



*Prendre soin des lieux & des liens*

***Le lien social comme levier pour  
amener les copropriétés fragiles  
vers des travaux***

*Avril 2026*



# L'eau, une des principales causes de dégradations des immeubles



**1ère source de dégradation du bâti à moyen et long terme.**

Les dégâts des eaux sont **la source principale (40%) de dégradation du bâti**

Ils sont responsables des dégradations les plus lourdes dans le temps



**Fragilisation financière des immeubles et de leurs habitants**

Le budget Eau représente entre 10-20% du budget de fonctionnement des immeubles collectifs.

En cas de fuites, la hausse du budget (eau, entretien) peut se chiffrer à plusieurs K€ / an.

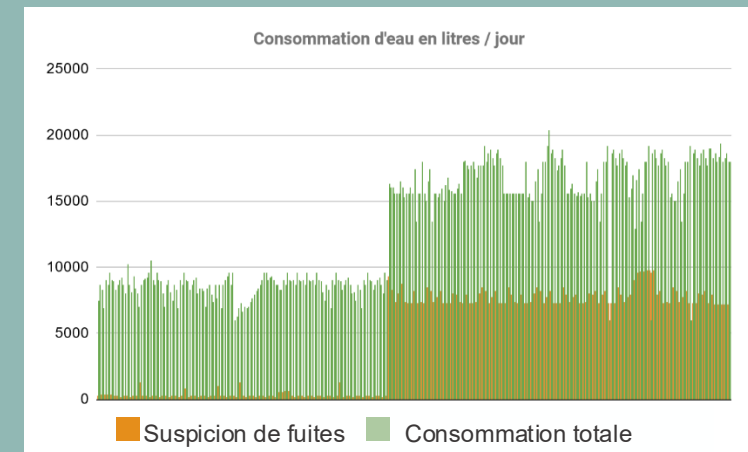
En moyenne sur les immeubles le coût annuel des fuites est sup. 15K€



**Altération du lien social**

**Fuites et dégâts des eaux créent de nombreux conflits de voisinage et des copropriétés difficile voire impossible à gérer.**

## Suivi de la consommation d'une copropriété d'Ile-de-France



*Exemple d'une copropriété située en Ile-de-France, part de fuites sur la consommation totale mesurée par les outils de télé-relève (écoulement permanent)*

**Malgré ce triple constat, la précarité hydrique n'est pas traitée comme une priorité**



[ Impact ]  
COPRO

Faire de **l'eau un sujet central** du redressement et de la gestion des immeubles collectifs, pour améliorer l'habitat et la qualité de vie des habitants

# Une triple action innovante

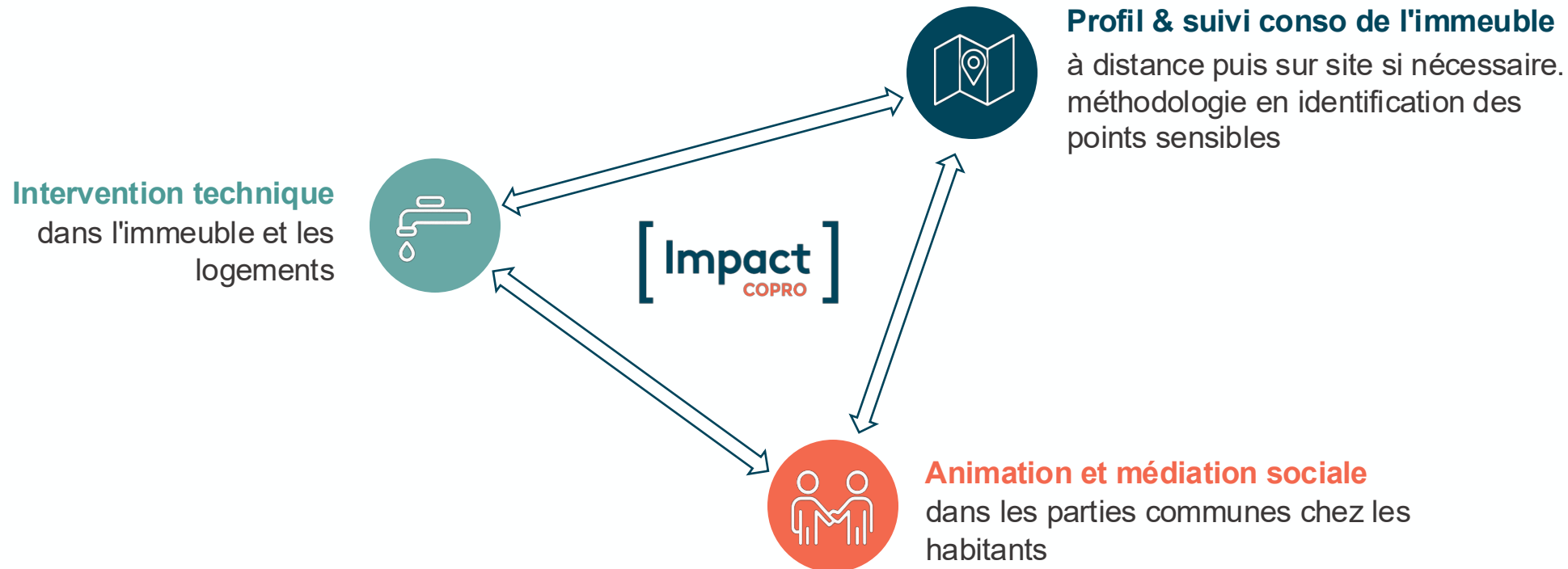
*qui mêle outil technologique, expertise technique et approche sociale*

