

# Retour d'expérience du dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC) en Pays Foyen

---

*Comment sensibiliser les propriétaires ?*

Laure BOURJAC et Mara UHLIG

Soliha Terres-Océan

22 septembre 2023

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
TERRES-OCEAN

- **COMMANDE** : Mettre en place un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés sur le territoire du Pays-Foyen pour :

→ Améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété et développer des fonctions de veille sur le territoire

→ Détecter à temps les évolutions négatives

→ Repérer les copropriétés fragiles nécessitant une intervention ciblée

- **OBJECTIF** : Améliorer l'élaboration et la mise en œuvre d'une politique locale opérationnelle

- **TERRITOIRE CIBLE** : principalement les communes de Sainte-Foy-La-Grande et Pineuilh (beaucoup de logements de Robien) et plus largement la communauté de commune

- **TEMPORALITÉ** : 3 ans

- **CRÉATION D’UN OUTIL DE REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS (ORCOP) SUR LA BASE DE DONNÉES STATISTIQUES...**

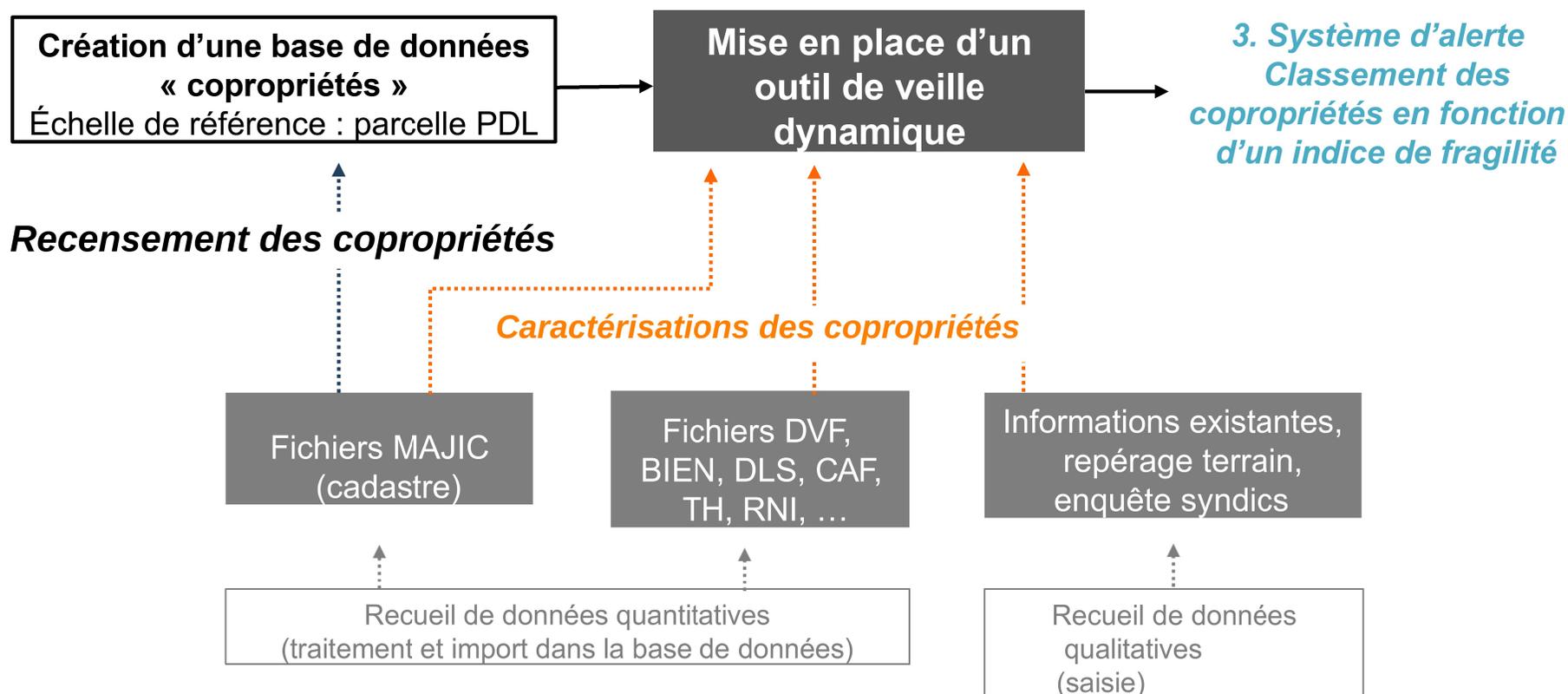
- **Création d’une base de données à partir des fichiers recueillis par la maîtrise d’ouvrage** (fichiers fonciers, fichiers immobiliers, Registre national des Copropriétés, demandeurs de logements social, allocataires CAF, arrêtés de péril/insalubrité...)
- **Intégration statistique de l’ensemble des copropriétés du territoire pour une veille élargie et un repérage des difficultés potentielles**

- **... MAIS UN ENRICHISSEMENT NÉCESSAIRE PAR L’APPORT DE DONNÉES QUALITATIVES**

- Travail de repérage terrain
- Entretiens avec les agences immobilières locales, conseils syndicaux et syndicats de copropriétés
- Mise en place d’une enquête propriétaires

# ORCOP, un outil développé par Soliha au service des collectivités

- **Objectif** : Accompagner les territoires pour qualifier leur parc de copropriétés et définir leurs stratégies d'intervention



MOMENT PRO 2023

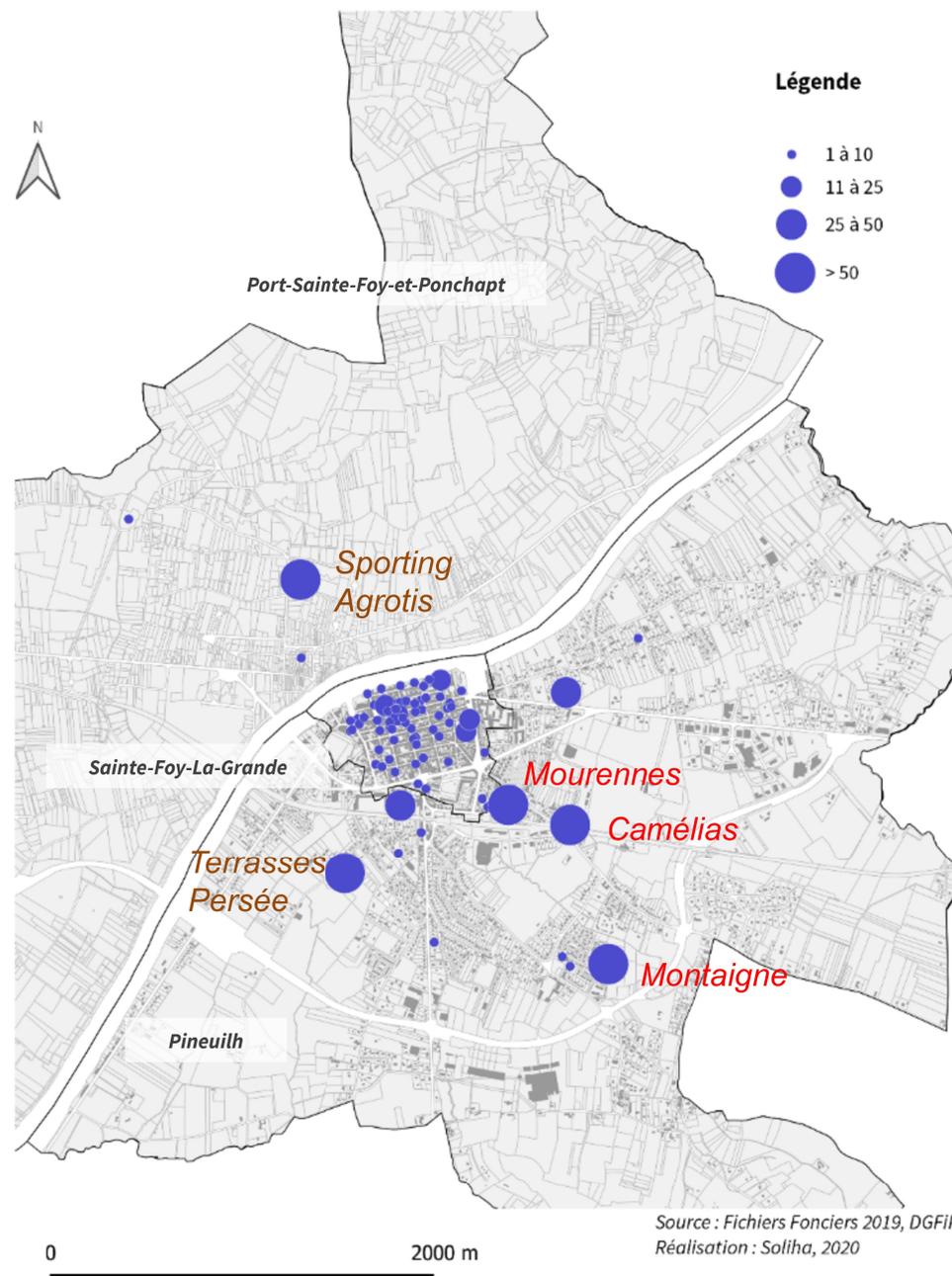
- → **Professionnels de l’immobilier : argumentaires de vente pour l’investissement locatif conventionné**
- Les avantages financiers et fiscaux pour les propriétaires bailleurs
- → **Propriétaires bailleurs : expliquer les opportunités du conventionnement**
- Présentation des différents conventionnements
- Proposition de prise de rendez-vous personnalisés
- → **Copropriétaires (actuels ou potentiels) : connaître le fonctionnement de la copropriété**
- Informer sur les obligations d’immatriculation
- Renforcer le niveau d’information des copropriétaires
- Responsabilisation quant au bon fonctionnement et à l’entretien de leur copropriété
- Prévenir les difficultés de gestion
- >>> Production d’un 6 pages « Prévenir les difficultés de gestion en copropriété »



