



/ POPAC II Du Vieux La Ciotat

REX animation collective

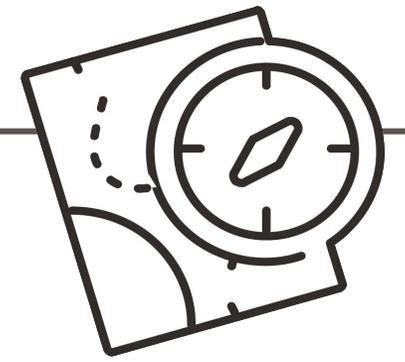
Mardi 6 mai 2025

1/ Contexte territorial et opérationnel

2/ Méthodologie d'animation

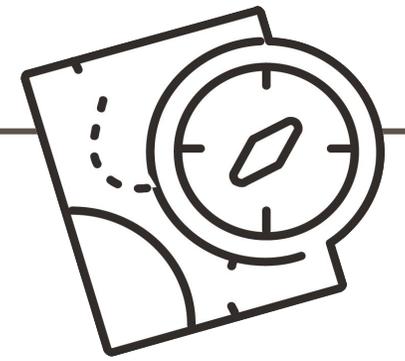
3/ Retours et perspectives post-opérationnelles

/ CONTEXTE TERRITORIAL ET OPERATIONNEL



Le contexte :

- La dynamique ciotadenne portée par la mise en oeuvre d'un **projet urbain global** sur le centre ancien.
 - OPAH-RU & PIG
 - POPAC
 - Etude pré-opérationnelle de concession d'aménagement
 - Démolition-reconstruction ou restructuration de 3 îlots urbains : îlot Castel, îlot Renan, Porte des Temps
- Un POPAC1 massifiant l'accompagnement de copropriétés désorganisées ou inorganisées sur des fondamentaux juridiques ... mais mettant aussi l'accent sur le besoin d'insuffler une "culture de la copro".
- Un POPAC2 pour **poursuivre les efforts** fournis par le POPAC 1, conforter puis faire aboutir les dossiers montés par l'OPAH-RU et engager un travail d'**accompagnement plus ambitieux** vers l'autonomisation des copropriétés du centre ancien



Le rôle de l'opérateur

- **Identifier** les copropriétés fragiles volontaires à même d'entrer dans le cadre préventif du POPAC.
- **Rencontrer** les copropriétés volontaires et, après validation de la stratégie proposée, **accompagner et conseiller les copropriétés fragiles**.
- **Réaliser un diagnostic multicritère au besoin**, pour proposer une aide au redressement sur des prestations de fonctionnement nécessaires mais qui représentent un coût.
- **Orienter** les copropriétés dégradées vers le **dispositif d'OPAH-RU** afin de bénéficier d'aides mobilisables en cas de réhabilitation des parties communes et /ou des parties privatives.

/ METHODOLOGIE D'ANIMATION

02

Chronologie

2022	2023	2024
<p>Mobilisation et aller vers : Prise de contact avec les copropriétaires afin de mener des entretiens ciblés et identifier les besoins.</p>	<p>Remobilisation et aller vers : Relances téléphoniques de l'ensemble des copropriétaires du listing d'Urbanis. → 202 personnes ont été contactées ; 160 ont répondu ; 25 se disant intéressées (soit 15%)</p>	<p>Les cafés-copros : 6 cafés copros réalisés,</p>
<p>Premier atelier en visio : Faire connaissance, lister les besoins. → émergence d'un premier sujet d'entraide : la gestion financière → Création d'un drive partagé</p>	<p>Les cafés-copros : Organisation de 6 cafés-copros en présentiel et en visio.</p>	<p>Travail sur l'autonomisation d'un collectif : définition et organisation des tâches à mener (gestion du drive partagé, du whatsapp, veille juridique ...)</p>
<p>Les cafés-copros : Organisation de 4 Cafés copro dont 3 Co-animés par Urbanis et Récipro-Cité</p>	<p>Réflexion autour d'un partenariat avec Grand Portique : permettre une prise de recul pour voir, à l'échelle de la ville, ce que permet la bonne tenue de leur copropriété (intérêt patrimonial, urbain, social...)</p>	<p>Travail sur une prolongation du dispositif POPAC (production d'un livrable à destination de la Métropole, entretiens enregistrés avec les copropriétaires sur l'importance de continuer l'accompagnement...)</p>