## Transformer un problème technique en opportunité de lien humain

En lien étroit avec les fournisseurs d'eau, nous identifions les immeubles en difficulté à partir de leur profil de consommation eau.

Nous intervenons quand c'est nécessaire pour poser des diagnostics techniques et sociaux et réparer les fuites et les liens entre les habitants.

Nous faisons de l'acte de réparation, une occasion pour recréer les conditions pérennes d'un habitat sain, agréable et durable.



# Trois savoir-faire déployés :

## *La réparation - la transmission - l'animation*



### L'urgence d'agir : Réparer au plus vite

La situation des habitants de copropriété en difficulté est parfois complexe et coûteuse. Les syndicats et propriétaires manquent parfois d'informations et de moyens pour intervenir.

➔ Nous apportons une **solution rapide**, concrète, de qualité pour endiguer la dégradation du bâti.



### L'opportunité de former : Transmettre la compétence

Face à un logement indigne, les habitants peu à peu se découragent et se désolidarisent. L'arrivée d'une équipe de réparation déclenche un regain de mobilisation. Elle est l'occasion de recueillir les besoins de chacun et de rassembler le collectif.

➔ Nous organisons des **ateliers de formation** pour répondre aux préoccupations des habitants : bricolage, éco-gestes, etc. Retrouvant leur capacité d'agir, les habitants renouent avec leur voisinage et leur habitat commun.



### Le réveil du collectif : Animer pour fédérer

Une fois la dynamique collective enclenchée, il s'agit de la consolider autour d'une programmation fédératrice (fresques, ateliers créatifs, aménagements de salles de jeu, etc.) et d'animer le collectif dans la durée (24 mois en moyenne)

➔ Nous animons des **projets sur-mesure** en fonction des spécificités de chaque copropriété. Ils sont l'occasion de créer des communautés dédiées (WhatsApp, Facebook) qui ont vocation à perdurer de façon autonome.

# Accompagnement d'une copropriété en partant du sujet eau

## Du diagnostic technique à la mobilisation des habitants

### Accompagnement global (dans la durée)

#### Identification des fuites

#### Coordination opérationnelle

#### Intervention sur l'imm. (1 à 3 mois)

#### Suivi (18 mois)

#### DIAGNOSTIC :

- Partenariat avec le fournisseur d'eau (compteurs généraux en télérelève)
- Analyse du profil conso de l'imm. (estimation surconso., durée, coûts)

#### ALERTE ACTIVE :

- 1ère phase de relance active des gestionnaires (emailing & appels tel.)

#### COOPÉRATION:

- Collecte des données techniques, urb. & immo. existantes (RCP, plans, recherches)
- Coopération avec gestionnaire, fournisseurs de l'imm., services habitat de la ville
- Coordination avec les habitants (Propriétaires et Locataires)

#### DIAGNOSTIC :

- Diagnostic technique des réseaux d'eau
- Recherche de fuites en parties communes
- Visites à domicile : diagnostic des fuites

