

Accompagner les petites copropriétés OPAH-RU de Die

06 mai 2025



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
—
DRÔME

ORDRE DU JOUR

1 OPAH-RU de
Die et volet
copropriétés

2 Les actions
conduites

3 Enseignements
après une année
d'actions

1

OPAH-RU de Die et volet copropriétés

Un périmètre : le centre-Ville

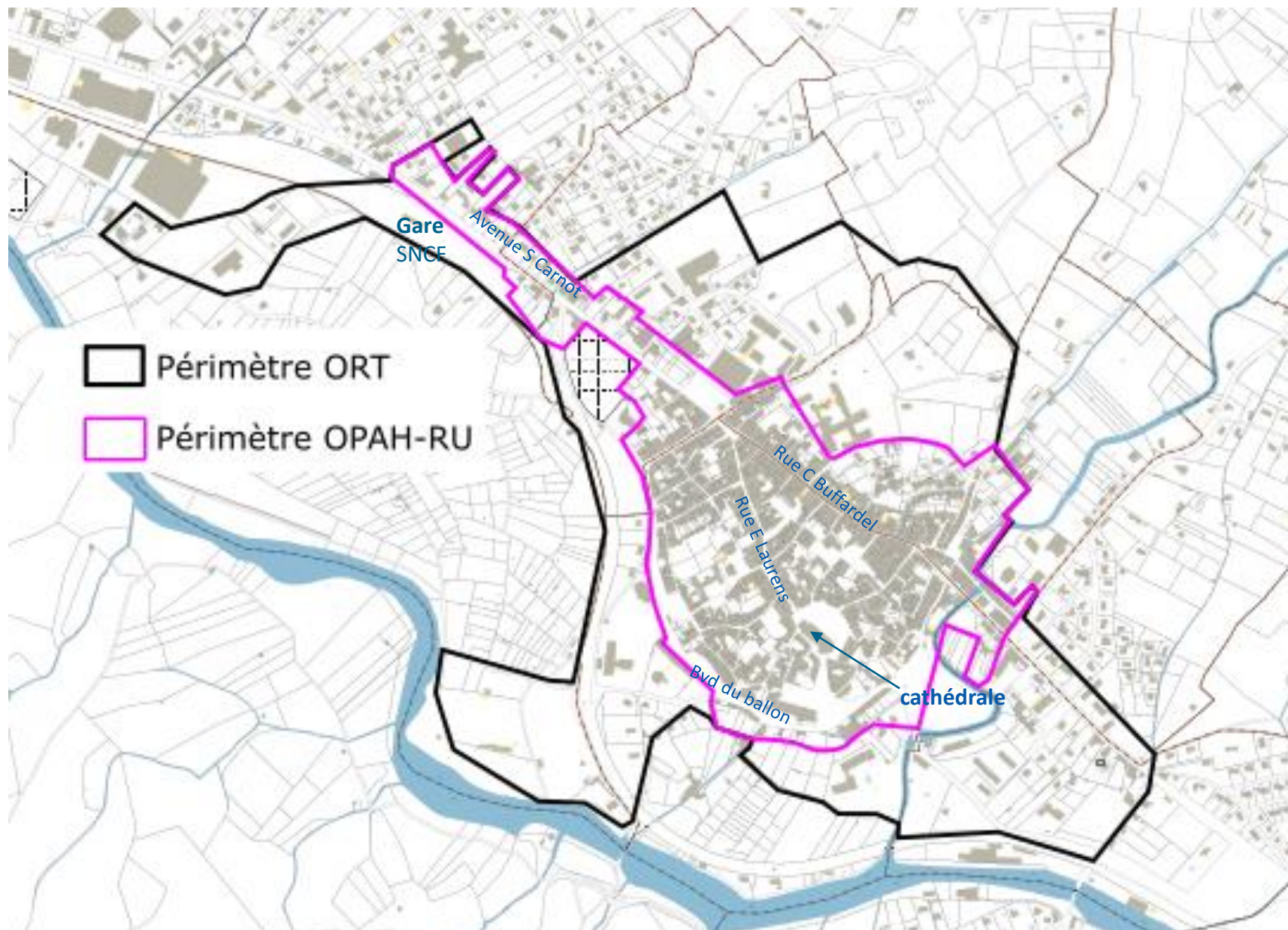
Le Centre-ville, élargi à l'avenue Sadi Carnot jusqu'à la gare

Englobe le périmètre :

- de l'Opération de Revitalisation Territoriale
- Du Site Patrimonial Remarquable

