

Les parties communes des copropriétés :

Penser leur conception pour favoriser la vie en copropriété



Les parties communes des copropriétés, sont un élément essentiel de la qualité de vie d'un immeuble. Une bonne conception de ces espaces permet de se prémunir d'éventuels surcoûts ou de conflits.

C'est pour cela qu'en les concevant, le promoteur doit non seulement répondre aux besoins des propriétaires et des locataires aujourd'hui, mais également anticiper les évolutions qu'elles connaîtront demain.

- | Les copropriétés d'hier à aujourd'hui
- | Optimiser les parties communes : éviter les surcoûts et les conflits d'usage
- | Les parties communes de demain : anticiper pour mieux pouvoir les adapter

Les copropriétés d'hier à aujourd'hui

Manière d'habiter ancienne, les copropriétés n'ont cessé d'évoluer. Etudier les copropriétés d'hier permet de mieux comprendre les copropriétés d'aujourd'hui !

De l'immeuble de rapport aux copropriétés

Si vivre en immeuble peut sembler à bien de prime abord une façon récente d'habiter, c'est une pratique ancienne : les historiens ont retrouvé des textes législatifs régissant les droits des copropriétaires dès le V^e siècle avant Jésus-Christ à Rome. Les copropriétés ne sont donc pas un phénomène récent, même si en France, l'importance croissante des immeubles de rapport - possédés par un seul propriétaire donc plus aisés à gérer - hérités des transformations urbaines sur le modèle haussmannien ont empêché une évolution trop importante du droit des copropriétés.

La vente progressive dans les immeubles des lots à différents propriétaires a finalement rendu nécessaire de fixer des règlements puis des lois encadrant la gestion et l'usage des parties communes des copropriétés pour éviter les conflits. Ainsi, la première loi française récente organisant le fonctionnement des copropriétés est à dater de 1938. Dès cette date sont introduits le principe de répartition des charges de copropriété, l'organisation des copropriétaires en syndicat, la présence d'un syndic, et même la possibilité de réglementer la vie des parties

communes par un règlement de copropriété. Ces dispositions seront complétées par la loi de 1965 qui fixe les bases législatives appliquées encore aujourd'hui.

Des réflexions pour les copropriétés modernes

L'architecture est indissociable d'un projet de société et la conception des parties communes des immeubles ne fait pas exception. Les immeubles haussmanniens aux halls d'entrée imposants et aux escaliers majestueux, aux couloirs sombres et peu éclairés des cités radieuses de Le Corbusier du début du XX^e siècle, sont autant de conceptions de la vie en immeuble s'opposent. Pour le cas Haussmannien, les parties communes ont une fonction d'apparat, alors que le Corbusier, réduit les couloirs à la simple circulation pour minimiser au plus les moments qui y sont passés par les habitants afin de garantir la tranquillité du voisinage.

Ces deux conceptions antagonistes des copropriétés révèlent toutes deux des philosophies et des partis pris sur leur époque qui nous amènent à nous questionner : à l'époque actuelle où les préoccupations sociétales tendent vers une plus grande prise en compte de l'environnement et une diminution de la consommation énergétique, comment les copropriétés et leurs espaces communs peuvent y répondre et anticiper les évolutions de demain ?

Comment proposer une conception durable des parties communes des copropriétés, afin que celles-ci puissent résister à l'usage et au temps ?

La réflexion sur les parties communes et la qualité des copropriétés n'est peut-être pas autant prise au sérieux qu'elle le mériterait. Lors de l'achat d'un appartement neuf sur plan, c'est avant tout le plan et la surface de l'appartement qui vont intéresser les acheteurs.

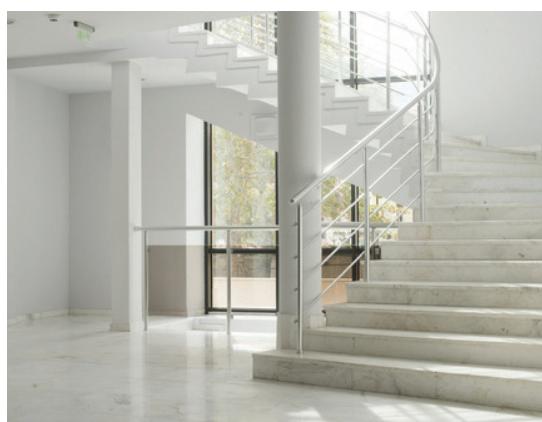
Pourtant, une large partie de la valeur infine du bien réside dans l'ambiance générale qui se dégage de l'immeuble, et notamment du soin porté aux parties communes.

