblée générale, etc.

La mise en place d'un programme local d'information et de sensibilisation (même modeste), dispensé gratuitement à l'attention de tous les copropriétaires, répond à l'objectif initial de **mieux répondre aux besoins des copropriétés**, par le biais de quatre actions d'information et de sensibilisation, pouvant être combinées ou réalisées indépendamment :

- ▶ élaboration d'un **programme de formations ajusté** aux besoins du territoire (action 1) ;
- ▶ la mise en place de **permanences juridiques spécialisées** sur la copropriété (action 2) ;
- ▶ la constitution d'une **bibliothèque de la copropriété** (action 3) ;
- ▶ l'organisation d'un **salon annuel de la copropriété** (action 4).



## LES ACTIONS PRÉCISES

**Action 1 : Elaborer un programme de formations ajusté aux besoins de son territoire**

Un programme de formations efficace passe par la mise en place de sessions permettant :

- ▶ D'aider les **copropriétaires et résidents** à mieux comprendre le fonctionnement de la copropriété ;
- ▶ D'aider les **conseillers syndicaux** à mieux remplir leur rôle d'assistance et de contrôle du syndic par une transmission de connaissances et de compétences appropriées ;
- ▶ D'aider les **syndics bénévoles et responsables d'ASL** à améliorer leurs connaissances afin d'assurer une gestion plus saine et plus sécurisée.

Les formations se déroulent généralement **en soirée** pour permettre au plus grand nombre de participer, et sont, si besoin, **organisées par quartier** pour privilégier la proximité et s'adapter à la configuration des copropriétés (nouvelles copropriétés, grands ensembles avec beaucoup de services, petites copropriétés de centre-ville, etc.)

Pour des idées de programmes de formations ajustés, n'hésitez pas à consulter le catalogue des formations de l'ARC. L'ARC peut également vous aider à identifier les besoins spécifiques en termes de formation en menant une enquête, auprès de nos adhérents et des acteurs, sur votre territoire.

**QUELQUES CONSEILS PRATIQUES :**

- ▶ Eviter des formations trop complexes (trop juridiques) ou trop généralistes, en proposant un parcours de formation progressifs aux copropriétaires et conseillers syndicaux ;
- ▶ Laisser un temps de participation et d'échanges pour répondre aux questions des copropriétaires présents ou les renvoyer, si besoin, vers les acteurs pouvant les aider ;
- ▶ Ne pas oublier de recenser d'où viennent les copropriétaires présents ainsi que leurs attentes, et, s'ils le souhaitent, leurs coordonnées pour les informer de la suite des actions.

**Action 2 : Installer des permanences juridiques locales spécialisées sur la copropriété**

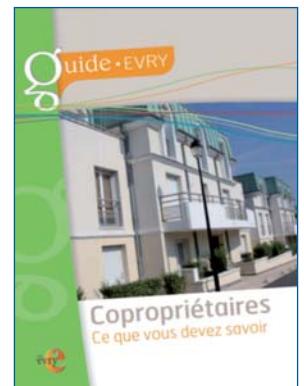
Les permanences juridiques à destination des copropriétaires, des membres du conseil syndical et des syndics bénévoles constituent de vraies opportunités pour la collectivité d'aider pratiquement les copropriétaires de son territoire qui rencontrent des difficultés de gestion de leur immeuble. Notre expérience montre que, si les permanences sont bien identifiées par vos administrés (au sein d'une plateforme de renseignements comme des Maisons de l'habitat), les copropriétaires seront amenés à y avoir de plus en plus recours, et vous pourrez avoir un suivi précis des difficultés qu'ils rencontrent.

**Action 3 : Constituer une « bibliothèque » de la copropriété**

En complément des formations et des permanences juridiques, il est très apprécié des copropriétaires, d'être informés des actualités concernant la copropriété. La diffusion de brèves ou d'articles dans le journal municipal ou sur le site internet de la collectivité peut jouer ce rôle. Ces articles peuvent être mis à disposition dans une « bibliothèque de la copropriété » (simple présentoir à l'entrée de la Mairie par exemple) avec des guides, des livrets et des brochures que vos partenaires vous fourniront.

**Témoignage de la Ville d'Evry**

La Ville d'Evry diffuse depuis 2013, un guide à destination des copropriétaires, complet, précis et accessible à tous. Sa spécificité est qu'il comporte un volet spécial sur l'achat en copropriété neuve et une liste de contacts des acteurs relais que les copropriétaires peuvent solliciter.



## Action 4 : Organiser un salon annuel de la copropriété

Evènement majeur pour le territoire, de plus en plus de collectivités mettent en place des salons de la copropriété, gratuits et ouverts à tous. Ces évènements, s'ils sont correctement organisés et couplés avec une communication importante, sont l'occasion de présenter les acteurs relais du territoire grâce à des stands d'experts et d'informer les copropriétaires sur les actualités par le biais de conférences ou de formations thématiques.

