



# Les indicateurs à connaître pour identifier une copropriété en difficulté

Pôle copropriétés fragiles et  
en difficultés

# Qu'est ce qu'une copropriété en difficulté?



## Les copropriétés en difficultés selon les textes législatifs

Articles 21-1A à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965

- Seuil d'alerte : **taux d'impayés supérieurs à 25%** à la clôture des comptes (15% pour les copropriétés de plus de 200 lots)
- **Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble**

## Les copropriétés en difficultés selon les textes législatifs

L'Etat au travers l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) identifie depuis quelques années les **copropriétés dites « fragiles »** à **partir de 5 indicateurs :**

- Situation socio économique des occupants
- Etat du bâti
- Positionnement sur le marché
- Difficultés des propriétaires pour assurer l'entretien de la copropriété
- Présence de personne morale de droit privé dans la copropriété

## A l'échelle de la Métropole du Grand Paris (MGP) : **18%** **copropriétés sont considérés comme fragiles**

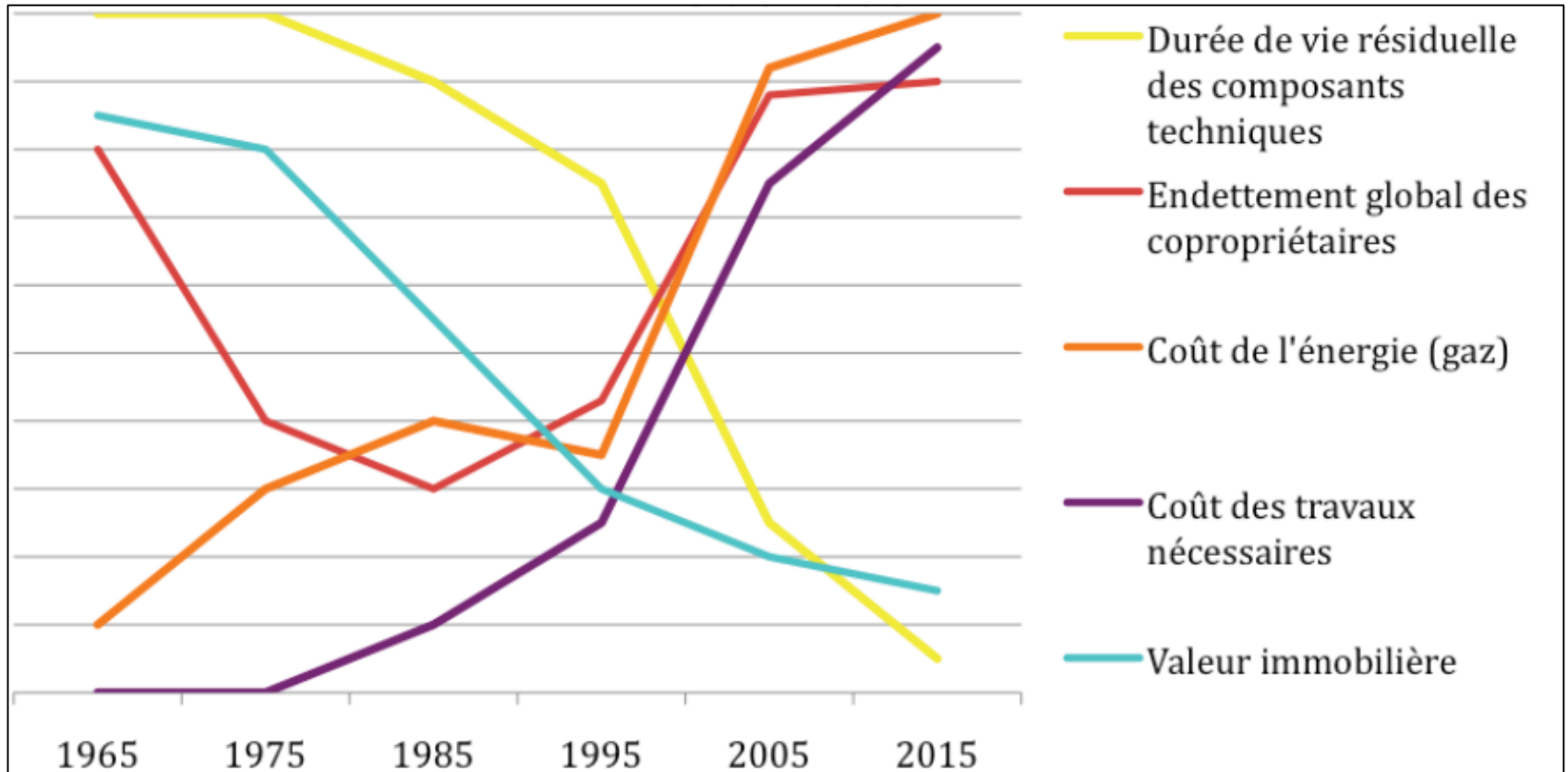
|                                  | Nb de copropriétés fragiles | Part des copropriétés fragiles dans l'ensemble des copropriétés |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| T1 - Paris                       | 6 517                       | 15%                                                             |
| T2 - Vallée Sud Grand Paris      | 403                         | 8%                                                              |
| T3 - Grand Paris Seine Ouest     | 434                         | 9%                                                              |
| T4 - Paris Ouest La Défense      | 799                         | 10%                                                             |
| T5 - Boucle Nord de Seine        | 1 547                       | <b>27%</b>                                                      |
| T6 - Plaine Commune              | 2 053                       | <b>53%</b>                                                      |
| T7 - Paris Terre d'Envol         | 927                         | <b>25%</b>                                                      |
| T8 - Est Ensemble                | 1 743                       | <b>32%</b>                                                      |
| T9 - Grand Paris Grand Est       | 800                         | 18%                                                             |
| T10 - Paris Est Marne et Bois    | 1 181                       | 13%                                                             |
| T11 - Grans Paris Sud Est Avenir | 380                         | 16%                                                             |
| T12 - Grand Orly Seine Bièvre    | 1 781                       | 25%                                                             |
| <b>MGP</b>                       | <b>18 565</b>               | <b>18%</b>                                                      |

