

Le POPAC de Bordeaux Métropole

MOMENT PRO



Stéphanie SITAUD – Chef de projet à Bordeaux
Métropole

Aurélien AGIUS – Chef de projet à Urbanis

27 novembre 2020

Les copropriétés sur le territoire de Bordeaux Métropole



Le parc privé de logements collectifs en chiffres :

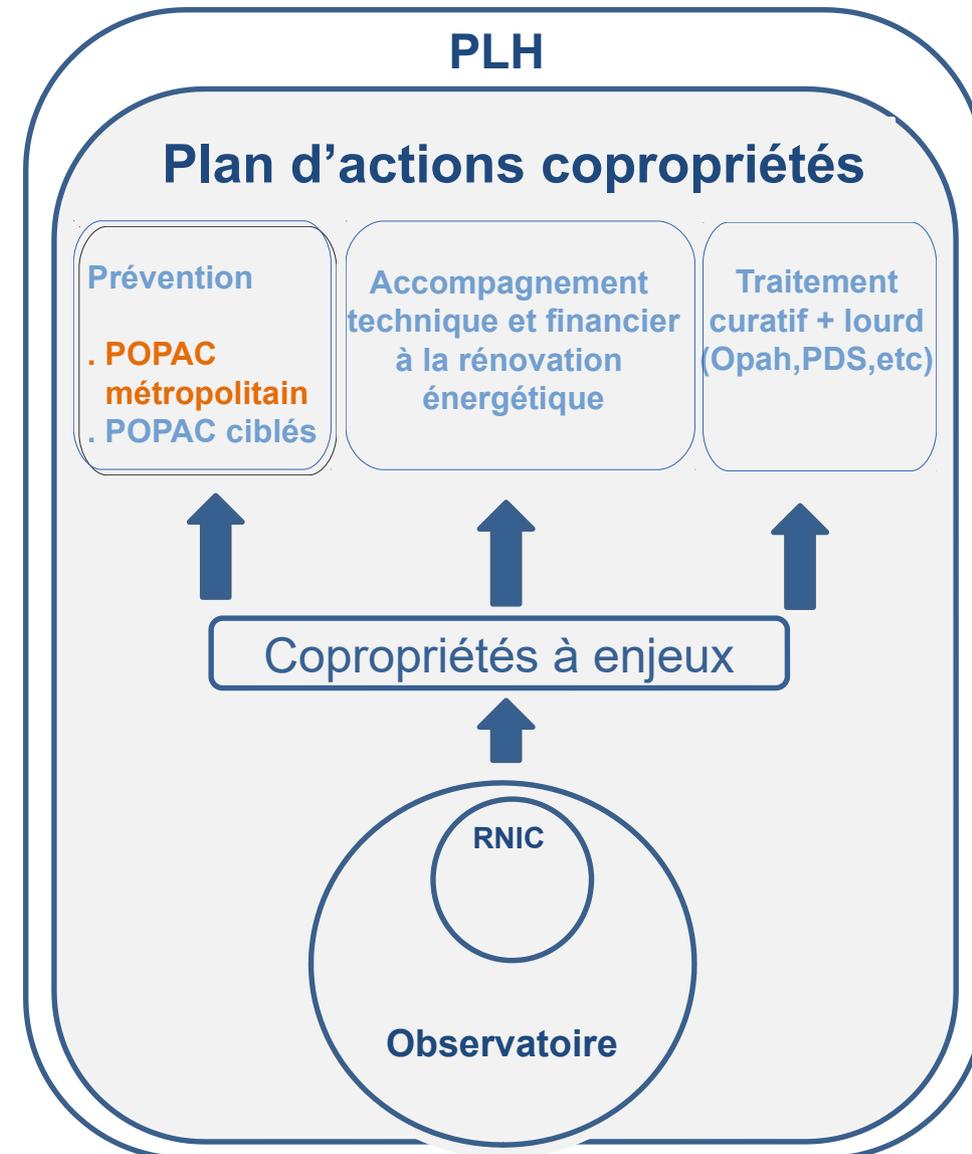
- 143 000 logements sur la Métropole
- 1/3 du parc total de logements
- Près de 8 500 copropriétés recensées dans l'Observatoire Métropolitain
- 198 copropriétés ayant un potentiel de fragilité important