### Témoignage de la Ville de Noisy-le-Grand

Suite à un Forum grand public de la copropriété organisé en novembre 2014, la Ville de Noisy-le-Grand a lancé son « *Club des copropriétaires* » regroupant un an après déjà 112 copropriétaires. Ce projet préventif totalement innovant en Ile de France permet de :

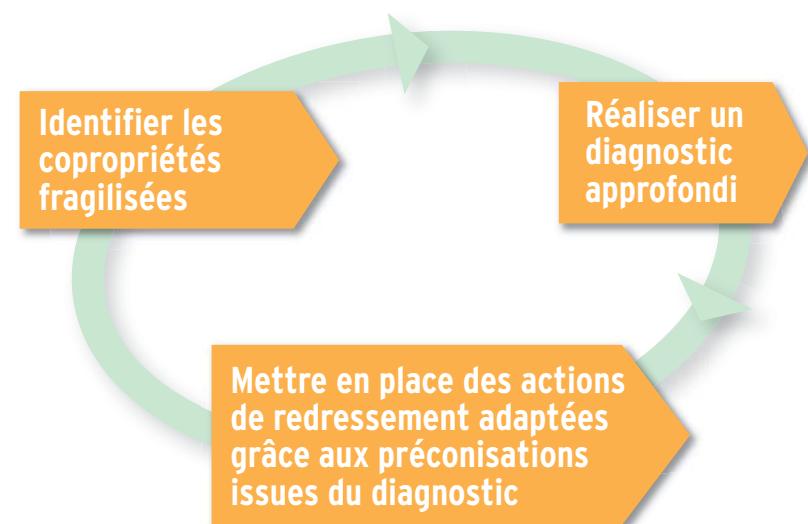
- recenser les copropriétés du territoire,
- mieux connaître leurs attentes et les difficultés qu'elles rencontrent,
- et y répondre par : la mise en réseau des présidents de conseil syndical, la mise en place de formations, la transmission d'informations (notamment des brèves informatives) et la proposition d'une analyse succincte des dysfonctionnements de la copropriété par un expert.



# Identifier et aider les copropriétés fragiles

Même si les dispositifs d'information et de sensibilisation sont essentiels, ils ne sont pas, bien entendu, suffisants pour résorber tous les signes de fragilité d'un territoire. Certaines copropriétés jugées (charges élevées, impayés, désorganisation, etc.) ont besoin d'une tierce personne pour **enrayer certains dysfonctionnements** avant l'apparition de désordres plus importants.

Ce **type d'intervention précoce** des pouvoirs publics, d'ordre financier, technique ou méthodologique, permet de donner à la copropriété la possibilité d'opérer **son redressement seule**.



## LES ACTIONS PRÉCISES

## Action 1 : Identifier les copropriétés fragiles de votre territoire

Avant de pouvoir intervenir en direction des copropriétés fragiles de votre territoire, il faut évidemment être en mesure de les identifier. La loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit certaines mesures facilitant cette identification telle que la création d'un **registre d'immatriculation des copropriétés** (obligatoire à partir de 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots, avant 2017 pour les copropriétés de plus de 50 lots et avant 2018 pour les autres copropriétés).

Mais localement, il existe d'autres moyens d'identifier les copropriétés fragilisées de votre territoire. Nous allons voir comment.

### 1. METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE LOCAL

Mettre en place un observatoire à l'échelle locale permet d'avoir des **données plus fiables et précises** qu'à une échelle plus large. En croisant différentes données, vous pouvez repérer facilement les copropriétés présentant des signes de fragilité.

L'ARC propose une déclinaison locale de son observatoire des charges en copropriété à l'échelle d'une ville ou d'une agglomération. Outre le fait que cet outil permette aux copropriétaires de situer leur niveau de charges par rapport à une moyenne locale, il permet aussi à la collectivité de repérer les copropriétés avec un taux d'impayés supérieur au seuil d'alerte (15 ou 25% selon la taille de la copropriété) ou bien les copropriétés dont le niveau des charges est anormalement élevé (et affiner cette information en repérant le ou les postes de dépense concernés).

#### LE SAVIEZ-VOUS ?

L'ANAH incite les collectivités à développer des démarches d'observation locales des copropriétés fragiles dans le cadre des VOC (veille et observation des copropriétés) : elle finance à hauteur de 50% - dans une limite de 60 000 € - les frais de mise en place d'observatoires locaux.