De plus, vivre en copropriété est également synonyme de dépenses communes et si certaines de ces charges sont fixes (comme le paiement du syndic de copropriété),

d'autres vont dépendre en partie de la conception des bâtiments, comme l'entretien des parties communes et des espaces verts collectifs.

Réfléchir à une bonne conception est donc indispensable, pour favoriser une bonne vie à long terme de la copropriété mais également pour diminuer les coûts supportés par les copropriétaires.

A l'heure actuelle où plus de 25% des logements français sont en copropriété, réfléchir à comment rendre les copropriétés de demain adaptées aux nouvelles attentes des habitants est donc essentiel !



“7,6 millions
de copropriétés
en France”

“30%
des copropriétés
françaises sont
en IDF”

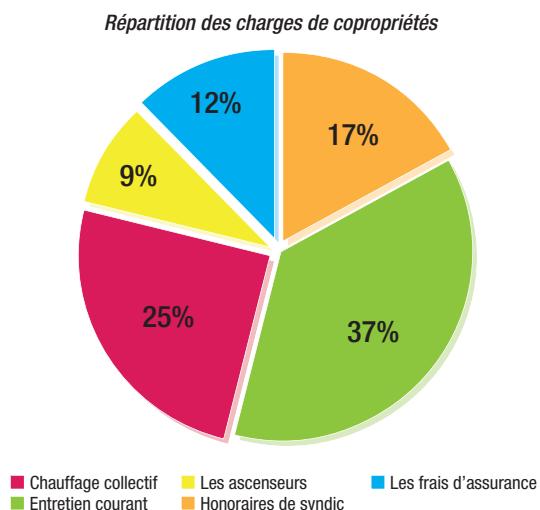
“70%
des copropriétés
en France ont moins
de 30 logements”

Optimiser les parties communes : éviter les surcoûts et les conflits d'usage

Le code de la construction et de l'habitation réglemente une partie de la conception des parties communes des copropriétés, en imposant des accès PMR ou des ascenseurs pour toute construction de plus de trois niveaux, par exemple. Le concepteur du bâtiment dispose toutefois d'une marge de manœuvre qu'il doit utiliser pour penser au mieux les parties communes et les équipements de façon à ce qu'elles soient le plus agréables possible.

Minimiser les charges pour les copropriétaires :

L'une des réflexions les plus attendues par les copropriétaires est de savoir comment limiter le plus possible les charges de copropriété, notamment parmi les charges non fixes.



La répartition des charges de copropriété en moyenne en IDF en 2015, d'après l'observatoire des copropriétés du Grand Paris Fnaim.

Assurer une bonne répartition des clefs de copropriété

Si la plupart des charges sont faciles à répartir équitablement entre les copropriétaires (nettoyage, syndic et assurance), pour certaines charges d'entretien, la répartition est plus complexe. Par exemple, l'élagage des arbres situés dans des jardins privés est théoriquement à la charge du propriétaire du jardin. Mais ces dépenses peuvent être considérables pour une seule personne, alors que la jouissance de l'arbre est collective. Il peut alors être important de considérer chaque arbre comme un élément commun, et ainsi pouvoir faire financer son entretien par l'intégralité de la copropriété.

Arbitrer entre réduction des coûts et qualité de vie de la copropriété

Certains éléments porteurs de qualité peuvent s'avérer coûteux, et l'arbitrage sur des décisions est souvent complexe. Par exemple, les accès au bâtiment impactent sur le confort et l'ambiance générale du bâtiment : les grands halls donnent l'impression de se sentir chez soi. Pourtant, ils vont à l'encontre de la rentabilité, et leur coût se répercute à l'achat des appartements. De même, les sas d'entrée permet d'améliorer le confort

thermique et sonore, mais demandent plus d'entretien et sont plus coûteux. L'arbitrage est parfois compliqué, mais il est important de conserver ces idées à l'esprit afin de ne pas aller vers des réponses standardisées !