1274 logements

42% des logements de Die,
la moitié des résidences principales



Contours de la convention d'OPAH

- Dans le cadre d'une opération de revitalisation territoriale
- Une convention pour 5 ans : déc 2023 – déc 2028
- Six partenaires financiers rassemblés autour du projet :



- Des engagements financiers importants pour solvabiliser les projets dont 500k€ d'aides locales à parité Ville et comcom Diois

Un nom : « Habitons mieux le centre-ville »



+

**Opération
façades**
& devantures
commerciales

+

**Logez
solidaire
sans risque
et en toute
tranquillité**

Les objectifs d'habitons mieux le centre-ville

- Agir contre le mal-logement (propriétaires ou locataires)
- Parvenir à rénover des logements vacants ou dégradés
- Adapter les logements au vieillissement
- Répondre à l'urgence de la rénovation énergétique des logements
- Créer des logements locatifs abordables au plus grand nombre
- Valoriser le centre-ville patrimonial
- **Structurer et rénover les petites copropriétés**

Le volet copropriétés de l'OPAH : diagnostic en enjeux

165 copropriétés de logements à Die dont **112 dans le périmètre d'OPAH**

Petites copropriété de **2 à 10 lots**

54% des copropriétés non inscrites au registre national

Besoins de travaux importants, problématique de coûts : amiante en toiture, réseaux vieillissants, remontées capillaire d'humidité, façades et balcons...

Des copropriétés qui s'ignorent : absence de syndic, d'assurance, non enregistrées au Registre National des Copropriétés

Une problématique remontée par les notaires : règlements anciens, absence de règlements, propriétaires découvrant qu'ils sont en copropriété au détour d'une consultation notaire.

Une dizaine de copropriétés en difficulté inscrites à la liste des « immeubles prioritaires » cumulant des problématiques de gestion, de travaux, voire d'impayés.

ENJEU : Prévenir les risques de dégradation par un accompagnement à la structuration et à la gestion et organiser le suivi spécifique des copropriétés en difficultés

Objectifs d'accompagnement opérationnels

- **Faciliter la gestion des petites copropriétés notamment celles avec syndic bénévole** : aide à la gestion courante (outils et ressources), modalités d'organisation pratique
- **Normaliser le fonctionnement** : assurance, tenue des comptes en ordre, organisation des AG, comptes bancaires et livrets.
- **Structurer les copropriété juridiquement** : créer un règlement, être immatriculé au registre national, avoir des tantièmes cohérents...
- **Faciliter les démarches de travaux pour les propriétaires** : information sur les aides financières et les professionnels à contacter (AMO, architecte, audit énergétique)
- **Accompagner les projets de travaux des copropriétés en difficultés**

2

Les actions conduites

2.1 Ateliers d'aide à la gestion copropriétaires impliqués

2.2 Aide locale pour favoriser la structuration des copropriétés

2.3 Mise à disposition de ressources

2.4 Action envers les copropriétés non enregistrées au RNC

2.5 Accompagnement pour résoudre la « pénurie » de syndic

2.1 - Ateliers « Gérer ma petite copropriété »

Dans les grandes lignes

- Ateliers de formation à destination des syndics bénévoles, membres de conseils syndicaux et copropriétaires impliqués
- Un cycle de 4 +1 ateliers
- Cycle en cours en 2025 – qui sera dupliqué en 2027
- Une découpage des interventions inspiré notamment du retour d'expérience du POPAC de Bastia
- Une volonté d'ouvrir aux intervenants extérieurs = coanimation

**DEVENEZ « COPROPRIÉTAIRE AVISÉ »
pour mieux vivre en copropriété**

Rendez-vous les 10 et 12 février 2025
de 17h30 à 19h30 - Salla Pumonte - Mairie de Bastia

Lundi 10 FÉV.	17h30	Fonctionnement de la copropriété : juridique, rôle et conseil syndical, AG
Merc. 12 FÉV.	17h30	Rôle et pouvoir du conseil syndical et de son président

Inscription obligatoire **Furmazione di gràtisi**



L'exemple de Bastia

2.1 - Ateliers « Gérer ma petite copropriété »

Le programme des ateliers

- **Gouvernance d'une copropriété** : quelle organisation ? Choix du syndic ? Les spécificités de gestion des petites copropriétés
- **Présentation d'outils d'aide à la gestion à destination des syndics bénévoles (sur initiative d'une copropriétaire)**
Présentation par un coprop de la plateforme Matera + intervention de coprolib en ligne
- **Modifier un règlement de copropriétés : Pourquoi et comment ?** Contenu d'un règlement / créer un règlement de copropriété ou le moderniser / comprendre le contenu d'un règlement
Co-animé avec un notaire (dans le cadre de ses missions de service public de conseil)
- **Appui à la gestion courante** : charges, gestion comptable, principaux contrats
- **Gérer un patrimoine bâti** : démarche de travaux : projet pluriannuel de travaux (PPT), la rénovation du bâti, travaux de réseaux, spécificités patrimoniales...les acteurs et les aides financières
Avec le SPEEH local.