## 2. RENFORCER LES PARTENARIATS LOCAUX

Un partenariat local renforcé (notamment dans le cadre de commissions locales, voir partie 1) permet d'identifier certaines copropriétés comme relativement fragiles. Vous pouvez vous rapprocher notamment :

- ▶ Des **services de l'agglomération ou de la ville** (service de l'hygiène pour connaître les copropriétés concernées par des arrêtés de péril, d'insalubrité ou portant sur les équipements communs ; service de l'urbanisme et du droit des sols pour connaître par exemple dans quelles copropriétés les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) indiquent des prix de vente inférieurs au marché local, service social pour faire le rapprochement avec les demandes de logement social, etc.) ;
- ▶ Des **fournisseurs locaux** (fournisseurs d'eau, de gaz, de fioul ou autre énergie, d'électricité, etc.) qui peuvent éventuellement vous fournir la liste des copropriétés dont les factures sont impayés, signe de difficultés potentielles de trésorerie ou de gestion ;
- ▶ Des **associations locales** (type ADIL, agences Locales de l'Environnement et du Climat, Espace Info Energie, etc.) qui sont en contact avec les copropriétés et peuvent faire remonter aux pouvoirs publics celles qui sont en pré-difficulté.
- ▶ Des **syndics** intervenants sur le territoire.

## 3. RECENSER LES DIFFICULTÉS GRÂCE AU PROGRAMME D'INFORMATION ET DE SENSIBILISATION LOCALE

Des sessions de formations organisées localement et des permanences juridiques (voir partie II) permettent, si un suivi est effectué par la collectivité (présence aux formations, analyse des questionnaires, diffusion d'enquête préalable, etc.) de répondre aux enjeux de l'identification des copropriétés fragiles.

Ces actions permettent également aux collectivités de tisser des liens directs avec les copropriétaires, ce qui permet **d'agir plus rapidement en cas de mise en place d'actions** (pas de délai lié à la prise de contact par exemple).

## Action 2 : Déclencher des diagnostics approfondis de ces copropriétés

Une fois que vous avez pu identifier les copropriétés les plus fragilisées de votre territoire, une des premières choses à faire consiste à réaliser ou faire réaliser un diagnostic approfondi pour **connaître précisément l'origine des problèmes** afin d'adapter les actions aux besoins réels.

Ce diagnostic peut être réalisé sous trois formats, mais tous à l'initiative de la collectivité

- ▶ Un **diagnostic des dysfonctionnements de gestion** financé directement par la collectivité ;
- ▶ Des **diagnostics financés par la copropriété (ou le syndic)** : comme dans le cadre de la procédure d'alerte ou du Diagnostic Technique Global (DTG).

Ces diagnostics devront également permettre d'établir des pistes d'amélioration pour le rétablissement d'une gestion saine.

### 1. RÉALISER UN DIAGNOSTIC DES DYSFONCTIONNEMENTS DE GESTION

Ce type de diagnostic peut être financé directement par la collectivité.

Il permet de repérer les principaux dysfonctionnements en matière de gestion, leurs causes et d'élaborer des pistes d'amélioration.

L'analyse porte principalement sur les **modes de gestion** (analyse du fonctionnement des instances de gestion, efficacité des modes de communication existants...), **les principaux postes de charges et d'éventuelles dérives**, la **situation financière** de la copropriété (dont les dettes et créances), etc.

Les préconisations permettent le retour à une gestion saine via **l'élaboration d'une stratégie globale concertée** (avec le conseil syndical et le syndic) pour une maîtrise des charges sur le long terme ainsi qu'une meilleure structuration du conseil syndical et de son interaction avec le syndic.

### 2. DÉCLENCHER LA PROCÉDURE D'ALERTE EN CAS D'IMPAYÉS

Si les copropriétés fragiles repérées dépassent un **certain seuil d'impayés (15% pour les copropriétés de plus de 200 lots, 25% pour les autres)** - ce qui est souvent le cas - vous pouvez envisager de déclencher la procédure d'alerte au titre des articles 29-1 A, B et C de la loi du 10 juillet 1965.

Depuis la loi ALUR, les **collectivités peuvent être à l'origine du déclenchement** de la procédure d'alerte. Cette procédure permet de faire nommer, par le tribunal, un expert (appelé mandataire ad hoc) qui sera chargé d'analyser la situation de la copropriété et de rendre un rapport avec des préconisations de redressement.

Nous vous conseillons d'utiliser cette procédure non pas comme une sanction envers la copropriété mais dans le cadre d'une **démarche partenariale avec le conseil**

**syndical** et les copropriétaires. Elle peut également être un préalable avant d'envisager une mise sous administration provisoire.

C'est un **premier secours au syndicat des copropriétaires** en cas de fragilité financière qui peut avoir un **effet « électrochoc »** et, dans le meilleur des cas, suffire à rétablir la situation en :

- 1) dressant un **diagnostic neutre et détaillé de la situation financière et de l'état de votre immeuble** (notamment en termes de sécurité), en identifiant clairement les situations problématiques et leur causes éventuelles ;
- 2) menant des **premières actions de médiation ou de négociation** sur des situations de blocage;
- 3) proposant des préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et pour assurer la sécurité de l'immeuble.

Dans tous les cas, grâce à cette procédure, vous disposerez d'un diagnostic complet avec une feuille de route des actions à mettre en œuvre. Vous pourrez donc plus facilement définir une potentielle intervention pour la suite.

