



Précarité énergétique

LE MOMENT **PRO**



LE GRAND PLAN
D'INVESTISSEMENT





COPROPRIETES DEGRADEES

Mobiliser les copropriétaires

Exemple de l' OPAH- CD des Églantines au BURCK à Mérignac

Intervention de M. LAROCHE (Cabinet REYNAUD-REBAUDIERES, Syndic)

et de Mme ROUGIER (SOLIHA Gironde, Opérateur chargé du suivi-animation)



Le quartier du BURCK à MERIGNAC

- **Identité forte** : 1200 logements, équipements de proximité et métropolitain
- **Ensemble de copropriétés en projet** (avec 6 copropriétés verticales)
 - Complexité juridique et foncière (ASL, chaufferies collectives...)
 - Travaux d'envergure à prévoir
 - Fragilité financière et de gouvernance / Fragilité sociale
- **Des études qui se sont succédées** depuis les années 2000
- En 2015 : **nécessité d'action concrète avec 3 OPAH Copropriétés dégradées** portant sur 485 logements (avec les 3 copropriétés volontaires)
- Aujourd'hui : **travaux ambitieux de rénovation énergétique et de mise en conformité et sécurité, votés sur les 3 copropriétés**



Exemple de l'OPAH Copropriété Dégradée des EGLANTINES

- 205 logements
- **Cinq bâtiments dégradés en cours de rénovation**
(avec des interventions importantes dans les logements)
- Gain énergétique de 57 %
- **Budget de l'opération : 6,2 millions**
- Montage financier complexe :
Aides collectives, aides individuelles, prêt collectif, prêt individuel, préfinancement
- **Nombreux partenaires mobilisés**





Mobiliser les copropriétaires

1. Mobiliser les instances de gestion de la copropriété / Améliorer la gouvernance / Associer et communiquer :

- **Syndic motivé et porteur du projet**
- **Président du Conseil Syndical convaincu et disponible**
- **Conseil Syndical qui s'est renforcé avec une représentation plus équilibrée (bailleurs/occupants)**
- **Création d'une Commission Travaux** (16 copropriétaires intéressés dont 8 membres du Conseil Syndical, « y compris les opposants ») **co-animée par la Maîtrise d'œuvre et l'opérateur, associée à toutes les phases de conception du projet**





Mobiliser les copropriétaires

1. Mobiliser les instances de gestion de la copropriété / Améliorer la gouvernance / Associer et communiquer
2. Informer et sensibiliser individuellement les copropriétaires :
 - Animer une permanence / local dédié aux OPAH sur le quartier
 - Veille téléphonique / Numéro dédié, communiqué à l'ensemble des copropriétaires et habitants
 - Entretiens individuels (téléphonique, en permanence, et à domicile) **pour être à l'écoute, expliquer, sensibiliser**
 - Présentation de fiches de simulations financières individuelles, avant l'AG, et suivi des propriétaires tout au long du projet



Mobiliser les copropriétaires

1. Mobiliser les instances de gestion de la copropriété / Améliorer la gouvernance / Associer et communiquer
 2. Informer et sensibiliser individuellement les copropriétaires
 3. Des actions de communication collectives :
 - **Lettre trimestrielle d'information**
 - **Réunions d'information préalables**
aux Assemblées Générales pour échanger sur le projet
 - **Une validation en plusieurs étapes par l'Assemblée Générale**
(vote du projet en phase APD, puis consultation et vote des devis) qui permet l'appropriation et l'adhésion collective
- **Un accompagnement renforcé permettant le vote des travaux**
Un travail d'équipe collaboratif de l'ensemble des acteurs tout au long du projet !