Sources : Filocom 2013 – MEEM d'après DGFIP, fichiers intercommunaux d'aide au repérages des copropriétés fragiles Anah, DGALN

## Facteurs techniques, économiques et sociaux de la dégradation

- Fin d'un premier cycle technique : nécessité du renouvellement de nombreux composants du bâti
- Fin d'un premier cycle démographique: renouvellement du peuplement => plus précarisé
- Hausse des charges : coût de l'énergie (dans des constructions énergivores) couplés à des raisons structurelles (ascenseurs, sécurité incendie, etc.)
- Déclassement du produit immobilier : propriétaires et locataires appauvris et captifs
- Une gestion défaillante : hausse des impayés (charges et fournisseurs)

## Effet « ciseau » sur les copropriétés récentes



Source : René Bresson – CRPV PACA – ARV 18

## Facteurs divers

- Complexité juridique : Syndicat principal et secondaire, ASL, AFUL
- Nombreux équipement collectifs : charges élevées qui accroissent le risque de dérive financière
- Présence et poids des commerces
- Proportion de copropriétaires bailleurs : logique patrimonial différente
- La taille de la copropriété : petites copropriétés désorganisées ou grandes copropriétés

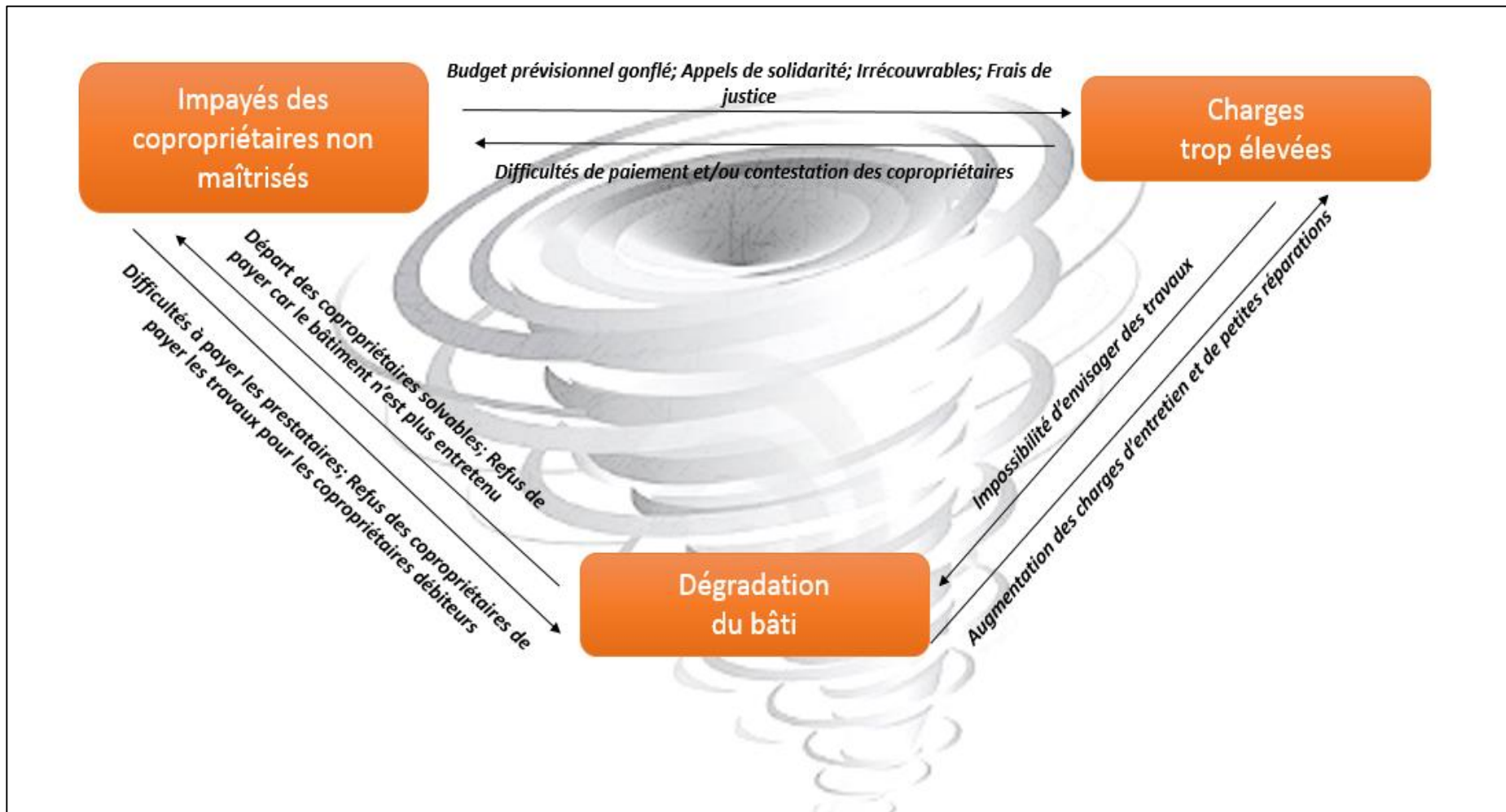