Les cafés-copros



16 cafés copro ont été organisés en 2 ans et demi (dont un en visio)

2022

Travail sur les besoins au global

Présentation d'un outil de gestion créé par un des syndic bénévoles

Création d'un espace ressources aux Ateliers du Vieux la Ciotat

Trivial Poursuit de la copro : questions / réponses

2023

Faire émerger un cadre pour favoriser la communication et l'entente entre copropriétaires

Relance d'une nouvelle dynamique : repartir des ressentis et besoins de chaque copropriétaire

La gestion chronophage d'une copropriété : comment gagner du temps

Rôle et responsabilités du syndic bénévole

Pourquoi devenir syndic bénévole?

2024

Les différents types de majorité

La check'list du syndic bénévole

Travail sur l'autonomisation : projection

Travail sur l'autonomisation : organisation des tâches



Les grands chiffres



94 participants en présentiel et 7 en visio à l'ensemble des cafés copros



42 copropriétaires différents touchés



**Un collectif de 7 personnes en constitution
4 référents engagés sur des missions définies**

Les outils partagés

1 / Un Drive partagé Avec

- **Une arborescence** pour se diriger facilement et trouver les documents dont on a besoin rapidement (assurance moins chère, contacts d'artisans fiables...)

- **Les nouveaux documents** demandés par les copropriétaires au long des cafés-copros : modèle de plan pluriannuel de travaux, exemples d'outils de gestion pour aider au quotidien...
- **Les documents supports** de tous les cafés-copro
- **Les bons plans** (banque et assurance moins chère, contacts d'artisans fiables...)

J'AI BESOIN

Pour tous les documents à remplir, n'oubliez pas de les télécharger avant (excepté les tableaux « bons plans » qui sont là pour être partagés à tous)

d'organiser une AG	d'avoir des infos sur...	D'outils pour gérer ma copropriété	de bons plans pour
J'envoie une convocation	la mise en place d'une copropriété	Le carnet d'entretien	Faire des travaux
Je crée une feuille de présence	les travaux que je peux faire	Un tableau de suivi des impayés	
Je connais les règles de vote pour chaque décision	comment immatriculer ma copropriété	Des logiciels d'aide à la gestion	ou trouver
J'organise un vote par correspondance si besoin	Les aides pour redresser ma copropriété	Une aide au calcul du budget	une banque pas chère
Je fais un PV	Sur tous les documents dont j'ai besoin pour ma copropriété	Un outil de comptabilité générale	une bonne assurance
	Un outil de comptabilité générale	Un mémo pour faire une facture	
de contacter	un professionnel à la Ciotat		
	d'autres syndics bénévoles		

2 / Un groupe whatsapp actif



Le Whatsapp, animé par Urbanis et en cours de passation au collectif compte aujourd'hui 47 membres

Aujourd'hui, 30 copropriétaires utilisent / ou ont utilisé le Drive.

Un collectif autonome

Café-Copro La Ciotat

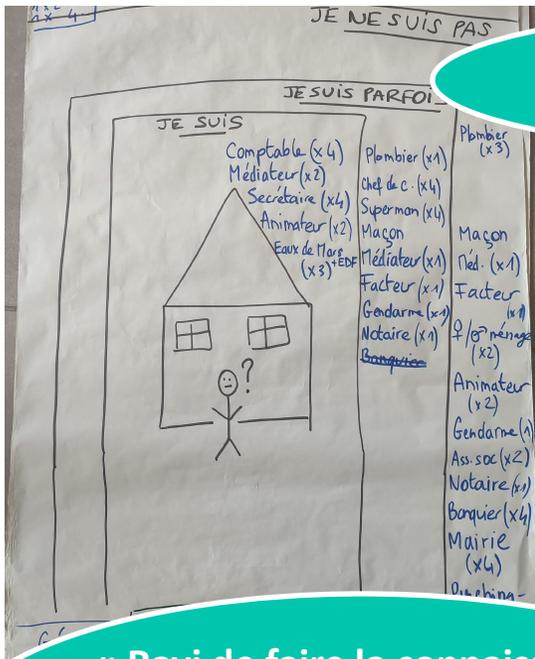
Groupe de personnes syndics bénévoles qui se retrouvent pour s'entraider, partager des outils et des expériences autour de la copropriété

