

LA COPROPRIETE MIXTE

LE DÉVELOPPEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ : QUEL CHANGEMENT
POUR LE MODÈLE DE GESTION ET D'ORGANISATION

29 SEPTEMBRE 2026

HTIC

habitat & territoires conseil

GROUPE SCET | HTC

Sommaire

01

Pourquoi maintenant

02

Comment demain

03

Les idées clés à porter auprès des Directions générales



01

Pourquoi maintenant

La copropriété mixte devient parfois un cadre normal de gestion

La copropriété mixte : de l'exception au cadre normal de gestion

Vente Hlm

Création progressive de copropriétés dans un patrimoine historiquement détenu seul

Accession sociale

Mixité de statuts et d'occupants dans un même immeuble

VEFA / acquisitions

Entrée dans des copropriétés conçues hors logique bailleur



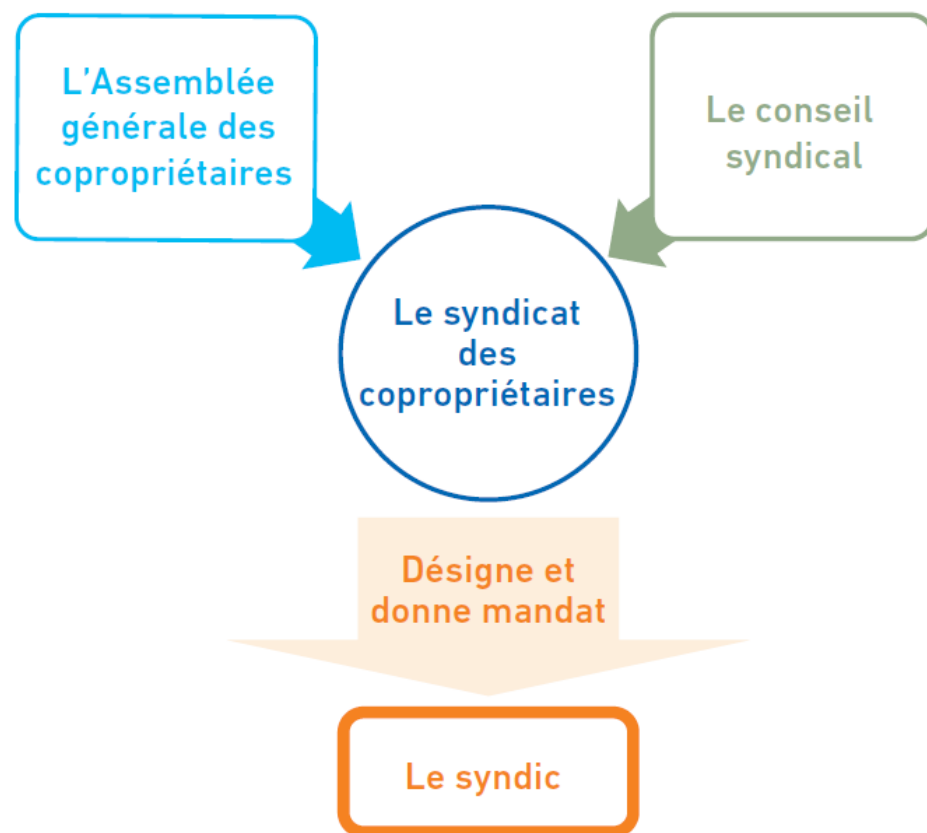
Conséquence : Plus de volumes, plus de configurations, plus de complexité

Avant : une gestion à la marge, artisanale ; « Comment éviter la copropriété »

Et aujourd'hui : « comment faire évoluer le modèle de gestion ? »

Ce qui change : le système de décision

Le système d'acteurs de la copropriété



Construire des décisions collectives

Accepter de ne plus tout maîtriser et donc accepter un nouveau rapport au temps, à l'information et à la décision.

S'adapter à des situations toujours spécifiques, propres à chaque copropriété

POUR LE BAILLEUR HLM, INTERVENIR EN COPROPRIÉTÉ MIXTE NE RELÈVE DONC PAS D'UNE SIMPLE ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE : IL S'AGIT D'UNE TRANSFORMATION PROFONDE QUI TOUCHE DES FONDAMENTAUX PROFESSIONNELS

- **La responsabilité** : passer du statut de décideur unique à celui de copropriétaire parmi d'autres, devenir syndicaire (membre du syndicat des copropriétaires)
- **Le rapport au patrimoine** : passer du « mien » au « partagé », du mutualisé à l'individualisé ;
- **Les repères de maîtrise** : accepter une part d'incertitude, gérer le risque ;
- **Le modèle d'action** : évoluer d'une logique d'uniformisation et de standardisation vers une approche différenciée, adaptée à chacune des copropriétés.

Tous les métiers sont concernés

Développement / MOA

Le montage créé aujourd'hui sera-t-il gérable demain ?

Patrimoine

Le PSP doit intégrer le vote de l'AG.

Charges / finances

Les comptes et appels de fonds suivent le calendrier copro.

Proximité / Relation Client

Le locataire appelle l'OLS, mais le syndic agit sur les communs.

SI / data

Documents et données sont externes et hétérogènes.

Direction

Il faut arbitrer où concentrer les moyens.
Il faut adapter les métiers, les organisations, les outils

La copropriété mixte bouscule l'ensemble de la chaîne de valeur, car chaque métier dépend désormais de décisions, de données ou de temporalités externes.

Concrètement

PSP

En monopropriété

Diagnostic → Arbitrage interne →
Programmation → Travaux

Processus linéaire, maîtrisé par l'OLS
Horizon : 5 à 10 ans



En copropriété mixte

Diagnostic → Ambition OLS → Dialogue avec le
syndic / CS → Préparation AG → Vote → Travaux

Processus collectif, incertain, itératif
Horizon de décision souvent plus court

**Nouvelle variable à intégrer : la
capacité et la volonté des autres
copropriétaires à agir**

LE SERVICE

L'OLS

Répond aux locataires
Relaye les demandes
Évalue et alerte



Le syndic

Suit les prestataires
Exécute les décisions
Transmet les informations



L'AG / le SDC

Vote le niveau de prestation
Arbitre budgets et travaux
Fixe le cadre collectif

**transformer les réclamations et
irritants en demandes suivies,
tracées et traitées dans le bon
cadre**

- Repositionner la copropriété dans les stratégies d'entreprise
- Restructurer les organisations : métiers, processus, pratique
- Construire le socle de la documentation et de la donnée
- Conduire le changement de culture