Pour connaître toutes les modalités liées au déclenchement de cette procédure par la collectivité, nous pouvons vous transmettre **gratuitement un dossier complet**. N'hésitez pas à nous le demander.

### 3. FAIRE RÉALISER UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

La loi ALUR a introduit la possibilité pour un Maire ou un Président d'EPCI de demander au syndic la production d'un DTG et - à défaut - de faire procéder à ce diagnostic (aux frais de la copropriété), ceci pour toutes les **copropriétés concernées par un arrêté** (péril, insalubrité équipements communs).

En plus des analyses de l'état du bâti et des équipements, le diagnostic doit comprendre « l'analyse des améliorations possibles de la gestion technique de l'immeuble » (article L.731-1 du CCH). Ces recommandations couvrent :

- ▶ L'analyse de la situation financière de la copropriété, notamment en termes d'impayés et de méthode de recouvrement pour estimer la capacité de la copropriété à assumer des travaux ;
- ▶ Les forces et faiblesses du conseil syndical et du syndic pour évaluer leur capacité à mettre en œuvre un projet global.

#### LE CONSEIL DE L'ARC

Ainsi un travail attentif doit être mené sur la rédaction d'un cahier des charges renforçant le volet de la gestion technique. Pour réduire les coûts de diagnostic pour la copropriété, il peut être proposé d'utiliser un bilan initial de copropriété (BIC), qui recensera toutes les faiblesses de la gestion et du bâti de l'immeuble.



### Action 3 : Proposer des actions simples au redressement

Disposant d'un diagnostic des dysfonctionnements de leur copropriété ainsi que des préconisations d'actions voir d'une stratégie globale concertée, les membres du conseil syndical ou les copropriétaires peuvent normalement opérer au redressement de leur copropriété.

Cependant, il arrive que ceux-ci nécessitent un accompagnement dans ce redressement, et/ou le demandent à la collectivité. Cette dernière peut alors leur proposer des actions simples :

- ▶ Soit **financées par la collectivité** ;
- ▶ Soit financées par les copropriétaires dans le cadre d'une adhésion à l'ARC. Néanmoins, dans le cadre de l'adhésion à l'ARC, la copropriété est conseillée ponctuellement et à son initiative, aucun « suivi opérationnel » n'est effectué et donc transmis à la collectivité. Ces actions sont marquées de ce signe (\*ARC\*) et peuvent faire l'objet d'une facturation supplémentaire à l'adhésion pour les copropriétaires.

**Les actions simples à proposer aux membres du conseil syndical ou aux copropriétaires en fonction des dysfonctionnements observés**



| Exemple de dysfonctionnement de gestion   | Actions simples à proposer aux copropriétaires   |
|---|--|
| <b>Copropriétés désorganisées</b><br>(absence de gestion, gestion non professionnelle non rigoureuse) | <p>Aide à la remise en fonctionnement des copropriétés désorganisées, selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Accompagnement à la <b>mise en place d'un syndic bénévole sécurisé *ARC*</b> ;</li> <li>▶ Accompagnement à la <b>mise en place d'un syndic professionnel</b> ;</li> <li>▶ Accompagnement à la <b>mise en place d'un administrateur provisoire</b></li> </ul>  |
| <b>Taux d'impayés important</b>   | <p><b>Contrôle spécifique sur les impayés, un seul ou trimestriel</b> : analyse générale de la situation des impayés de charges et des modalités de recouvrement, proposition d'outils pour améliorer le recouvrement des charges (amiables et/ou judiciaires), analyse approfondie des dossiers avec recommandations individualisées adaptées aux caractéristiques propres à chaque débiteur <b>*ARC*</b></p> <p><b>Formation approfondie aux membres du conseil syndical</b> « Prévenir et traiter les impayés de sa copropriété » <b>*ARC*</b> selon programme de formations prévu</p>  |
| <b>Charges élevées</b>  | <p><b>Accompagnement au contrôle des comptes et de gestion</b> par un contrôleur spécialisé et préconisation d'actions précises en vue de la maîtrise des charges <b>*ARC*</b></p> <p><b>Formation du conseil syndical au contrôle des comptes</b> : « Analyser les documents comptables de sa copropriété pour préparer le contrôle des comptes (2 séances) » <b>*ARC*</b> selon programme de formations prévu</p> <p><b>Formations généraliste / Ateliers sur la maîtrise des charges</b> : « Maîtriser les charges de sa copropriété », « Maîtriser les charges d'eau de son immeuble », « Maîtriser les charges de chauffage de son immeuble », « Suivre et négocier les contrats de sa copropriété » <b>*ARC*</b> selon programme de formations prévu</p> <p><b>Accompagnement à l'individualisation des contrats d'eau</b> <b>*ARC*</b> selon programme de formations prévu</p> <p><b>Accompagnement à la renégociation de son contrat de chauffage</b> <b>*ARC*</b> selon programme de formations prévu</p> |
| <b>Présence de dettes fournisseurs</b>  | <b>Accompagnement à la négociation d'un protocole d'accord</b>   |
| <b>Nécessité d'effectuer des travaux</b>  | <b>Aide à la mise en place d'un audit global</b> <b>*ARC*</b> selon programme de formations prévu  |

# Accompagner la rénovation énergétique de copropriétés

LES ACTIONS PRÉCISES

Tous les territoires comportent des copropriétés qui nécessitent une rénovation, qui peut être l'occasion, au vu des obligations législatives d'engager une rénovation énergétique.