Gérer le Drive partagé et le groupe Whatsapp

Organisation des cafés-copros tous les deux mois

Assurer une veille juridique : se tenir informé des évolutions réglementaires, les financements

Créer le coin des Copros aux Ateliers du Vieux la Ciotat : aménagement de l'espace, impression de documents importants consultables sur place, système de parrainage pour nouveaux copropriétaires..



« Je regrette de pas être venue avant ! »



« Ravi de faire la connaissance d'autres copropriétaires et de pouvoir aider et être aidé en retour ! »

Assurance

AG

Relat° humain Copro/Mediat.

Juridique

DRIVE alimentaire (Notariat)

Moments conviviaux pour échanger.

Vision qui ont les notaires des syndicats bénévoles

Artisans engagés (liste lien).

Liste Drive

- Compteur d'eau Ind.
- Astria Financière
- Fonct° Syndic bénévole (voir pour responsabilité)
- Rôle de la Ville ?
- Travailler des outils en collectif pour autonomie.
- On se connaît (+) (+) +1
- Artisans engagés (liste lien).

« Ca m'a permis de sortir de ma solitude dans un moment difficile »



Le DRIVE

FORMATION CIVILE DE GESTION

WhatsApp

guide du particulier du copropriétaire.

Sujet de la Baupé → échange crédit mutuel

« A quand le prochain ? »

Les paroles des copropriétaires

*Le POPAC c'est une
boîte à outils
confortée par une
présence humaine
derrière*

*Il y a toujours
des questions*

*On a besoin d'un tuilage,
on peut pas sauter dans le
grand bain tout de suite,
sinon c'est la fin du collectif*

*Si le popac
disparaît, plus
de créations de
copro !*

*Le POPAC apporte des
réponses objectives,
c'est un service
gratuit! C'est cela dont
on a besoin.*

*Les procédures changent,
les lois évoluent, on a
régulièrement besoin d'un
soutien technique pour
nous aider à y voir plus
clair*

*Il faudrait au moins une
année de plus pour qu'on
fasse l'expérience d'une
gestion autonome tout en
étant encore soutenus*

*Avec le POPAC, dès
qu'on a un souci on
peut se rattacher à
une procédure
qu'on sait sûre*