En faisant attention à ne pas vendre à trop d'investisseurs, et en privilégiant la vente à des propriétaires occupants, le promoteur peut prévenir d'éventuels défauts de paiement des charges !

Penser des parties communes faciles à entretenir.

Pour diminuer les dépenses communes d'électricité, la copropriété a ainsi tout intérêt à privilégier des dispositifs économies en énergie, ou de l'éclairage naturel, même s'ils sont plus coûteux à l'achat. De même, pour éviter des frais trop importants de réfection des parties communes, le promoteur peut choisir des revêtements de surface qui sont de bonne facture, et privilégier des matériaux de qualité, pérennes et faciles à remplacer éventuellement. Opter pour du carrelage, plutôt que de la moquette, permet de limiter les changements de couverts trop fréquents.

A trop vouloir limiter les coûts lors de la construction pour plus de rentabilité, certains promoteurs reportent les problèmes d'entretien sur les copropriétaires !

Les espaces verts de la copropriété : du dessin aux usages

Facultatifs, les espaces verts dépendent avant tout de la conception de l'immeuble. Mais, s'ils apportent un gain indéniable en qualité de vie et participent au standing de la résidence, ils peuvent s'avérer coûteux, notamment si l'espace vert nécessite un entretien important.

Si leur entretien dépend d'un jardinier, l'impact sur les charges peut être conséquent. Il existe cependant des astuces pour diminuer les coûts.

Lors de leur conception, ainsi, choisir des essences de plantes résistantes permet de limiter le coût de l'entretien. Les essences locales, adaptées à l'ensoleillement de la copropriété doivent être privilégiées. De même, les plantes couvre-sol sont à privilégier plutôt qu'une pelouse. Elles sont non seulement économiques, mais permettent également un gain de qualité paysagère par rapport aux pelouses qui ont tendance à être peu entretenuées et laissées à l'abandon. De même privilégier des arbres à faible développement pour les petites surfaces, permet d'éviter un élagage trop fréquent, ou une trop grande ombre portée chez les habitants. Enfin, prévoir un dispositif d'arrosage à récupération d'eau de pluie plutôt qu'un système d'irrigation, s'avère plus économique à long terme pour les copropriétés. Une autre solution est de privilégier les jardins privatisés pour les locataires du rez-de-chaussée. Cela permet ainsi que l'entretien de ces espaces ne soit pas à la charge des propriétaires, tout en participant à une ambiance verdoyante.

Mal pensées, les parties communes peuvent générer des surcoûts, être l'objet de conflits et devenir préjudiciable pour les copropriétaires !

Ainsi, parce que chaque situation est unique, les géomètres, architectes et promoteur ont une responsabilité pour favoriser la bonne gestion des copropriétés lors de la conception de la copropriété, mais également lors de l'élaboration du règlement et de la répartition des clefs de charge.

Pour qu'une résidence vive bien, il est essentiel qu'il y ait une répartition équilibrée entre les appartements loués et ceux occupés par leurs propriétaires. C'est en pensant la qualité des espaces communs en plus de celle des appartements de chacun que Projim attire les propriétaires occupants, souvent les garants de la bonne vie des immeubles à long terme.

Bertrand Jacquelot, Directeur Général de Projim

Les parties communes de demain : Anticiper pour mieux pouvoir les adapter

Pour éviter les situations conflictuelles :

Avec les nouveaux enjeux posés par le développement durable et la prise en compte du handicap à l'échelle du bâtiment, les parties communes font l'objet de préoccupations nouvelles pour les promoteurs, le législateur et les habitants.

La loi, et un récent décret d'application, fixent en partie le nombre nécessaire de place handicapées à créer (5% du nombre total). Mais il reste une marge d'appréciation et d'adaptation lors de leur conception, notamment pour questionner l'attribution de ces places de stationnement spécifiques aux personnes qui en ont besoin ([voir fiche stationnement Projim](#)). L'une des réponses apportée par Projim est de mettre ses places en copropriété pour qu'elles puissent être attribuées aux personnes qui en ont besoin !

Penser les points de chargement électrique.