### Le cercle de dégradation des copropriétés

Les 3 « portes d'entrée » qui mènent à la spirale de la dégradation :

Charges élevées + Bâti dégradé + Impayés non maîtrisés



# La spirale de la dégradation



# Les indicateurs à connaître

# Les indicateurs de gouvernance (1/3)

## ❖ Le taux de participation à l'assemblée générale

- Détecter le degré d'implication des copropriétaires
- Evaluer la mobilisation des copropriétaires



### Comment le calculer ?

(Nombre de millièmes de copropriétaires présents et représentés lors de l'AG / Nombre total de millièmes de la copropriété) x 100

Source : PV d'assemblées générale ou liste de présence

**Seuil d'alerte** : Impossibilité de voter les décisions prises à la majorité 26 (2/3 des voix et plus de 50% des tantièmes)

Difficulté avérée: Les résolutions relevant de la 25-1 ne peuvent être prises (moins de 1/3 des voix des copropriétaires)

# Les indicateurs de gouvernance (2/3)

## ❖ Profil des copropriétaires

- Présence majoritaire de propriétaires bailleurs
- Présence d'un ou plusieurs multi-bailleur détenant plus d'1/3 des tantièmes
- Présence d'un copropriétaire majoritaire détenant 50% ou plus des tantièmes



