

Les copropriétés sur le territoire de Bordeaux Métropole

> Le parc privé de logements collectifs en chiffres :

- 143 000 logements** sur la Métropole
- 1/3 du parc total** de logements
- Près de 8 500 copropriétés** recensées dans l'Observatoire Métropolitain
- 198 copropriétés** ayant un **potentiel de fragilité important**

> Une forte production de logement issus de la défiscalisation depuis le début des années 2000

- Bordeaux Métropole** dans le **top 3 au national** des territoires en matière de production de logements issus de la **défiscalisation**
- 1 propriétaire sur 2** dans le département **n'est pas Girondin**
- Des **remontées de plus en plus courante** de **dysfonctionnements** auprès des élus sur ce parc de copropriétés

2019 - 2021 : LA MISE EN PLACE D'UN POPAC

Enjeux du POPAC : « Prévenir plutôt que guérir »

Améliorer la connaissance du parc privé collectif et **Développer** une collaboration active entre acteurs



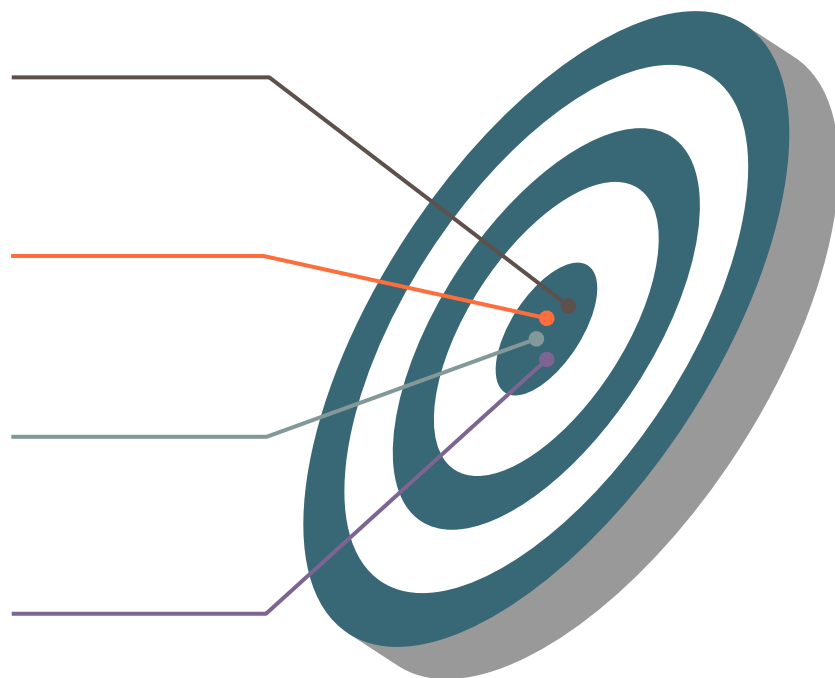
Détecter les difficultés et intervenir en amont
Eviter le décrochage de certaines copropriétés



Proposer aux copropriétés de bénéficier d'un état des lieux et **Accompagner** sur la résorption des premières difficultés



Identifier les copropriétés en difficulté
Orienter vers des dispositifs adaptés



LES CIBLES DU POPAC

Copropriétés
Années 50-70



Copropriétés
Centre ancien



Copropriétés
Récentes



Les critères :

