



Les contraintes techniques et juridiques observées dans les petites copropriétés de centres anciens,

les pistes d'actions avec des outils OPAH RU CD et Concession d'Aménagement dans le centre historique de Bordeaux



Les spécificités des petites copropriétés de centres anciens :

- Des copropriétés invisibles ou presque depuis l'espace public : les copropriétés de moins de 10 lots représentent 25% des lots en copro mais 63% des immeubles
- Des critères classiques de diagnostic inadéquats :
 - Le taux d'impayés de charges rarement significatif
 - Le degré d'organisation ou de désorganisation de la copropriété
- Des facteurs aggravants, vu à travers 3 copropriétés dégradées ...



Des facteurs aggravants, vus à travers 3 copropriétés : 1-3-5 Vignes



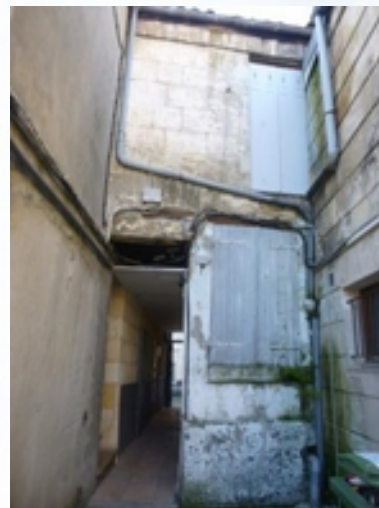


1-3-5 Vignes

- Les conditions de mise en copropriété : ancien hangar vendu à la découpe avant la réalisation des travaux nécessaires à une transformation d'usage
- La proportion de copropriétaires bailleurs (1 seul PO)
- Un règlement de copropriété inexact au regard de l'état des lieux : un lot de 100m² fictif, 2 logements créés sans autorisation, ...
- Une forte tension du marché qui « autorise » à louer cher un logement dégradé, au regard de la demande importante, ne motivant pas le passage à la réalisation de travaux



Des facteurs aggravants, vus à travers 3 copropriétés : 52-54-56 Lafontaine



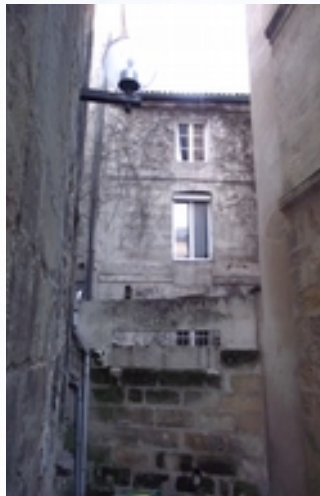


52-54-56 Lafontaine

- Mise en copropriété à la découpe d'un immeuble sans travaux et d'appentis transformés en logements après travaux sommaires
- Des ménages acquéreurs qui contractent des emprunts au maximum de leurs capacités dans la course « à tout prix propriétaire » sans budget travaux
- La méconnaissance du statut de copropriétaire à l'achat
- Un segment du marché peu investi par les syndics car peu rentable, + recherche de 0 dépenses de gestion par les copropriétaires incite au recours à des syndics bénévoles, sans respect du formalisme comptable et juridique qui reste difficile d'accès pour un non professionnel -> seuls 2 syndics pros ont répondu à la consultation, et 1 seul s'était déplacé...
- Du fait du peu d'équipements communs, les copropriétaires sont peu sensibles à l'intérêt collectif et la nécessité de s'inscrire dans un cadre



Des facteurs aggravants, vu à travers 3 copropriétés : 3 Porte Basse – 130 Alsace Lorraine





3 Porte Basse – 130 Alsace Lorraine

- La mise en copropriété suite à la mésentente des actionnaires d'une SCI, associés dans le monde professionnel
- La présence et le poids d'un copropriétaire exploitant professionnel qui contribuent à retarder l'engagement de travaux structurels
- La mésentente entre les copropriétaires et leur désengagement
- Un syndic bénévole géré par un copropriétaire indélicat
- Des immeubles qui s'ignorent en tant que copropriété, y compris dans leurs structures, dépourvus de gestion, avec un règlement de copropriété obsolète et inexact, avec des organes qui ne fonctionnent pas (pas d'AG, pas d'approbation des comptes, pas de compte séparé...)