Or aujourd'hui en matière de rénovation énergétique, les dispositifs mis en place, qu'ils soient incitatifs ou coercitifs, sont généralement pensés à l'échelle du logement individuel. Ces dispositifs ont donc peu d'effets en copropriété, car ils se heurtent à **deux écueils** :

- ▶ Le **fonctionnement d'une copropriété** (prises de décisions, gestion, etc.) n'a rien à voir de celui d'un propriétaire d'une maison individuelle ;
- ▶ La **rénovation à l'échelle de l'immeuble est bien plus efficace** que celle à l'échelle des appartements (du fait notamment d'un meilleur rapport coût/ performance).

Pour amplifier la rénovation des copropriétés, il est donc nécessaire de **proposer des dispositifs spécifiques**. Et pour que ces dispositifs fonctionnent et soient adoptés avec confiance par les copropriétaires, le rôle des collectivités locales devient alors essentiel.



## Action 1 : Mettre un œuvre un accompagnement efficace des copropriétés

Pour les membres du conseil syndical, les gros projets de rénovation sont inhabituels, et ils sont toujours **longs, complexes, et coûteux**. Une copropriété qui essaie de faire face seule à toutes ces difficultés risque d'abandonner son projet en cours de route. C'est pourquoi, les copropriétaires, et plus particulièrement les conseils syndicaux, ont besoin de **s'appuyer sur un « tiers de confiance »**. Ce dernier doit avoir un profil généraliste, ce qui permettra d'accompagner la copropriété dans ses démarches de **mobilisation des copropriétaires, de choix technique, et de financement des travaux**.

Pour trouver un « tiers de confiance », le grand public a accès à un « guichet unique », qui repose sur des PRIS (Point Rénovation Info-Service). Les conseillers de ce réseau font généralement partie de structures soutenues par les collectivités (ALEC - agences locales de l'énergie par exemple). Mais la qualité de l'accompagnement proposé aux copropriétaires est malheureusement très variable localement, car elle **dépend de l'implication sur la thématique « copropriété » du PRIS** en charge du territoire.

Ainsi, la collectivité qui souhaite à moindre coût, démultiplier la réalisation de projets de rénovation a tout intérêt à améliorer l'accompagnement des copropriétés de son territoire. Pour cela elle peut mettre en œuvre plusieurs actions :

- ▶ **L'adhésion à une ALEC**, qui permet aux copropriétaires du territoire d'avoir accès à un service d'accompagnement. Cela ouvre la possibilité pour la collectivité de demander à l'ALEC de développer un accompagnement adapté aux copropriétés ;
- ▶ **L'organisation de formations à destination des services et des accompagnateurs** en contact avec les copropriétaires (ALEC, EIE, agents, etc.) sur les méthodes et outils d'accompagnement des copropriétés ;
- ▶ **Le renforcement de « l'accompagnateur » sur le domaine relevant uniquement de la « copropriété »** par une **adhésion** à l'ARC, qui ouvre l'accès à la zone adhérente de notre site internet (livrets gratuits, articles informatifs, dossiers « clé en main », etc.), à notre observatoire des charges, à la possibilité de nous poser des questions spécifiques.

## Action 2 : Créer un réseau d'acteurs de l'énergie en copropriété

Nous constatons qu'il existe bien souvent sur certains territoires, une **multitude d'actions non coordonnées** menées par différents acteurs, ce qui donne un message confus pour les copropriétaires et ne les incite pas à engager une rénovation. Comme cela est suggérée dans la partie I, la mise en place d'une commission locale ciblée sur la « rénovation énergétique des copropriétés » permet de résoudre ce manque de coordination et sera l'occasion plus spécifiquement de :

- ▶ **Identifier et faire connaître les outils et dispositifs mobilisables** (audit global partagé, Bilan énergétique simplifié, bilan initial de copropriété, accompagnement de l'ALEC) ;
- ▶ **Informier sur les aides financières et prêts collectifs** accessibles aux copropriétés pour faciliter leur mobilisation combinée (Eco PTZ, Copro 100, CEE, CITE, aides ANAH, aides Région, aides ADEME, etc.) ;
- ▶ **Faciliter l'émergence d'initiatives locales** (« Pass rénovation », Maison de l'énergie, etc.) ;
- ▶ **Suivre et valoriser les projets locaux innovants** (labélisation de copropriétés rénovées, etc.).