A venir

2.2 - Aide financière à la structuration des copropriétés

Une aide locale incitative pour les copropriétés

Sujet	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 couts 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



2.2 - Aide financière à la structuration des copropriétés

Exemple de mobilisation de l'aide locale

Besoin :

Plans de copropriété inexistants

Nombreuses modifications au fil du temps :

- 1 logement au RDC divisé en 1 studio et 1 T3. (acte modificatif de 1972)
- Des greniers privatifs rattachés à la surface habitable des logements du dessous

Modifications du Règlement :

Géomètre :

Etablissement des plans

Réalisation de l'Etat Descriptif de Division

Notaire :

établissement du nouveau règlement et frais de publication et d'enregistrement



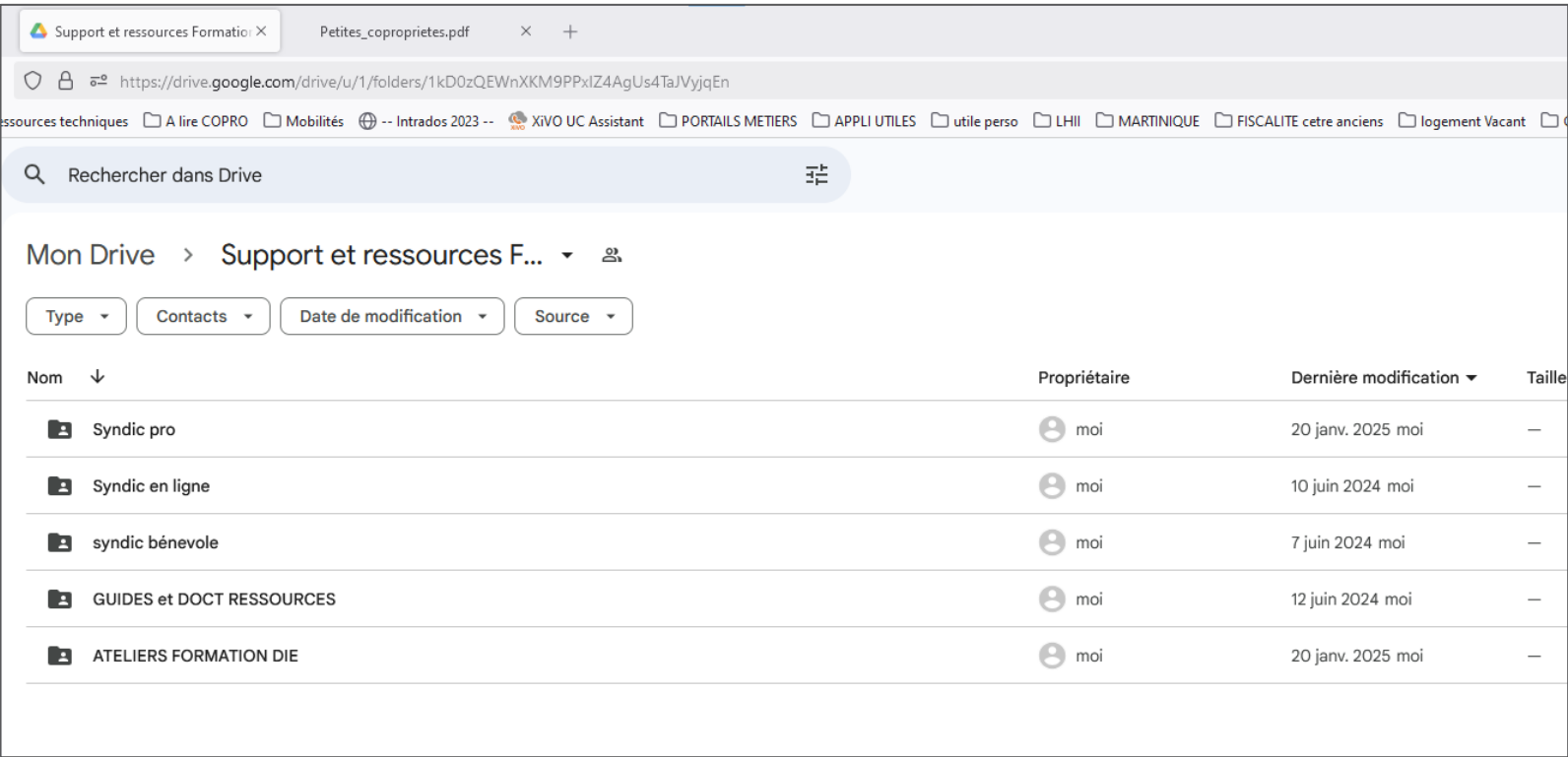
Plan de financement :