**Article 22 de la loi alinéa 2** *Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires*

**/!\ Cette disposition ne vaut pas pour les bailleurs sociaux**

# Les indicateurs de gouvernance (3/3)

## ❖ Fonctionnement du conseil syndical et lien avec le syndic

|                                                                                              | 0                                                                 | 1                                                                     | 2                                                                | 3                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mobilisation CS</b>                                                                       | CS ne se réunit pas ou quasiment pas                              | CS se réunit mais c'est surtout le leader qui est actif               | CS se réunit régulièrement mais une à deux fois par an           | CS se réunit plus de deux fois par an avec tous ses membres. Au moins trois membres sont actifs.      |
| Représentativité du CS par rapport à la composition de sa copropriété (PO/PB ; profession... | Mauvaise                                                          | Moyenne                                                               | Moyenne                                                          | Bonne                                                                                                 |
| <b>compétences utiles</b>                                                                    | Pas ou peu                                                        | Leader compétent                                                      | Peu                                                              | Plusieurs membres du CS sont compétents                                                               |
| <b>Fonctionnement collectif</b>                                                              | Pas d'organisation, conflits-division, ou pas de dynamique        | Climat participatif faible                                            | Fonctionnement collégial mais structuration insuffisante         | Fonctionnement collégial, répartition des tâches, ambiance conviviale                                 |
| <b>Relation avec le syndic</b>                                                               | Mauvaise collaboration dans l'assistance et le contrôle du syndic | Collaboration insuffisante dans l'assistance et le contrôle du syndic | collaboration moyenne dans l'assistance et le contrôle du syndic | Bonne collaboration dans l'assistance et le contrôle du syndic                                        |
| <b>Relation avec les copropriétaires</b>                                                     | Pas de relation et aucune dynamique collective                    | peu de relations, et dynamique collective insuffisante                | Relation irrégulière ; dynamique collective moyenne              | rôle moteur dans l'organisation des relations collectives régulière ; bonne dynamique participative ; |

# Les indicateurs de gestion (1/2)

## ❖ Le taux du montant des régularisations

- Evaluer la cohérence du budget voté



### Comment le calculer ?

Total :  $(\text{budget voté} - \text{budget réalisé}) / \text{budget voté} \times 100$

Source : Annexe 3

**Seuil d'alerte** : au-delà de 10% de régularisation

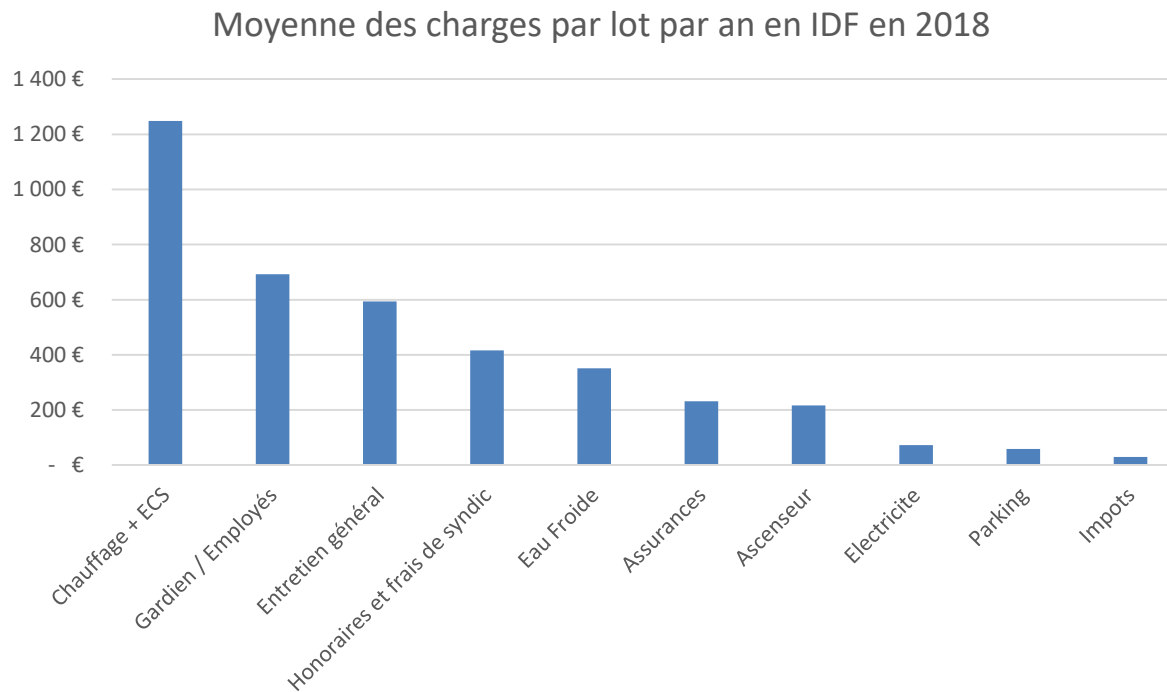
**Difficulté avérée** : au-delà de 20%.