## Action 3 : Organiser des programmes de formations ou de sensibilisations sur la question de la rénovation énergétique et de la maîtrise des charges

En matière de rénovation énergétique, la montée en compétence des copropriétaires doit porter sur deux aspects :

- ▶ Les **aspects techniques et de financement** : s'ils ne maîtrisent pas suffisamment les enjeux techniques et financier de la rénovation, les copropriétaires ne se sentiront pas suffisamment en confiance pour engager la copropriété sur un projet d'une telle ampleur ;
- ▶ La **méthodologie et les aspects de mobilisation** pour faire adhérer l'ensemble des copropriétaires au projet mené par le conseil syndical.

## Action 4 : Proposer des incitations financières efficaces

En matière de rénovation énergétique, l'aspect financier est évidemment un des principaux « nerfs de la guerre ». Pensées pour le logement individuel, les aides disponibles pour la rénovation des bâtiments sont **malheureusement peu adaptées aux copropriétés**. Il est donc pertinent que les collectivités se substituent à cette défaillance des dispositifs nationaux, en proposant des aides à destination du syndicat des copropriétaires.

Les retours d'expériences de **dispositifs complémentaires d'aide** au syndicat des copropriétaires sont globalement **positifs**, mais ces dispositifs pourraient **être mieux exploités** par les collectivités territoriales. Nous proposons **deux exemples et nos conseils** :

- ▶ le **financement d'audits énergétiques**. C'est généralement un échec (pour de multiples raisons). Il est plus intéressant de financer le surcoût lié à l'ajout des dimensions techniques et architecturales à cet audit et les résultats sont encore meilleurs quand les copropriétés sont « accompagnées » (voir action 1 ci-dessus).
- ▶ le **financement de travaux** accordées à l'atteinte d'un niveau de consommation performant généralement « BBC » pour « Bâtiment à basse concommantion »sert presque exclusivement à financer la rénovation de bâtiments des années 50-80, car leur rénovation est techniquement facile et donc moins coûteuse. Mais est-il logique que la collectivité facilite les rénovations les plus « simples » ? Pour éviter ce genre d'effet pervers, et aider l'ensemble de son territoire, il est donc nécessaire de moduler les aides aux travaux selon différents critères.

Dans un contexte très changeant (loi de transition énergétique, libéralisation des marchés de l'énergie), l'ARC peut vous aider à mettre en place un dispositif ajusté en vous apportant son expertise des copropriétés et de leur rénovation.

### CONSEIL DE L'ARC : RIEN NE SE PERD TOUT SE TRANSFORME

Exploitez les informations contenues dans les dossiers de demandes de ces dispositifs pour classer les bâtiments existants en grandes catégories, et identifier les modes de rénovation conseillés pour chaque typologie.

Par exemple, les audits, comprennent des informations sur les bâtiments existants, leur état et les solutions possibles de travaux avec une évaluation de leurs coûts. Par ailleurs, les devis ou factures de travaux, permettent d'avoir une idée précise des coûts de construction sur le territoire.

Cela vous permettra de disposer d'une meilleure information sur votre territoire, sur les possibilités de rénovation. Vous pourrez ensuite mettre à profit des copropriétaires cette information, via des dispositifs adaptés.

## Action 5 : La maîtrise des charges ; le cas du chauffage urbain

L'ARC a développé depuis plus de 25 ans une expertise dans l'aide à la maîtrise des charges des copropriétés en général, et plus spécifiquement sur la maîtrise des charges de chauffage et d'eau, ce qui nous a amené à nous impliquer dans la rénovation globale des copropriétés.

Cette expérience nous permet de **co-construire des actions sur mesure, adaptées aux spécificités de chaque collectivité**.

Prenons l'exemple du chauffage urbain dont le fonctionnement et la gestion sont souvent qualifiés d'opaque par les usagers, certaines collectivités missionnent l'ARC pour aider à mieux comprendre leur propre réseau de chaleur et faire face aux modifications suite au changement de concession de réseau de chaleur. Un **programme de formations peut être élaboré en relation avec les services**, (relativement espacées dans le temps), afin de permettre aux copropriétaires de se procurer les documents et de nous interroger à leur sujet.

L'objectif est :

- ▶ **d'expliquer le fonctionnement technique et juridique** d'un réseau de chaleur,
- ▶ **de sensibiliser aux actions** à entreprendre ;
- ▶ **de conseiller sur la façon optimale de gérer les changements** liés aux changements de cette délégation de service public.