Objet de la modification	entreprise	Montant TTC
Plans de la copropriété et EDD	CABINET DE GEOMETRE	3 960.00 €
nouveau règlement de copropriété	NOTAIRE	1 474.14 €
		5 434.14 €
Subvention habitons Mieux		2 000.00 €
Reste à charge Syndicat des Copropriétaires		3 434.14 €

Tx de sub
40%

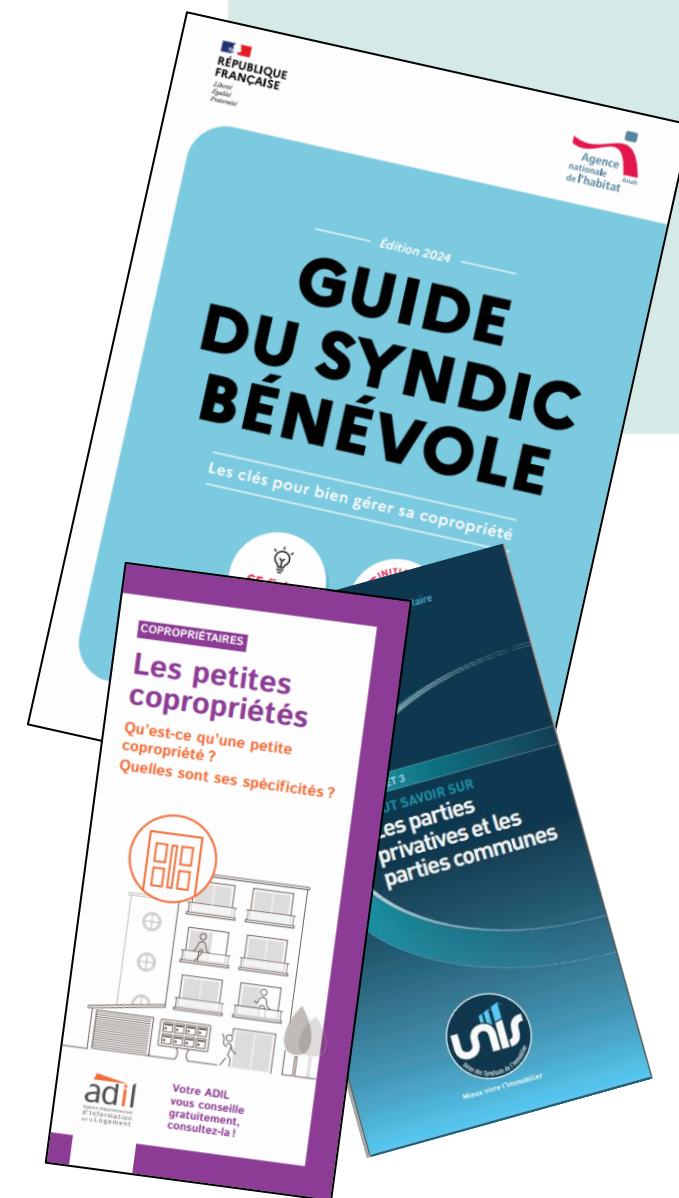
2.3 – Mise à disposition de ressources

Plateforme de partage de documents avec les participants



The screenshot shows a Google Drive interface with a folder named "Support et ressources F...". Inside the folder, there is a table listing documents. The table has columns for "Nom", "Propriétaire", "Dernière modification", and "Taille".

Nom	Propriétaire	Dernière modification	Taille
Syndic pro	moi	20 janv. 2025 moi	—
Syndic en ligne	moi	10 juin 2024 moi	—
syndic bénévole	moi	7 juin 2024 moi	—
GUIDES et DOCT RESSOURCES	moi	12 juin 2024 moi	—
ATELIERS FORMATION DIE	moi	20 janv. 2025 moi	—



2.3 – Mise à disposition de ressources

- + **suivi et conseils plus individualisé d'aide à la gestion** par téléphone par SOLIHA dans le cadre des permanences téléphoniques (prise en compte de problématiques spécifiques)
- + **Partenariat notaires** : préparation d'un guide de la gestion d'une petite copropriété - réalisé à partir des supports d'atelier remis à chaque acquéreur en copropriété

2.4 – Action envers les copropriétés non enregistrées au RNC

Processus engagé

Problématique : repérer les copropriétés non enregistrées et parvenir à contacter les copropriétaires.