# Les résultats de l'observatoire

- **Identification des caractéristiques des copropriétés**
  - Concentration sur la bastide de Sainte-Foy
  - Majoritairement de très petite taille (4 logements en moyenne)
  - Par essentiellement locatif : seulement 12% des logements occupés par leur propriétaire
  - Seulement ¼ des copropriétés immatriculés
  - Connaissance fine du fonctionnement des copropriétés, des propriétaires et des perspectives patrimoniales
- **Mise en place d'une enquête propriétaires bailleurs**
  - Complété d'une note d'information sur le conventionnement
  - Très peu de retours : 38 réponses sur 360 envois (un taux moyen de 11%)

## TAILLE DES COPROPRIÉTÉS Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, Sainte-Foy-la-Grande, Pineuilh

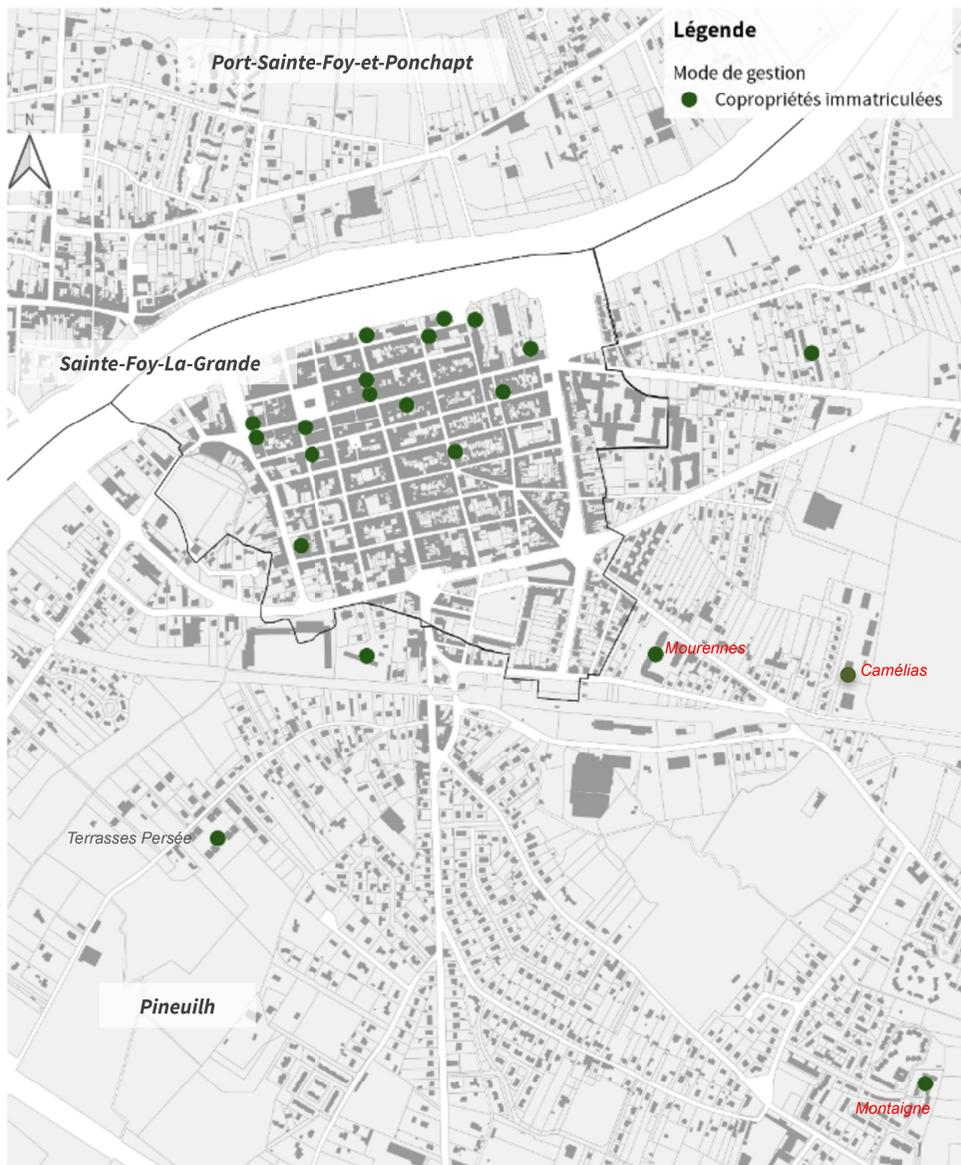


# Les résultats de l'observatoire

IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS AU REGISTRE DE L'ANAH  
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, Sainte-Foy-la-Grande, Pineuilh

PaysFoyen  
Communauté de Communes

SOLIHA  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

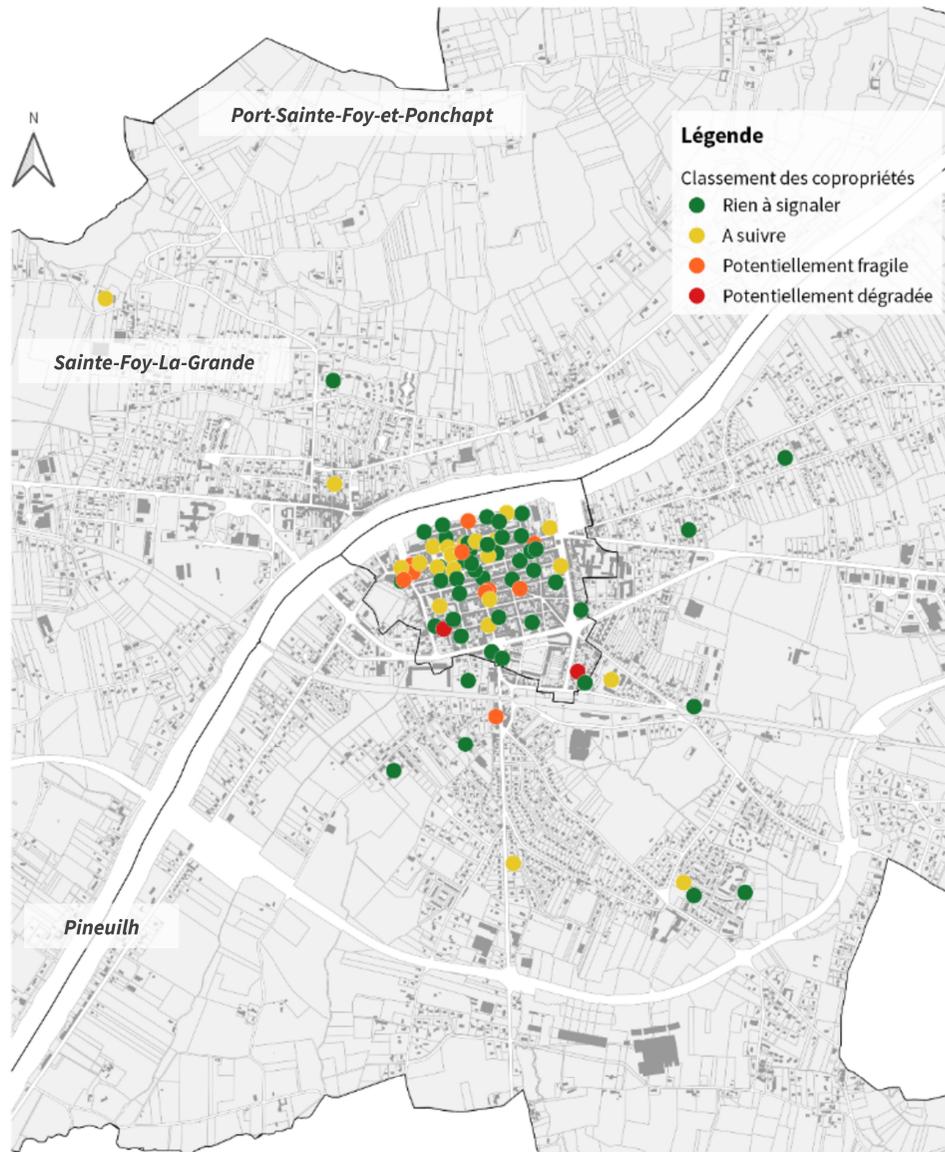


Source : Registre d'Immatriculation des Copropriétés, 2020  
Réalisation : Soliha, 2020