#### RÉPARATIONS :

- Réparations
- Appui au gestionnaire

#### SENSIBILISATION :

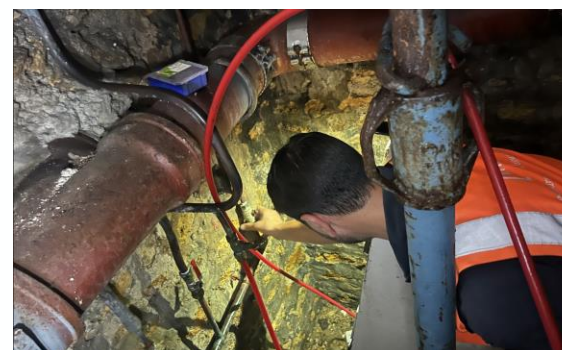
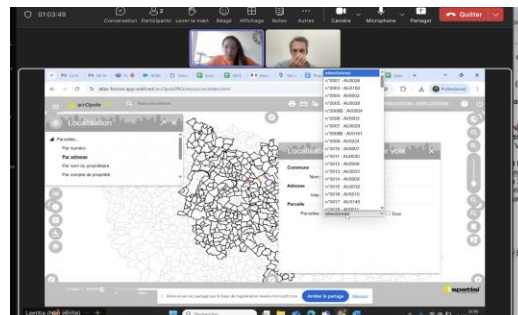
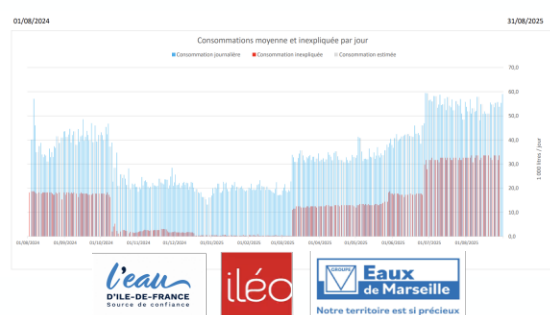
- Visites à domicile
- Animation collective en pied d'immeuble

#### SUIVI EAU

- Formation Habitants-Relais,
- Animation Communauté d'habitants (WhatsApp)

#### MOBILISATION HABITANTS

- Réalisation projets collectifs dans l'immeuble (partage d'informations, services, objets, valorisation des espaces)



# Copro St Denis - Mobiliser les habitants d'une copropriété pour la réalisation des travaux visant à lever un arrêté de péril

## Constats

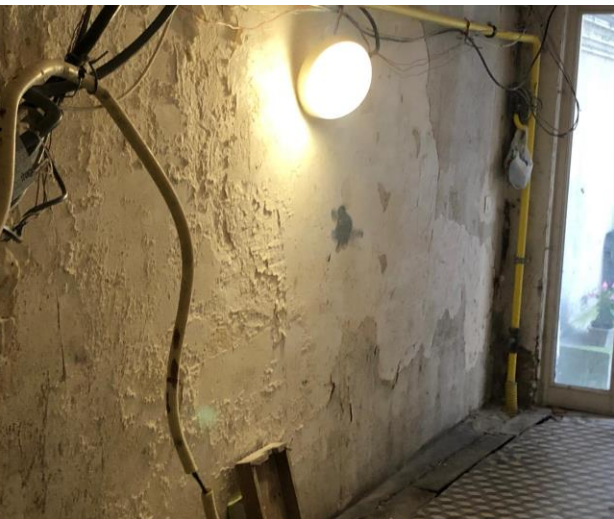
- Immeuble sous arrêtés de péril
- MOE & Travaux en cours mais stoppés à cause de problèmes de dégâts des eaux dans bâtiment B
- Plusieurs problèmes liés au manque d'**accès aux logements**
- Absence de dynamique collective : Les propriétaires occupants tiennent les locataires pour responsables des dégradations.
- Suspicion d'appartements squattés / marchands de sommeil

## Résultats

- **20 VAD réalisées sur les 23 lots** - aucun habitant n'a refusé les VADs.
- Des habitants font bon usage de leurs appartements.
- 2 logements ont été signalés
- 11 fuites en parties privatives identifiées - travail en collaboration avec l'architecte, la finalité étant la réfection intégrale des pièces d'eau
- Travaux de rénovation des salles d'eau engagés avec l'accord des habitants
- Un projet collectif de gestion des déchets et encombrants dans la cour



# Copro St Denis - Diagnostics Parties Communes et parties privatives, Projet collectif pensé avec les habitants



# Copro Argenteuil - Mobilisation d'une copropriété dans l'OPAH-RU VND d'Argenteuil

Impact Copro intervient en coordination avec la ville d'Argenteuil, afin d'accompagner les habitants de la copropriété à maîtriser leur consommation en eau et à lutter contre les problèmes d'humidité dans les logements.