MOMENT PRO

L'intervention sur les copropriétés

- Un cadre : le PLH, intégré au PLU 3.1
- Une feuille de route : le « Plan d'actions en faveur des copropriétés » délibéré en 2015

↳ Popac métropolitain, volet préventif



Le POPAC :

« Prévenir plutôt que guérir »



Enjeux du POPAC : « Prévenir plutôt que guérir »

- **Améliorer** la connaissance du parc privé collectif
- Approfondir cette connaissance sur **3 cibles de copropriétés** en particulier : petites du centre historique ; des années 1950/1970 ; récentes issues des dispositifs de défiscalisation
- **Détecter** les difficultés et intervenir le plus en amont possible
- **Eviter** le décrochage de certaines copropriétés et la mise en œuvre de dispositifs plus lourds

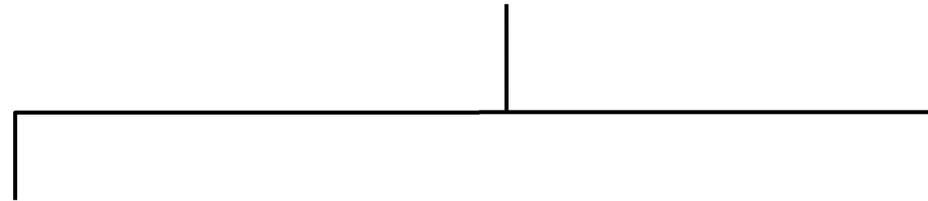
Les objectifs poursuivis :

- **Développer** une collaboration active entre acteurs institutionnels, opérateur, syndicats et partenaires
- **Identifier** les copropriétés potentiellement fragiles
- **Permettre** aux copropriétés de bénéficier d'un état des lieux de leur résidence
- **Agir** le cas échéant sur la résorption des premières difficultés
- **Orienter** les copropriétés vers les dispositifs adaptés, dans le cadre du POPAC ou en dehors (*Ma Rénov Bordeaux Métropole, Opah, etc*)
- Se doter d'outils et **modes opératoires reproductibles**

Le POPAC : c'est quoi ?



Une ingénierie mise à disposition des copropriétés
Un dispositif libre et basé sur le volontariat
Une opération limitée dans le temps : 2019-2022 (3 ans)



Volet 1 : Socle d'intervention

Améliorer les connaissances des copropriétaires (« ateliers copros »; guides)

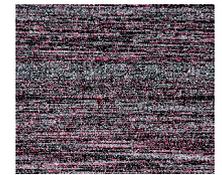
Repérer les copropriétés fragiles
(observatoire, terrain, entretiens)

Promouvoir l'immatriculation au registre national des copropriétés (RNC) (ateliers, mailing, entretiens)

Volet 2 : Interventions ciblées (échantillon de 26 copropriétés)

La réalisation de diagnostic de copropriété (« diags flash »; diagnostics mutlicritères)

L'assistance et aide à la résolution des premières difficultés
(juridique, gestion, financière, gouvernance)



Résidence G

au Bouscat

- ❑ **Type de copropriété** : années 50-70
- ❑ **Année de construction** : 1961
- ❑ **Nb Bâtiments** : 3
- ❑ **Syndic** : Loft One
- ❑ **Conseil syndical** : 13 personnes



Bât.	Total lots	Nb lgts	% PO*	% PB*
A	160	80	68,8%	31,2%
B	160	80	67,8%	32,2%
C	160	80	62,4%	37,6%
TOTAL	480	240	66,3%	33,7%