- Moins de 15 ans
- Avec logements défisc.
- Sous décennale

6 COPROPRIÉTÉS RÉCENTES ACCOMPAGNÉES



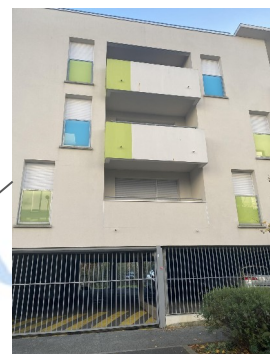
Beaugard - Ambès

2015
215 lgts

2017
37 lgts



Emergence B - Bordeaux



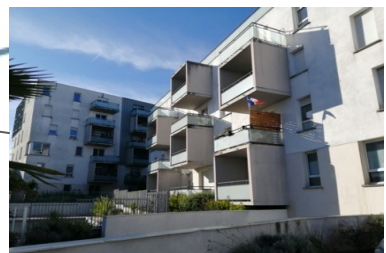
2013
24 lgts

Nobilis - Lormont

2007
411 lgts



Parc de Richelieu - Bordeaux



2009
175 lgts

Arène Margaux

2022
12 lgts

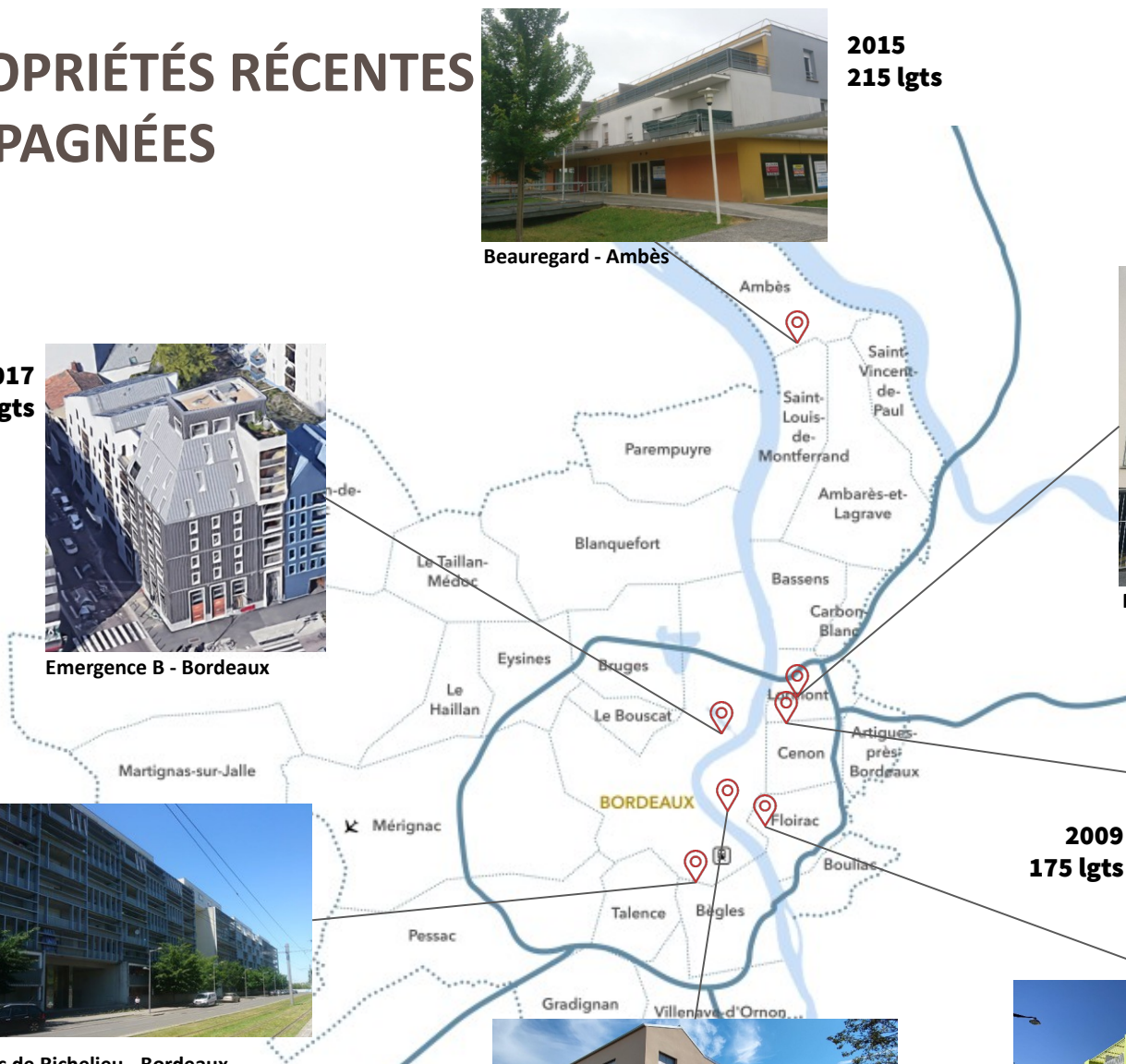


Bon Pati - Bordeaux



2015
42 lgts

Quais d'Emeraude - Floirac



La mission de l'opérateur Urbanis



Repérer

Identifier des copropriétés récentes ayant des problématiques de gestion et fonctionnement



Analyser

Réaliser un **diagnostic multicritères** sur les aspects technique, gestion, fonctionnement et social




Accompagner

Proposer une assistance sur une ou deux problématiques identifiées en phase diagnostic





Les principales difficultés rencontrées par les copropriétés récentes

- > Des **projets de construction complexes** et issus de la **défiscalisation** propices aux **difficultés futures**
- > Des **difficultés de fonctionnement** et un **manque d'investissement** des copropriétaires
-  > **Faible niveau d'information** des acquéreurs sur le fonctionnement d'une copropriété
- > De **multiples désordres/malfaçons** et des difficultés pour **mettre en responsabilité** les promoteurs
- > Des **problèmes d'insécurité** et problème d'occupation au sein des immeubles
- > **Des carences dans la gestion des syndicats** pour certaines copropriétés





Les accompagnements mis en place dans le cadre du POPAC

 **Gestion & fonctionnement** 

- **Création et formation** de conseil syndical
- Aide au **changement** de syndic
- Mise en place d'un **syndicat coopératif**
- **Gestion des déchets**

- Assistance à la **refonte du règlement de copropriété et EDD**
- Réalisation des **rétrocessions non réalisées**

 **Juridique & foncier** 

 **Technique** 

- **Financement d'expertises techniques** pour assister la copropriété dans ses échanges avec le promoteur et l'assurance dommage ouvrage
- **Aide à la sécurisation des accès**

Assurer équilibre PO/PB
dans les opérations

Veiller à l'indépendance
des différents acteurs

Simplifier l'organisation
juridique des ces
ensembles immobiliers

Veiller à avoir une part
d'investisseurs locaux

Impliquer la collectivité
en amont des projets
pour assurer une
vigilance sur les qualités
constructives

Les principaux enseignements

Eviter les opérations
avec un trop grand
nombre de logements

Généraliser l'information
multicanale sur le
fonctionnement des
copropriétés

Un manque de
connaissance des
copropriétaires sur leurs
droits et devoirs

Prévoir des projets
cohérents avec
l'implantation urbaine