Autre angle de vue :
celui des équipes agissant sur
les copropriétés



02

Les leviers d'actions des organisations

Prioriser et agir efficacement

Cartographie des risques

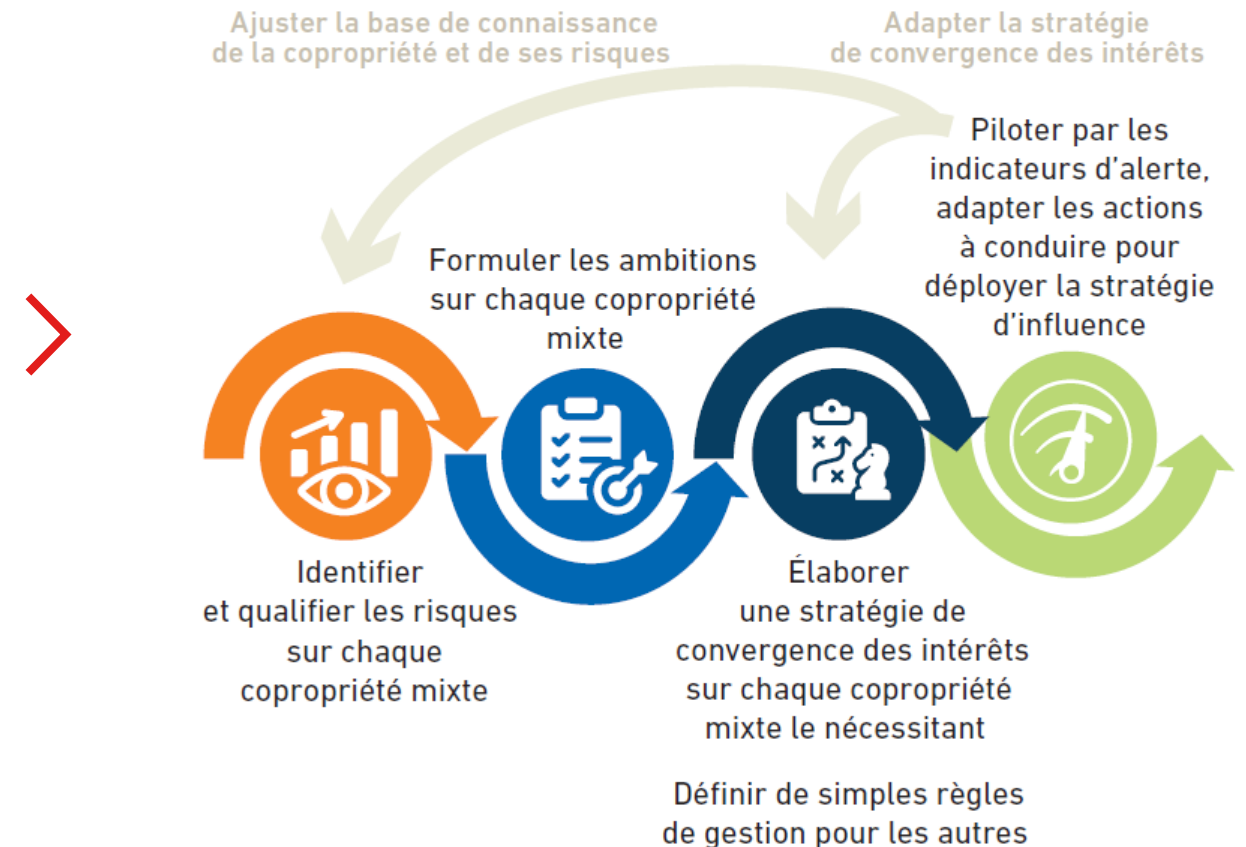
Fixer des ambitions sur chaque copropriété ou par grandes catégories

Traduire ces ambitions en règles internes

Rendre ces ambitions acceptables au vote en AG : déployer des stratégies de convergence des intérêts