## ❖ PRECONISATION

- Elaboration du budget prévisionnel par le CS et le syndic (article 18 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965)
- Réaliser un contrôle des comptes intermédiaire afin d'ajuster au besoin le budget prévisionnel

# Les indicateurs de gestion (2/2)

## ❖ Moyenne des charges par lot



| Moyennes OSCAR<br>IDF - 2018     |                |
|----------------------------------|----------------|
| Poste                            | € / lot / an   |
| Chauffage + ECS                  | 1 248 €        |
| Gardien /<br>Employés            | 692 €          |
| Entretien général                | 594 €          |
| Honoraires et frais<br>de syndic | 416 €          |
| Eau Froide                       | 351 €          |
| Assurances                       | 232 €          |
| Ascenseur                        | 217 €          |
| Electricite                      | 72 €           |
| Parking                          | 59 €           |
| Impots                           | 29 €           |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>3 910 €</b> |

## ❖ PRECONISATION

> réaliser une radiographie des charges de sa copropriété

### 1/Repérer les variations de charges

- Repérage des principaux postes de dépenses sur lesquels vous allez travailler en priorité (tableau de suivi des dépenses des 5- 10 dernières années)
- Identifier d'éventuelles anomalies
- Etablir une première analyse et des pistes d'action

### 2/Faire une projection des charges

| Poste de charge                          | Oscar<br>€/lot/an | I-Réalisé        |                |              | II-Projeté + 1/2 ans |                |                   | III-Priorisation                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          |                   | 2 016 €          | €/lot/an       | Oscar écart  | €                    | €/lot/an       | Oscar<br>€/lot/an | Priorité                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Faisabilité                                                                                                                                                          |
| Eau                                      | 317 €             | 26 921 €         | 528 €          | 40,0%        | 24 229 €             | 475 €          | 33,3%             | Faible                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Prix de l'eau élevé oberrant une forte baisse de ce poste de charges. Peu de fuites d'eau identifiés à ce stade du diagnostic.                                       |
| Entretien général et petites réparations | 504 €             | 33 065 €         | 648 €          | 22,3%        | 30 590 €             | 648 €          | 22,3%             | Forte                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Travail à réaliser par le conseil syndical et le syndic ; coûts incompressibles à l'heure actuelle concernant les réparations dans l'attente du programme de travaux |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>2 347 €</b>    | <b>141 508 €</b> | <b>2 775 €</b> | <b>15,4%</b> | <b>134 463 €</b>     | <b>2 685 €</b> | <b>13,5%</b>      | Pour diminuer sensiblement les charges à long terme, ceci passera pas avant tout par l'individualisation des contrats d'eau, la renégociation du contrat d'assurance et la diminution d'interventions ponctuelles de réparations. L'ensemble de ces enjeux est intimement liés au programme de travaux à venir. |                                                                                                                                                                      |



# Les indicateurs de la situation financière (1/2)

## ❖ Ratio Trésorerie disponible / Dettes

- Il s'agit d'apprécier la situation financière d'une copropriété en comparant sa trésorerie disponible avec ce qui est dû par la copropriété

| Rapport Banque / À restituer | Montant | Observations                                               |
|------------------------------|---------|------------------------------------------------------------|
| En Banque                    |         | Disponible en banque                                       |
| À restituer                  |         | Avances, provisions travaux restantes, autres non affectés |
| À payer                      |         | Fournisseurs et dettes exigibles                           |
| <b>Total :</b>               |         |                                                            |