- **Repérage via le fichier COPROFF du CEREMA** : fichier réalisé à partir des données du RNC et des fichiers fonciers – demande en ligne sur le site du CEREMA par la coll locale ou l'opérateur
- **Création d'une base de donnée exploitable** : Rapprochement parcelles avec les adresse des copropriétés + identification des propriétaires via la base de donnée du service de l'eau (régie Ville de Die)
- **Courrier de la Ville aux propriétaires de sensibilisation à la gestion de leur copropriété + invitation réunion en présence de la Ville et animée par Soliha** : enjeux de gestion, structuration et de s'inscrire au registre de copropriété

2.5 – Action pour résoudre la pénurie de syndic

Problématique : avril 2024, un des deux syndicats pro. travaillant sur Die déclare arrêter cette activité – pb de recrutement de personnel qualifié – Le syndic restant est saturé. 11 copropriétés sont concernées et risquent de se retrouver sans syndic et sans accompagnement à la transition...

Action réalisée

- **Contacts de plusieurs syndicats environnants pour trouver un syndic susceptible d'intervenir**
 - **Préparation d'un atelier dédié avec les 11 copropriétés :**
 - les enjeux de gouvernance de la copropriété + le rôle du syndic
 - les formes possibles d'organisation : syndic pro avec agence , syndic en ligne, syndic bénévole, syndicat coopératif (+ ordres de grandeur du travail à faire et des tarifs)
 - Donner l'opportunité à un syndic pro de se présenter (visio conférence) pour ceux souhaitant poursuivre avec un syndic pro
 - **Préparer l'AG de changement de syndic suite à démission du syndic actuel.**
- > 2 sur 11 copropriétés sont organisées avec le nouveau syndic pro. Les autres tentent le syndic bénévole.**

3

Premiers Enseignements

Premiers enseignements

- Fidélisation de copropriétaires qui suivent le cycle entier avec pour certains l'envie de devenir syndic bénévole : 20 participants à chaque atelier représentant 10 à 13 copropriétés.
- Format coanimé des ateliers et contenu répond bien aux besoins divers des copropriétaires
- Des copropriétaires qui viennent souvent à deux ce qui crée de l'émulation pour la gestion de la copropriété
- Accompagnement qui pourrait conduire à court terme à la révocation de plusieurs mandats de syndic pro...A contrario des copropriétés qui étaient en syndic bénévoles et qui ressentent le besoin de passer en syndic pro (divergences entre copropriétaires et tensions avec le syndic bénévole)
- Une action de communication envers les copropriétés non enregistrées qui serait idéalement à engager avant le démarrage du cycle d'atelier pour embarquer de nouveaux propriétaires en demande.
- Une aide locale ayant un réel effet levier...et qui est mobilisée.

Premiers enseignements

- Un accompagnement à la gestion qui déborde sur des demandes d'accompagnement aux travaux qui ne peuvent-être satisfaite aujourd'hui dans le cadre de l'OPAH
- l'instruction ANAH du dispositif MPR petites copros ouvre la possibilité d'une intégration aux objectifs d'OPAH et d'un financement d'ingénierie par l'Anah : « *Cette prestation d'AMO est alors financée dans le cadre et les conditions du suivi-animation de l'OPAH ou de la mission d'ingénierie opérationnelle du POPAC, dans la limite du montant plafond applicable au suivi-animation* »

Réflexion sur l'intérêt d'avoir une presta d'AMO gratuite pour les projets petites copros en OPAH :

- **Proposer une offre de service intégrée** qui complète l'aide à la gestion/structuration pour les copropriétés de droit commun
- **Gagner du temps et simplifier le passage en mode projet de la copro** : les copropriétés doivent en effet voter 3 prestations pour espérer bénéficier du dispositif petites copro : AMO, audit énergétique ou DTG, et MOEU
- **Profiter de l'ingénierie d'OPAH pour massifier** les rénovations d'immeubles
- **les quote-part travaux SDC sont importantes** et il n'y a pas de solutions de cofinancement excepté « MPR petites copros » -> mobiliser ce dispositif pour permettre aux copros de mener leur rénovation.