**Dans une logique partenariale, l'intervention se fait en coordination avec le gestionnaire de la copropriété Foncia et l'agence A2PiC,opérateur de l'OPAH RU Val Notre Dame.**

## Méthodologie d'intervention :

- Une première visite sur site pour rencontrer les habitants et faire un tour des parties communes de la copropriété
- Réalisation des **visites à domicile dans l'ensemble de logements**
- Sensibilisation les habitants à la consommation responsable en eau et formation à repérer et réparer les fuites les plus courantes. Conseils sur l'entretien du logement, adaptés aux problématiques rencontrées.
- Identification des problématiques de l'immeuble nécessitant des travaux pouvant entrer dans le cadre du dispositif d'OPAH RU(accompagnement, financement)

## Résultats

- Mobilisation de 2 nouveaux copropriétaires dans le Conseil Syndical
- Validation d'une intégration dans l'OPAH votée en AG



# Au-delà de la lutte contre les fuites, des interventions possibles sur différentes thématiques en fonction des besoins de la copropriété

Avec une approche globale de la copropriété

## Eau Maîtrise des consommations et réduction des charges

Diagnostic de fuites / Aide à la réparation / Organisation d'ateliers bricolage / Sensibilisation des habitants à une meilleure maîtrise des consommations



## Propreté et déchets Amélioration des pratiques

Sensibilisation des habitants (affichage, porte-à-porte, ateliers collectifs...) / Mise en relation avec des sociétés spécialisées pour traiter le problème /



## Qualité de l'air / insalubrité

Lutte contre les problèmes sanitaires  
Diagnostic / Conseils / Aide à l'entretien et à la réparation / Orientation vers des dispositifs de santé publique et d'accompagnement social



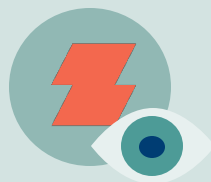
## Espaces communs Embellissement et appropriation

Choix de projets avec les habitants (jardins partagés, fresques extérieures, salles de jeu pour les enfants) / Appui à la mise en œuvre des projets par les habitants



## Energie Maîtrise des consommations

Sensibilisation des habitants à une meilleure maîtrise des consommations



## Dynamique collective & lien social Mobilisation des habitants

Création et animation de groupes WhatsApp pour la copropriété / Réalisation de temps festifs et conviviaux / Identification d'habitants relais pour porter les messages dans la durée



# Grâce à une approche innovante et la mobilisation des habitants, Impact Copro est un partenaire

## Collectivités territoriales

### En appui des services Habitat des Collectivités

- **Fléchage des immeubles / copropriétés** en difficulté par la collectivité
- **Mise au point d'un programme d'accompagnement** avec les représentants de l'immeuble/copropriété
- **Intervention d'Impact Copro** en tant qu'action collective à caractère social,



## Opérateurs

### En coopération avec les opérateurs de dispositifs (ORCOD, OPAH, ..)

- **Fléchage des immeubles / copropriétés** en difficulté par l'opérateur
- **Intervention à toutes les étapes du dispositif**
  - pour préparer l'entrée dans un dispositif
  - pour gérer le temps d'attente pendant le dispositif
  - pour préparer à la sortie



## Gestionnaires et prestataires

### En direct avec les gestionnaires de l'immeuble (syndics, bailleurs sociaux)

- **Fléchage des immeubles / copropriétés** en difficulté par les syndics ou administrateurs judiciaires
- **Intervention Impact Copro pour**
  - engager des travaux
  - renforcer la gouvernance
  - faire revivre le collectif dans la copro



# L'impact de nos actions



**+130 copropriétés accompagnées**

**+12000 personnes accompagnées**

**+750 réparations**

**+250 ateliers** de formation

## Impacts sociaux

**Amélioration de la qualité de vie :**

**70%** des habitants déclarent que l'action a contribué à améliorer leur qualité de vie\*

**Lien social et dynamique collective :**

**79%** des habitants déclarent que l'action leur a permis de faire des rencontres et **64%** qu'elle a recréé une dynamique collective dans la copropriété\*

**Autonomisation:**

**70%** des habitants déclarent avoir été en capacité de réparer ou faire réparer une fuite chez eux après notre action\*