Au-delà, imaginer les parties communes de demain invite à réfléchir aux mobilités de demain. Une montée en puissance des voitures électriques est probable, ce qui invite les copropriétés à se doter de dispositifs de recharge électrique dans les parkings. Il n'est en effet pas possible de disposer les bornes de recharge en partie privatives, car cela occasionne des problèmes de foisonnement.

Il faut alors penser à créer des bornes de chargement pour scooters ou vélos électriques adaptées et sécurisés, c'est à dire non pas en sous-sol, mais plutôt dans les locaux vélos au rez-de-chaussée des copropriétés.

Vers de nouveaux usages : une montée en puissance des équipements communs ?

Les enjeux du développement durable invitent nécessairement à repenser sa façon de consommer et de posséder. Si seul, un propriétaire peinera à acquérir du matériel de très bonne qualité, résistant et réparable, en proposant des achats par la copropriété, pour un usage collectif, l'on peut penser qu'il sera possible de consommer moins et de façon plus collective.

Ainsi, les copropriétés pourraient mettre en place des espaces avec des machines à laver, voire un local où serait stocké des petits équipements (matériel de bricolage, petits appareils de cuisine ou utilitaires), comme c'est déjà le cas dans certains écoquartiers à Paris ou à Nantes. En favorisant l'utilisation et l'achat commun de matériel, les espaces communs des copropriétés résolvent deux problèmes importants : la diminution de la taille des appartements - qu'il s'agit donc de désencombrer - et la promotion d'un mode de consommation plus durable !

Les nouveaux défis des locaux communs

Les locaux des copropriétés sont à peu près tous les mêmes : locaux poubelles, locaux poussette, local vélo et courrier. Eux aussi sont amenés à évoluer pour répondre aux enjeux du développement durable et aux évolutions sociales.

On peut imaginer que les locaux poubelles ou les espaces verts collectifs seront prochainement amenés à accueillir des bacs pour le compostage,



au même titre qu'ils ont évolué dans les dernières décennies lorsque le tri sélectif s'est mis en place. Certaines villes américaines ont rendu le compostage obligatoire, et la ville de Paris multipliant les initiatives dans ce sens. Il y a fort à parier que c'est une évolution probable qu'un aménagement des espaces communs peut anticiper !

La mobilité de demain fera sûrement davantage de recours aux deux roues, qu'il s'agisse de scooters, ou de vélos électriques. Pour favoriser au mieux ces mobilités douces, l'idéal est de proposer des locaux de bonne dimension accessible en rez-de-chaussée et sécurisés. Ces locaux seront amenés à accueillir des points de charge électrique et à être davantage sécurisés.

Enfin, on peut penser que la disparition successive des concierges dans les immeubles, et la montée en puissance du commerce en ligne invite à repenser les espaces de courrier afin qu'ils puissent accueillir des casiers de type La Poste ou Amazon. Au-delà, on peut imaginer la mise en place de casier réfrigérés pour favoriser la livraison de courses alimentaires ou bien des dépôts de pains alimentés par les commerçants du quartier. On peut penser qu'à l'instar des gares ; les parties communes des copropriétés deviennent progressivement des lieux de services et d'échange !

Quels espaces communs pour les copropriétés de demain ?

Si aujourd'hui il est difficile de demander à des copropriétaires de s'occuper de l'entretien espaces verts appartenant aux parties communes, la prise de conscience environnementale, ajoutée au désir de nature d'une partie des habitants des copropriétés peut inviter à favoriser une appropriation collective des espaces verts.

Les copropriétés peuvent ainsi mettre en place des jardins partagés cultivables par tous ou bien des espaces communs de jeu pour les enfants des résidents, afin que chacun puisse accéder à un espace vert.

S'il est difficile d'envisager le monde de demain sous toute sa complexité, certains aménagements des parties communes semblent capables d'y répondre au mieux, notamment en favorisant des espaces appropriables et aménageables par tous sur un temps long. Réfléchir aujourd'hui aux évolutions de demain est le meilleur moyen d'éviter des surcoûts majeurs lorsque ces évolutions deviendront nécessaires. En étant attentif aux évolutions en cours, le promoteur a un rôle essentiel pour permettre la bonne vie en copropriété !