

## Contacts

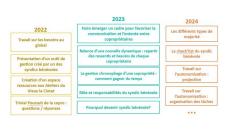
Hervé des Graviers Urbanis

06 98 48 62 69 herve.desgraviers@urbanis.fr









## 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 ?

Le POPAC de la Ciotat et les « cafés copro » - Urbanis - Hervé des Graviers

Urbanis est un cabinet d'études privées qui intervient principalement auprès des collectivités territoriales. Ses missions le conduisent à réfléchir, conseiller et intervenir à différentes échelles sur tous les types d'habitat privé existant, de la maison individuelle aux très grandes copropriétés d'après-guerre.

La ville de La Ciotat dispose d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) et d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) à l'échelle de son centre ancien. Le constat initial est que beaucoup de copropriétés présentes dans ce périmètre connaissent des difficultés de structuration ou ne sont accompagnées que par des syndics bénévoles compte tenu de leur taille.

Dans ce cadre, l'opérateur est intervenu pour engager un travail d'accompagnement vers l'autonomisation des copropriétés du périmètre ciblé. Suite à un travail d'identification des copropriétés fragiles et de rencontre des copropriétés volontaires, il a accompagné et conseillé ces copropriétés pour qu'elles se structurent (inscription au registre des copropriétés, consolidation des instances de gestion), ou, suite à leur identification, à ce qu'elles soient orientées vers le dispositif d'OPAH-RU afin de bénéficier des aides mobilisables en cas de réhabilitation des parties communes et/ou des parties privatives.

Entre 2022 et 2024, les intervenants d'Urbanis et de Réciprocité se sont mobilisés pour « aller vers », prenant contact avec les copropriétaires sous la forme d'entretiens ciblés permettant d'identifier leurs besoins. Puis, sous la forme d'un « café copro », quatre ateliers ont été organisés la première année afin d'apporter des outils aux copropriétés du centre ancien de La Ciotat.

Chaque atelier avait pour but de répondre à une thématique précise, qu'il s'agisse de la gestion des copropriétés, de la mutualisation d'outils, d'assurer une veille juridique, ou de la consolidation des instances de gestion ou d'un travail auprès des syndics bénévoles.

Au sein d'un local identifié, qui a vocation à être pérenne dans le temps, les copropriétaires savent qu'ils peuvent échanger entre eux ou avec d'autres acteurs qui les conseillent. Le souhait de ce « café copro » est de faire émerger un collectif autonome qui perdure dans le temps au-delà de la présence de l'opérateur.

Pour cela, chaque nouveau copropriétaire est intégré au sein du réseau, avec la possibilité de questionner les autres acteurs sur la messagerie WhatsApp qui les réunit. Des animations existent en présence d'invités extérieurs (ALEC, notaires, adjoints à l'urbanisme...) pour accompagner et répondre aux questionnements ou aux sollicitations des participants.

En conclusion, l'exemple des « cafés copro » se veut à la base comme un lieu de rencontre, d'échanges pour mettre à disposition des outils et des bonnes pratiques pour que les copropriétés se structurent. Leur durabilité dans le temps, au-delà d'une opération et de l'accompagnement d'un accompagnateur, doit permettre à chacun de faire émerger un collectif autonome permettant des résultats persistants renforçant l'action publique à l'échelle du centre ancien de La Ciotat.



