

## Urbanis

### Contacts

**Aurélien Agius**

Urbanis  
Responsable de développement  
05 57 80 75 52  
aurelien.agius@urbanis.fr

**Urbanis**

Agir pour un habitat digne et durable



Opérateur privé au service de l'intérêt public, Urbanis élabore et anime des opérations de requalification de l'habitat privé en France métropolitaine, et intervient à différentes échelles et sur tous les types d'habitat privé existants, de la maison individuelle aux très grandes copropriétés d'après-guerre. En l'espèce, Urbanis intervient dans le cadre d'un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) mis en place par Bordeaux Métropole, dont le territoire présente plusieurs spécificités :

- la collectivité est dans le « top 3 » national des territoires en matière de production de logements issus de la défiscalisation ;
- un propriétaire sur deux dans le département n'est pas girondin ;
- des remontées relatives aux dysfonctionnements de ces copropriétés sont de plus en plus fréquentes.

Par le truchement du POPAC, il s'est agi d'identifier les copropriétés récentes ayant des problématiques de gestion et de fonctionnement, de réaliser un diagnostic multicritère et de proposer une assistance sur une ou deux des problématiques identifiées. La collectivité a souhaité cibler les copropriétés récentes respectant trois critères : construites depuis moins de 15 ans ; comportant des logements issus de la défiscalisation ; avec des immeubles encore sous garantie décennale.

Sept copropriétés ont été identifiées en milieu rural ou urbain, comptant 12 à 411 lots. Les dysfonctionnements rencontrés sont multiples, que ce soit en lien avec la livraison de la copropriété, son fonctionnement (ex : forte proportion de bailleurs, faible investissement des propriétaires, faible niveau d'acculturation à la vie en copropriété) ou sa gestion (ex : inertie du syndic, insécurité...).

L'appui apporté par Urbanis dans le cadre du POPAC à ces copropriétés confrontées à diverses difficultés porte sur plusieurs axes : accompagnement à la première AG, appui à la gestion des malfaçons, accompagnement sur les règlements de copropriétés mal rédigés ou rédigés au moment des avant-projets, problématique sur les répartitions des charges, etc.

Trois exemples de solutions qui ont été proposées pour y faire face :

- aide pour mettre en place le conseil syndical et le former, aider au changement de syndic et instaurer une gestion efficace des déchets ;
- aide pour reprendre le socle juridique (règlement de copropriété/état descriptif de division) et réaliser des rétrocessions d'espaces extérieurs ou de dessertes ;
- financement d'expertises techniques pour assister la copropriété dans ses échanges avec le promoteur et l'assurance dommage ouvrage, ou sur les questions relatives à la sécurisation des accès.

Les principaux enseignements du POPAC de Bordeaux Métropole :

- assurer un équilibre entre propriétaires occupants et bailleurs, et veiller à pouvoir compter une part d'investisseurs locaux ;
- simplifier l'organisation juridique des ensembles immobiliers ;
- impliquer les collectivités en amont des projets pour assurer une vigilance sur les qualités constructives des bâtiments ;
- généraliser l'information multicanale sur le fonctionnement des copropriétés ;
- prévoir des projets cohérents avec l'implantation urbaine.