Les risques réels qui en découlent

- Exposition à des problèmes de structure du bâti qui s'amplifient faute de travaux d'entretien et de rénovation nécessaire (les 3 copropriétés)
- Situation plus conflictuelle entre copropriétaires qui survient au moindre incident
- En cas de cession d'un lot, aucun état daté ne peut être fourni au notaire chargé de procéder à la vente (130 Alsace Lorraine)
- Les fournisseurs d'eau s'adressent à un copropriétaire référent qui se charge de répartir la facture entre les différents lots : tout passe pas le compte bancaire d'un copropriétaire référent, ce dernier risquant l'interdit bancaire en cas d'impayé (130 Alsace Lorraine)
- En cas de travaux important, quote part de chacun élevée, ce qui rend difficile les décisions.



Les pistes de solutions : l'OPAH accompagne à une bonne gestion d'abord

- Un accompagnement personnalisé des copropriétaires pour créer une dynamique collective aboutissant à la mise en place d'un syndic bénévole ou professionnel (rencontres individuelles et collectives avec les copropriétaires, présence de l'opérateur aux AG, ...)
 - La mise à jour des documents organiques : règlement de copropriété, état descriptif de division et les plans par un géomètre, seul habilité à « dire la propriété » pour s'appuyer sur une base juste entre les copropriétaires.
- ⇒ Le passage de l'information à la prise de conscience des risques et des solutions existantes relèvent du temps long souvent déconnecté du temps des outils opérationnels
- ⇒ Tant que la gestion fonctionnelle n'est pas rétablie, il est inutile de proposer une intervention incitative



Les pistes de solutions : une intervention croisée et modulée entre redressement fonctionnel, financier, les actions incitatives et coercitives

- L'accompagnement de l'OPAH RU CD :

1/ Repérage : immeubles connus du SSE et de la Concession d'aménagement, confrontation des données de l'observatoire avec le terrain

2/ Diagnostic approfondi multi critères

3/ Identification des enjeux et définition de la stratégie d'intervention : travail sur le volet financier en parallèle : ressources des ménages, estimation du coût des travaux, reste à charge acceptable, subventions mobilisables, système de préfinancement ...

4/ Accompagnement visant au redressement fonctionnel et juridique de la copropriété : appui à la consultation d'un syndic professionnel lorsque c'est le souhait des copropriétaires

5/ Appui à la rédaction d'un cahier des charges de consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui va travailler à la réalisation d'un projet de travaux, au dépôt des autorisations d'urbanisme, à la consultation des entreprises

6/ Pédagogie en direction des copropriétaires pour aboutir au vote des travaux en AG, constitution de la demande de subvention et de financement, coordination autour des questions de relogement quand nécessaire, appui au suivi du bon déroulement du chantier, appui à la réception des travaux, ...

7/ Clôture des demandes de subventions et de financement



Les pistes de solutions : une intervention croisée et modulée entre redressement fonctionnel, financier, les actions incitatives et coercitives

- L'OPAH RU CD articulée avec les outils de la Concession d'Aménagement pour les situations les plus lourdes ...
 - ORI : DUP en cours pour le 52 Lafontaine, à l'étude pour le 130 Alsace Lorraine et le 1-3-5 rue des vignes
 - RHI THIRORI : en cours pour le 52 Lafontaine
 - DUP Acquisition pour le portage de lots et recyclage via la Concession d'Aménagement : en cours pour le 52 Lafontaine
 - Vigilance sur les ventes : informations aux futures acquéreurs avec les DIA,
 - Conseil au programme avant le dépôt des autorisations d'urbanisme,
- ...et l'application des procédures LHI de police du maire et du préfet :
 - péril, insalubrité, impropriété à l'habitation, sécurité des équipements communs, infractions au RSD...