*PO : propriétaire occupant / PB : propriétaire bailleur

MOMENT PRO



Budget réalisé en 2018	322 117 €
Charges/trim./lot principaux	355 €
Dette fournisseurs	25 205 € (8% BP)
Taux d'impayés	44 218 € (13%)
Fonds travaux	33 601€ (10% BP)



Enquête sociale : 31% de retour habitants

- ❑ 61% de PO modestes et très modestes
- ❑ 71% d'actifs et 33% de personnes de plus de 60 ans
- ❑ Une forte attente du programme de rénovation
- ❑ Une priorité donnée à l'isolation des bâtiments

Implication du conseil syndical



Relation CS - syndic



Participation des copropriétaires



- Un bâti globalement bien entretenu
- Des réseaux d'eau en mauvais état
- Une isolation insuffisante notamment au niveau des toitures et planchers bas
- Un projet en cours de rénovation énergétique globale

Résidence G au Bouscat



	Besoins d'accompagnement	Actions	Aide mobilisée
Priorité 1	<p>Mise à jour règlement et bornage de la copropriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limites parcellaires - Problématique des 10 lots parkings inexistant (cf. p4) 	Intervention d'un géomètre + expert foncier	Expertise complémentaire Instruction Anah Instruction du 26 mars 2019
Priorité 2	<p>Stratégie de traitement et suivi des impayés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actions contentieuses pour les 5 principaux dossiers débiteurs (supérieur à 2 000 €) - Intervention chargée mission sociale pour les ménages en difficultés - Création commission impayés 	Financement frais de procédure (avocat, huissier) Et temps passé du syndic	Aide à la gestion Instruction Anah Instruction du 26 mars 2019

MOMENT PRO





Résidence A M

à Lormont

- ❑ Type de copropriété : récente
- ❑ Année de construction : 2009 - 2013
- ❑ Nb Bâtiments : 5
- ❑ Syndic : Foncia
- ❑ Conseil syndical : 4 personnes



Bât.	Total lots
A	39
B	30
C	45
D	31
E	30
TOTAL	175

% PO*	% PB*	% PB hors Région
3 %	97 %	78 %

*PO : propriétaire occupant / PB : propriétaire bailleur / NA : Nouvelle Aquitaine

Budget réalisé en 2017-2018	171 898 €
Charges/trim/lot principaux	246 €
Dette fournisseurs	18 722 € (12% BP)
Taux d'impayés	13 202 € (8% BP)
Fonds travaux	7 999 € (5% BP)

Enquête sociale : 13% de retour habitants

- ❑ 80 % de retour de PO mais que 11 % des locataires
- ❑ 80 % d'actifs et 1,4 personnes par logement
- ❑ Des occupants arrivés très récemment (- 4 ans)
- ❑ 63 % souhaitent déjà des travaux sur la copropriété



MOMENT PRO

Implication du conseil syndical



Relation CS - syndic



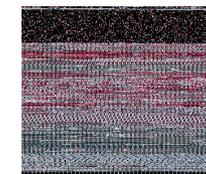
Participation des copropriétaires



- Bâtiments récents à faible enjeu thermique
- Nombreux sinistres dont une partie est prise en compte par l'assurance dommage ouvrage
- Un fort enjeu de sécurisation des espaces extérieurs