## Impacts environnementaux

**Economies d'eau :**

**+550 000 m<sup>3</sup>** d'eau économisés depuis le début

**74%** des habitants déclarent appliquer les éco-gestes recommandés

## Impacts financiers

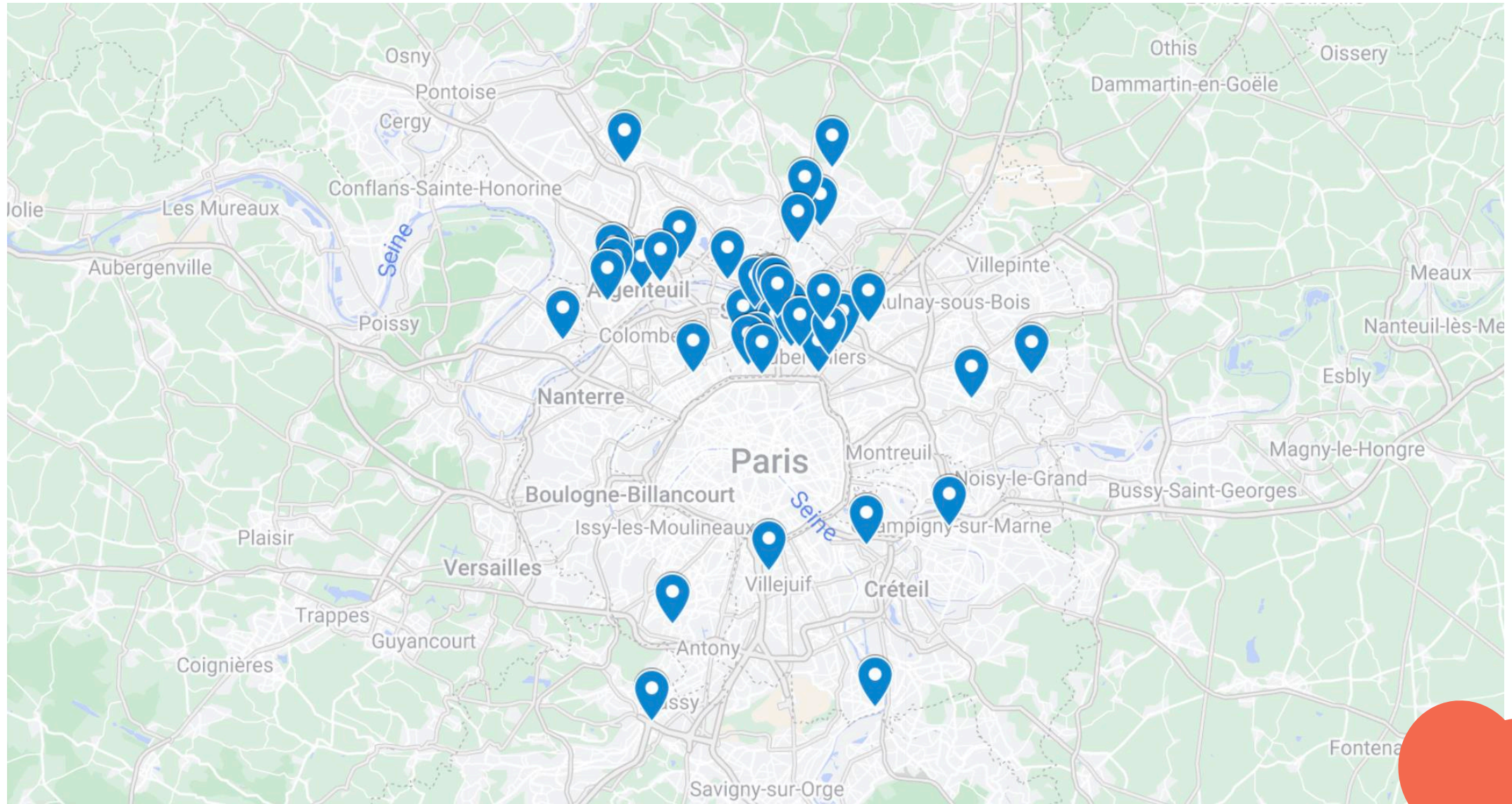
**Baisse de charges :**

Jusqu'à **30%** d'économies sur le budget eau de la copropriété

**450€** par an et par lot en moyenne

# Nos territoires d'intervention

## Historiquement en Ile-de-France



# Ils nous font confiance



*Votre action a permis de provoquer des rencontres. Cela a permis de résoudre des problèmes communs, et surtout, cela a fait réaliser aux gens qu'on était une copropriété, un collectif, et pas que des individus. On comprend qu'on est tous dans le même bateau.*

**Habitante**

*Merci pour votre professionnalisme, votre engagement et votre accompagnement. Les résultats sont là !*

*Au nom du conseil syndical, je peux vous dire que nous sommes très satisfaits de votre intervention !*

**Membre du conseil syndical**

*C'est vraiment intéressant. Depuis votre intervention, les habitants me signalent plus de fuites. Je sens aussi qu'ils font plus attention aux parties communes. C'est super.*

**Gestionnaire de syndic**



[ Impact ]  
COPRO

*Merci !*



**Baudouin de Pontcharra**  
Directeur général Impact Copro

[baudouin.depontcharra@impact-copro.com](mailto:baudouin.depontcharra@impact-copro.com)