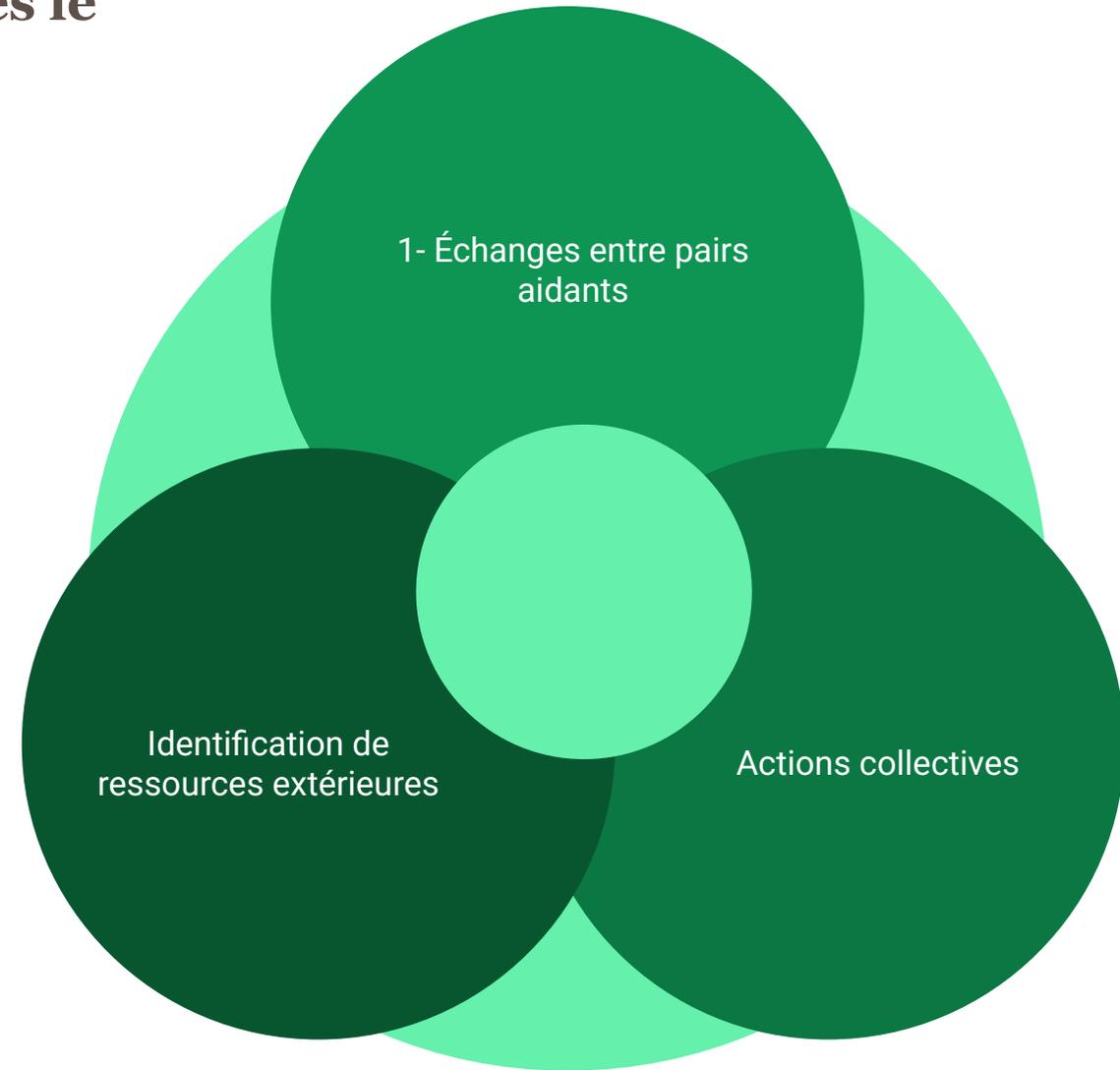
*On a besoin de
professionnels, les
sujets sont souvent
techniques*

*On peut très
facilement sortir
de la légalité en
gérant une
copropriété*

/ RETOURS ET PERSPECTIVES POST-OPERATIONNELLES

Un réseau qui poursuit son développement après le départ de l'opérateur POPAC

- Un développement centripète :
 - intégration de nouveaux copropriétaires au sein du réseau
 - saisines régulières du groupe sur le WhatsApp sur des sujets variés (pbtiques juridiques, montage de dossiers de subvention et conduite de travaux)
- Une exploration centrifuge :
 - animation de réunions avec invités extérieurs (Alec, notaires, adjoint à l'urbanisme... et l'équipe POPAC prochainement !)
 - mise en lumière du réseau auprès d'acteurs de représentation
- Mise en oeuvre et suivi d'actions construites collectivement
 - base de données contrats d'assurance de copro
 - échanges groupés sur les PPT et 3PT



Chef de projet

Hervé DES GRAVIERS
herve.desgraviers@urbanis.fr

Chargée de mission

Jeanne BOUTEILLET
jeanne.bouteillet@urbanis.fr

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable