



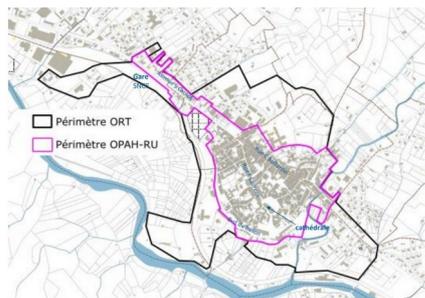
Atelier Copropriétés du 6 mai 2025

Comment fiabiliser le mode de gestion des petites copropriétés désorganisées ou inorganisées, dépourvues de syndic ou gérées par un syndic non professionnel ?

L'OPAH-RU de Die – SOLIHA Drôme – Maxime Papin

Contacts

Maxime Papin
Soliha Drôme
06 68 23 41 54
mpa@dromenet.org



SOLIHA est un acteur de l'économie sociale et solidaire, au service du projet habitat des personnes et des territoires. Son objectif principal est de favoriser l'accès et le maintien dans l'habitat des personnes défavorisées, fragiles et vulnérables.

SOLIHA intervient en tant qu'opérateur dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) de Die, ciblant le centre-ville comme périmètre d'intervention du dispositif « *Habitions mieux le centre-ville* » qui cumule une opération façades, le dispositif « Louer solidaire », et l'OPAH-RU : la collectivité souhaite agir contre le mal-logement, parvenir à rénover des logements vacants ou dégradés, valoriser le centre-ville patrimonial, et structurer ou rénover les petites copropriétés.

La majorité des copropriétés de logements de Die sont présentes dans le périmètre de l'OPAH. Nombre d'entre elles ne comptent que 2 à 10 lots, et 54 % ne sont pas inscrites au Registre national des copropriétés. Elles connaissent des besoins de travaux divers souvent liés à une problématique de coûts, auxquels s'ajoutent des règlements anciens ou une absence de règlement. Pour y remédier, la collectivité a souhaité prévenir les risques de dégradation en mettant en place un accompagnement à la structuration et à la gestion, puis en organisant le suivi spécifique des copropriétés en difficultés via la présence de l'opérateur. Une attention particulière a été portée sur les petites copropriétés, notamment celles avec un syndic bénévole.

Pour les accompagner dans leur fonctionnement et leur structuration, plusieurs actions ont été réalisées :

- ateliers « Gérer ma petite copropriété » pour les syndics bénévoles, les membres de conseils syndicaux, et les copropriétaires impliqués, sur la thématique de la gouvernance et la présentation d'outils d'aide à la gestion, avec par exemple un atelier thématique spécifique co-animé avec un notaire pour expliquer le contenu d'un règlement, créer un règlement de copropriété ou le moderniser et comprendre son contenu ;
- aide locale incitative mise en place par la ville de Die pour les copropriétés qui n'ont pas de règlement ou besoin de mise en règle nécessitant passage chez le notaire (prime de 2 000 € pour les frais notariés ou géomètres liés) ;
- plateforme de partage de documents mise à disposition par l'opérateur, qui permet à chacun des syndics bénévoles d'accéder à de la documentation, pour structurer leur intervention.

Enfin, en avril 2024, un des deux syndics professionnels travaillant sur Die a déclaré cesser son activité faute de recrutement de personnel qualifié. Le syndic restant étant saturé, 11 copropriétés risquaient de se retrouver sans syndic et sans accompagnement à la transition. SOLIHA a alors pris contact avec des syndics environnants pour trouver un syndic susceptible d'intervenir, et un accompagnement spécifique de ces copropriétés a été mis en place pour préparer l'AG de changement de syndic. Finalement, deux se sont organisées avec le nouveau syndic professionnel proposé, les autres tentant le syndic bénévole.

En conclusion, à travers l'accompagnement de ces différentes thématiques (gestion courante, structuration de la copropriété, consolidation des instances de gestion, inscription au registre, mise à jour du règlement de copropriétés) l'opérateur est intervenu pour consolider les bases de ces petites copropriétés. Pour celles qui s'orientent vers un accompagnement aux travaux, une proposition d'orientation reste à l'étude sur l'intérêt d'avoir recours à une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage gratuite pour les projets de petites copropriétés en OPAH. En effet, ces coûts venant s'ajouter à ceux d'une maîtrise d'œuvre et des différents diagnostics en cas de travaux globaux, cela permettrait de faciliter la massification des rénovations d'immeubles.



Support	Problématique	Montant de l'aide	Conditions
Accompagnement à la structuration des copropriétés	De nombreuses copropriétés n'ont pas de règlement ou ont des besoins de mise en règle nécessitant passage chez le notaire. Ces coûts peuvent dissuader les copropriétaires	Prime de 2000€ pour les frais notariés/géomètre liés à la création ou la refonte des règlements de copropriété	# copropriété inscrite au registre nationale # projet validé en Assemblée Générale