CLASSEMENT DES COPROPRIÉTÉS  
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, Sainte-Foy-la-Grande, Pineuilh

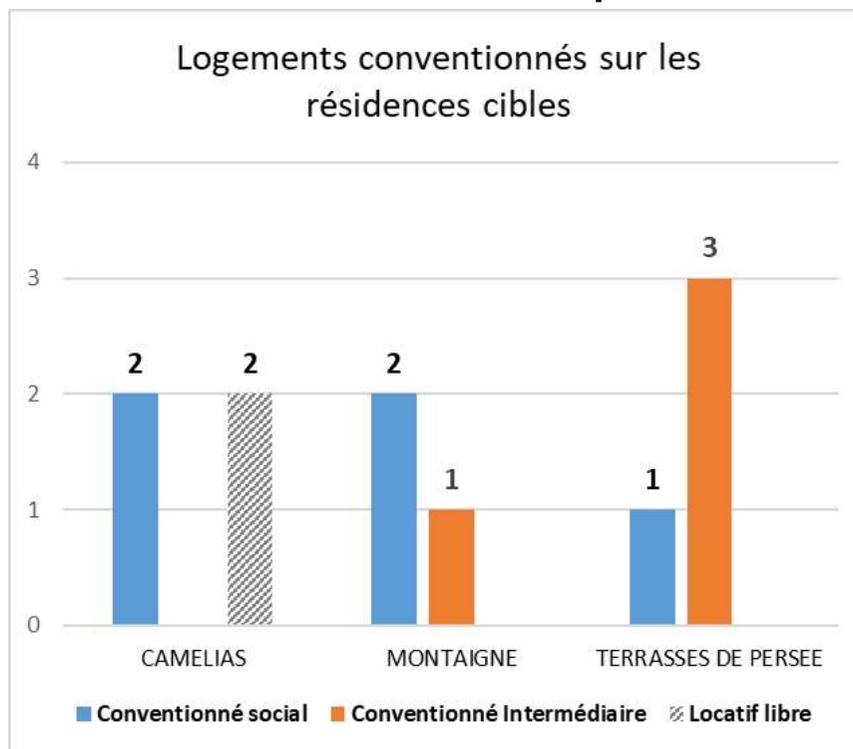
PaysFoyen  
Communauté de Communes

SOLIHA  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



Source : Registre d'Immatriculation des Copropriétés 2020, fichiers fonciers DGFIP 2019, fichier DVF 2015-2019  
Réalisation : Soliha, 2020

- 28 propriétaires recontactés à leur demande suite aux enquêtes et ateliers
- 9 conventionnements établis sur 3 des 5 copropriétés ciblées
  - 5 en conventionnement social et 4 en intermédiaire
  - 2 logements supplémentaires en loyer libre (en attente de conventionnement à la fin de la période de défiscalisation)



- **UN OUTIL PERFORMANT AU SERVICE DES TERRITOIRES QUI PERMET ...**

- De traiter facilement et rapidement des données brutes
- D'exploiter les données sous différentes formes (cartographies, graphiques etc)
- De connaître précisément l'état des copropriétés sur le territoire
- De définir à partir des résultats une stratégie d'intervention adaptées
- D'assurer la veille sans limite de temps grâce à la mise à jour des données

- **... MAIS QUI NÉCESSITE UN INVESTISSEMENT DE TOUS LES ACTEURS DU TERRITOIRE**

- Les données brutes doivent être **complétées par des données qualitatives** : visites terrain, connaissances des collectivités ...
- **Une efficacité qui dépend du contexte territorial** : certains territoires disposent de données mal renseignées ou incomplètes (par exemple le Registre National des copropriétés)
- **Engagement nécessaire de tous les acteurs** pour assurer les missions d'accompagnement (enquêtes, relances des propriétaires etc)

CONTACTEZ NOUS :

**Laure BOURJAC**, Chargée d'opération Copropriétés - 06.17.50.26.61 / [l.bourjac@soliha.fr](mailto:l.bourjac@soliha.fr)

**Mara UHLIG**, Directrice territoriale Gironde – 06.17.50.26.66 / [m.uhlig@soliha.fr](mailto:m.uhlig@soliha.fr)