**Article 29-1A:** *Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux*

## ❖ **PRECONISATION**

### > **assister et contrôler la gestion du syndic**

- La **comptabilité** du syndicat
- La **répartition** des dépenses
- Les conditions dans lesquelles sont passées et exécutées les **marchés et tous autres contrats**
- L'élaboration du **budget prévisionnel** dont il suit l'exécution
- Optimiser la situation financière
  - Réduire les impayés
  - Solder les comptes d'attente
  - Récupérer les comptes créditeurs
  - Optimiser les montants des comptes d'avance comme l'avance de trésorerie

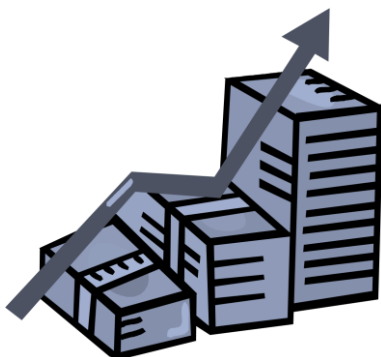


**Article 26 du décret:** *le conseil syndical donne son avis au syndic sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.*

*Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.*

## Les indicateurs de la situation financière (2/2)

### ❖ Le taux d'impayés



| Vérification article 29-1A                    | Montant           |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Budget courant exigible **                    | 230 002,71        |
| Appels travaux de remplt colonne EP exigibles | 3 195,17 ***      |
| Appels travaux d'isolation exigibles          | 11 620,27         |
| Appels travaux de fonds travaux exigibles     | 1 750,06          |
| <b>Total :</b>                                | <b>246 568,21</b> |

\*\* Le résultat de l'exercice n'est pas exigible avant son approbation

\*\*\* les appels de décembre doivent être neutralisés pour le calcul

| Récapitulatifs                           | Montants   | TAUX          |
|------------------------------------------|------------|---------------|
| Montant exigibles 14-1 et 14-2           | 246 568,21 | <b>76,79%</b> |
| Montants impayés par les Copropriétaires | 189 336,53 |               |

*Ne sont pas exigibles les sommes à échéance dans le mois précédant la clôture (art.61-2 du décret du 17 mars 1967)*

**seuil d'alerte** : La loi considère un montant de **15%** pour les copropriétés de 200 lots et plus et **25%** pour les copropriétés de moins de 200 lots.

**Difficultés avérées** : A partir de notre retour d'expérience, à partir de 50% de taux d'impayés, la situation de la copropriété est fortement préoccupante.

**/\! Le seuil de 15% est faible car il est atteint par beaucoup de copropriétés. /\!**  
**L'ARC estime que les difficultés sont avérées lorsque le taux est supérieur à 50%.**  
**Il est nécessaire, dans tous les cas, de le coupler à d'autres signes de dysfonctionnements.**

## ❖ PRECONISATION

### > développer une méthodologie de suivi et de traitement des impayés

- Désigner un des membre(s) du CS comme un référent « Suivi des impayés »
- **Organiser un point périodique de suivi des impayés** : chez le syndic et en présence de la personne en charge du contentieux , (par mois ou par trimestre selon la situation du SDC) et effectuer un travail préparatoire
  1. Demande de documents au préalable et analyse : balance copropriétaires et extrait de compte
  2. Vérifier l'état d'avancement des dossiers lors de la réunion périodique
- Présence de l'avocat si nécessaire



***Article 21** : Il a un droit de regard permanent sur la gestion et les comptes du syndic, Il peut interroger le syndic et lui demander copie de tous les documents intéressants de la copropriété et il peut également examiner et contrôler toutes les pièces qu'il souhaite...*

## Les indicateurs « bâti »

### ❖ **Analyse technique :**

- Dégradation du bâti, des parties communes et des équipements communs
- Procédure en cours : arrêté de péril ou d'insalubrité

### ❖ **PRECONISATION** : réaliser un diagnostic technique de sa copropriété (DTG) qui comporte les éléments suivants:

- Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs
- État de la situation du syndicat de copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaire
- Analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble)
- Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique
- Évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années)



Merci pour votre attention !