Mesurer l'impact des actions et ajuster

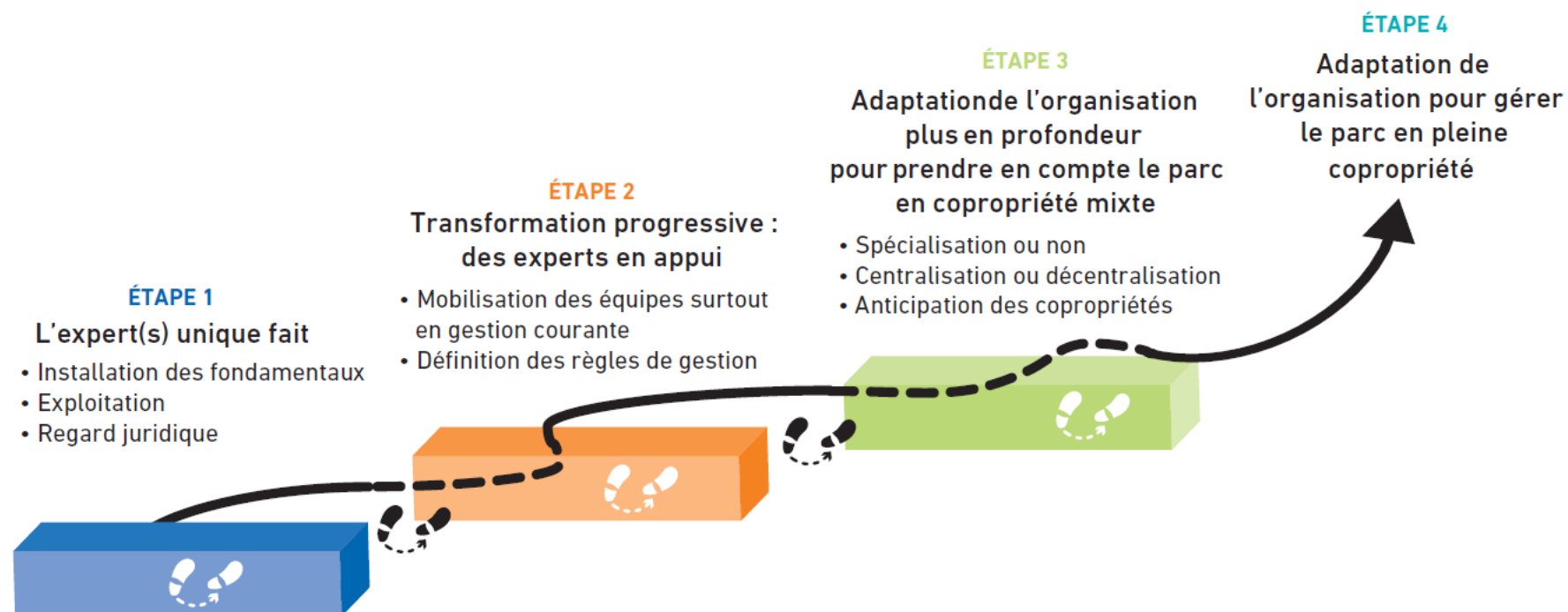
Revisiter les stratégies patrimoniales prioritairement à l'aune d'une démarche itérative en 4 étapes



02 | Faire évoluer les organisations et développer les compétences

Adapter progressivement

Une évolution progressive des organisations Hlm



Trajectoire de développement des compétences

Former, acculturer

Structurer

Mixer les profils

Apprendre sur le terrain

02 | Adapter les outils et les processus

Au-delà de l'ajustement

2 PROCESSUS SOCLES

La gestion
de la
documentation



PRIORITAIRE

La gestion
des
données

6 PROCESSUS MÉTIERS

La préparation et le suivi des décisions
des assemblées générales

La chaîne travaux et facturation
/ appels de fonds



PRIORITAIRE

Les charges récupérables

La gestion des demandes entre OLS
et syndic

L'installation de la copropriété



PRIORITAIRE

La prise en compte de la place
des locataires

Une reconnaissance mutuelle des marges de manoeuvre et des marges de progrès

- **Une considération** de chacune des parties et la valorisation des rôles du syndic et de l'OLS auprès des collaborateurs, des locataires, des copropriétaires, et des collectivités ;
- **Les attentes** prioritaires de chacun sont formalisées et explicitées ;
- Les directions s'appuient sur les collaborateurs de terrain pour **trouver des solutions** ;
- **La mise en place de routines de coordination**
- **La construction de projets communs autour d'un objectif commun formalisé** ;
- **La simplification des points d'entrée** pour limiter la perte d'information ;
- **La mise en place d'une grille d'évaluation** des prestations partagée auprès du syndic et d'un protocole d'évaluation
- **Le suivi partagé de 5 indicateurs** de performance mensuels communs

03

Les idées clés à porter auprès des Directions générales

- 1** Quelle place donner à la copropriété dans le projet d'entreprise ?
- 2** Que doivent savoir et faire les métiers classiques ?
- 3** Quelle expertise spécialisée conserver ou créer ?
- 4** Que centraliser et que territorialiser ?
- 5** Quelles copropriétés exigent une mobilisation renforcée ?
- 6** Comment intégrer la copropriété dès le développement et la vente ?

- **ARRETER LES STRATEGIES D'EVITEMENT**
- **FAIRE LE DEUIL DE ...**
- **PRENDRE CONSCIENCE**