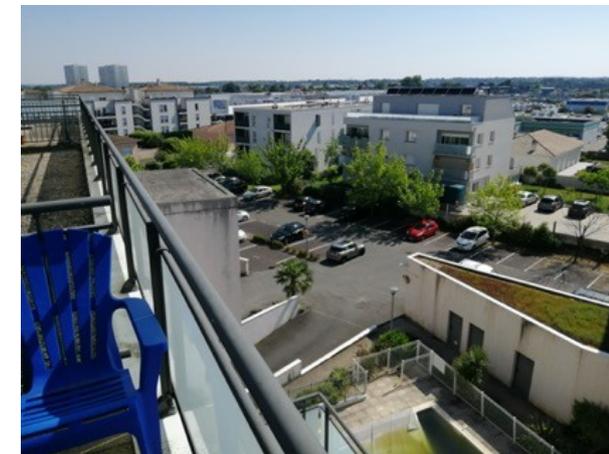
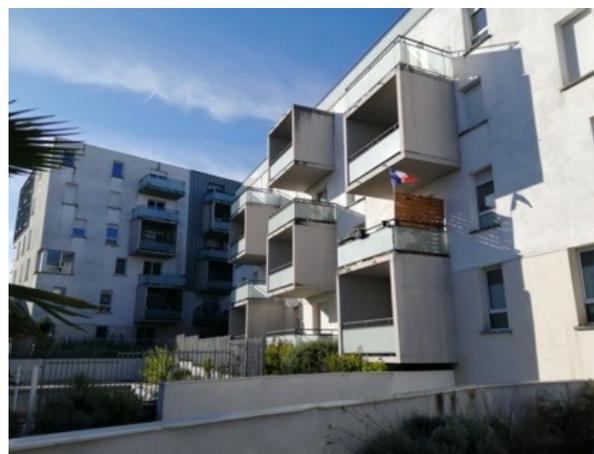
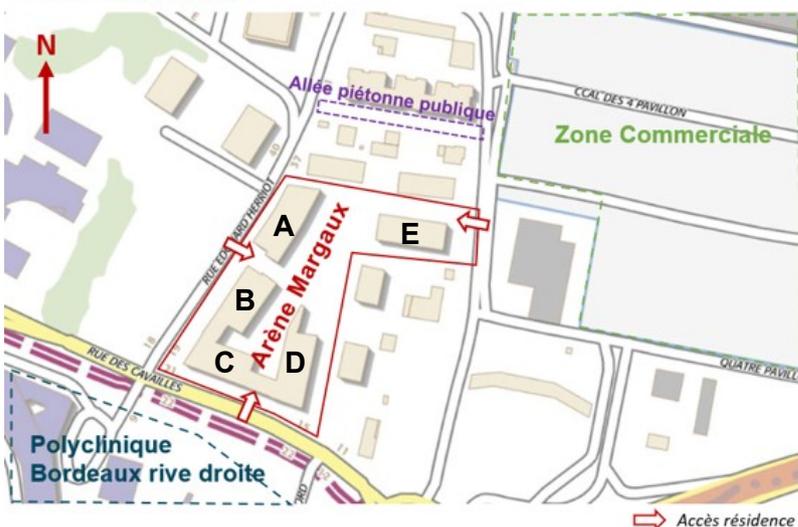
Résidence A M

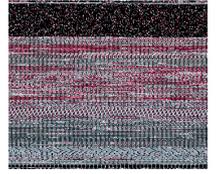
à Lormont



	Besoins d'accompagnement	Actions	Aide mobilisée
Priorité 1	<p>Repenser la sécurité et l'intégration urbaine de la résidence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diagnostic sécurité à proposer - Réflexion plus globale à l'échelle du quartier 	<ol style="list-style-type: none"> Réunion de concertation : ville-copropriété-Bordeaux Métropole-Urbanis Audit sécurité : état des lieux, préconisation, cahier des charges 	<p>Expertise complémentaire <i>Instruction Anah</i> <i>Instruction du 26 mars 2019</i></p>
Priorité 2	<p>Appui à la résidence pour améliorer son fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Appui au conseil syndical pour renforcer ses compétences - Appui de la copropriété pour une meilleure mobilisation en AG 	<p>Elaboration d'une feuille de route :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aide à une meilleure communication entre les instances - Formation dédiée au conseil syndical - Atelier d'information « bases de la copropriété » - Appui à la mise en place des nouvelles modalités légales de tenue des AG à distance 	-

Plan de situation :





MOMENT PRO