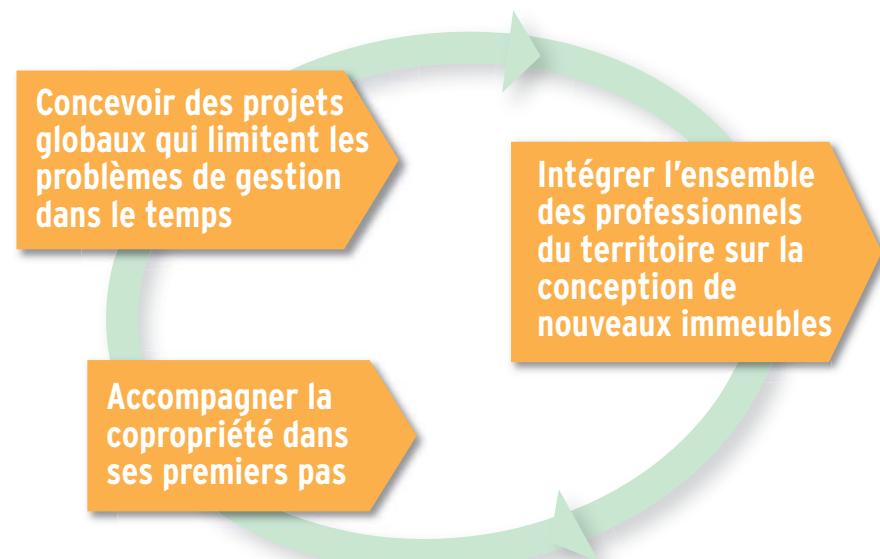
Outre le chauffage urbain, d'autres thèmes plus spécifiques peuvent être abordés. Une demande émergente concerne par exemple **la rénovation des petites copropriétés**, dont les moyens financiers sont moindres, et qui rencontrent donc des problèmes à réaliser des travaux de qualité.

# Accompagner les copropriétés neuves

**P**our les « Maires bâtisseurs » les demandes préventives ne doivent pas se limiter aux copropriétés anciennes. Nous avons subi il y a trente ans une urbanisation caractérisée par des unités immobilières importantes et des enchevêtements ou empilements de structures de gestion, mais également d'équipements (chauffage, stationnement, locaux collectifs, commerces, locaux sociaux) qui entraînent une complexité et des surcoûts (d'entretien et de gestion).

Ces quartiers « structurellement fragiles » peuvent vite entrer dans une spirale de dégradation que nous connaissons tous (charges élevées, risque de développement d'impayés, défaut d'entretien des équipements, etc.)

L'objectif est donc de **concevoir des « projets intégrés et intelligents », coordonnés avec l'ensemble des acteurs de la conception**, qui limitent les problèmes de gestion dans le temps. Cette première étape devrait réduire les désordres futurs. Néanmoins un **accompagnement des premières années du syndicat des copropriétaires** est également à prévoir, pour permettre sa bonne mise en marche.



## LES ACTIONS PRÉCISES

**Action 1 : Dresser un bilan des constructions récentes du territoire**

Effectuer un bilan permettra d'analyser les situations de dysfonctionnements des nouvelles copropriétés du territoire afin :

- ▶ D'élaborer un **inventaire des situations observées** et des problèmes rencontrés et d'en dégager une typologie (voir le tableau ci-dessous) ;
- ▶ D'anticiper **les risques et de trouver des voies correctrices** et d'amélioration.
- ▶ De proposer aux copropriétés encore concernées un **accompagnement** leur permettant de faire jouer leurs garanties pendant les délais légaux (voir action 4) ;

**Exemple de dysfonctionnements recensés par nos adhérents et certains élus (liste non exhaustive)**

| Exemples de thématiques  | Causes de dysfonctionnement   |
|--|---|
| Malfaçons et désordres techniques  | Prestations non réalisées,<br>Défaut de conception (gouttières mal positionnées empêchant l'ouverture complète des volets, etc.)<br>Fuites d'eau,<br>Défaut de fonctionnement des équipements (ascenseurs, chauffage, etc.) |
| Négligence sur le choix des matériaux (qui va peser ensuite sur les charges) | Des matériaux utilisés qui n'intègrent pas le coût de l'entretien sur le long terme ou la maîtrise des charges  |
| Complexité de la structure juridique   | Programme intégrant des entités juridiques complexes de type ASL, AFUL, syndicat principal et syndicats secondaires, union des syndicats, etc.<br>Configuration juridique illégale (volume indépendant pour les commerces)  |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Problèmes de gestion    | Absence de compteurs, manque de réactivité du syndic à la reprise des désordres (sentiment d'impuissance du conseil syndical), Première assemblée organisée par un syndic choisi par le promoteur sans mise en concurrence, absence de documents nécessaires au bon entretien (plan de recollement des réseaux, notice de maintenance, Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE), permis de construire, etc.) |
| Manque d'accompagnement | Manque d'anticipation pour la bonne intégration des nouveaux arrivants dans le quartier (augmentation de la capacité des équipements, lien avec le quartier existant, etc.), manque d'accompagnement des primo-accédants, absence de coordination avec bailleurs sociaux, etc.  |

Ce bilan peut être réalisé à partir :

- ▶ Du **recueil de témoignages de copropriétaires**, par le biais de permanences juridiques, d'entretiens avec des copropriétaires désireux de partager leur expérience (adhérents ARC), etc.
- ▶ **D'entretiens préliminaires et d'échanges par le biais de groupes de travail entre les acteurs du territoire** participant à la conception de nouvelles copropriétés et à leur gestion : aménageurs, architectes, promoteurs, élus, agents des collectivités, notaires, géomètres, chambre professionnelles de syndics, bailleurs sociaux, agences immobilières, organismes accompagnant l'accession à la propriété, etc.

Pour conclure cette phase de bilan, la valoriser auprès des territoires portant les mêmes problématiques, une « **rencontre locale sur les copropriétés nouvelles** » pourra être organisé (voir partie I).

**Action 2 : Elaborer une convention avec chaque promoteur**

L'objectif de cette convention est de contractualiser les engagements de chacun et notamment l'obligation du promoteur vis-à-vis de l'aménageur et de la collectivité. Elle traite des obligations du promoteur ou du bailleur dans le cadre de la **phase de conception** (droit de regard de la ville sur l'élaboration du règlement de copropriété, droit de regard sur la préparation de la première assemblée générale, la mise en concurrence du syndic, etc.). Elle peut demander la **réalisation de certaines actions d'accompagnement** des premiers pas de la copropriété (voir les actions suivantes n°4).

## Action 3 : Elaborer ou améliorer le contenu de la Charte de construction du territoire

Pour contrôler la construction sur son territoire, plusieurs collectivités ont mis en place une Charte de construction que chaque promoteur doit respecter. Cet **outil préventif**, commun à tous les promoteurs, fixe les grands principes que la collectivité souhaite voir intégrer en faveur des nouvelles constructions, et doit (pour éviter les dysfonctionnements futurs), comprendre un volet gestion : installation obligatoire de compteurs eau, prise en charge des frais relatifs au modification du règlement copropriété en cas d'erreur, etc.

## Action 4 : Accompagner la copropriété, de la livraison à la mise en route de la gestion

La plupart des copropriétaires que nous rencontrons au sein de nos permanences juridiques actuellement déplorent le **manque d'accompagnement des primo-accédants et du conseil syndical dans la mise en route de la gestion de la copropriété** les premières années, qui sont pourtant cruciales pour le bon fonctionnement ultérieur de l'immeuble (reprise des désordres). Nous vous présentons 5 actions simples à mettre en œuvre et peu coûteuses en direction des copropriétés neuves (ci-dessous). A noter qu'avec un partenariat fort tissé avec les promoteurs dans le cadre de l'action 2, la collectivité pourra négocier que certaines actions soient financées par le promoteur (certains territoires le font déjà !).

### ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTAIRES ET NOTAMMENT DES PRIMO-ACCÉDANT

Les actions proposées permettent de réduire les risques d'impayés, de mauvais rapports de voisinage, de manque de mobilisation des habitants :

- ▶ **Elaboration d'un *guide pratique et pédagogique* sur la copropriété à destination de tous les acquéreurs distribué lors de la vente (voir partie II);**
- ▶ **Formation des copropriétaires** qui traitera du fonctionnement général de l'immeuble et intégrera un volet sur la spécificité de l'achat en nouvelle copropriété (points d'attention à avoir lors de la première assemblée générale, différence entre livraison et réception, présentation générale des cinq garanties, préparation à la livraison des parties communes, etc.).

### ACCOMPAGNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

La plupart du temps, les membres du conseil syndical sont jeunes, primo-accédants et motivés. Ils souhaitent s'investir mais manque crucialement d'outils et de connaissances pour pouvoir mener ce projets d'envergure avec efficacité. Si vous souhaitez les aider, voici trois actions simples à leur proposer :

- ▶ **Préparation et Assistance à la première assemblée générale** qui consistera à préparer l'assemblée générale avec le syndic chargé de la première convocation : relire la convocation d'assemblée générale pour recenser des erreurs juridiques éventuelles et alerter les copropriétaires (s'ils sont identifiés par la collectivité) sur des points importants (mise en concurrence du syndic, etc.).
- ▶ **Préparation du conseil syndical à la livraison des parties communes** : Afin de favoriser une reprise des désordres rapide et efficace, une réunion, ou plusieurs, avec le conseil syndical pourra leur donner des outils et des conseils pratiques essentiels : tenu d'un tableau de suivi de reprise des désordres, détail des modalités des cinq garanties, etc.
- ▶ **Accompagnement à la mise en place du conseil syndical qui consistera à assister le conseil syndical dans ses premières réunions** afin de faire un point sur ses droits et ses devoirs et lui délivrer des conseils pour son organisation (cruciale pour la bonne reprise des désordres et éviter leur démotivation).



**Association des Responsables de Copropriété**  
25/31, rue Joseph Python  
75020 PARIS  
Tél.: 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63  
[www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle et quel qu'en soit le support,  
est interdit sans autorisation de l'ARC, propriétaire des droits.

© Octobre 2015

Prix 2 €