

# Le traitement des Copropriétés



Réunion technique régionale  
Action Cœur de Ville  
17 juin 2019





26 communes / 64 304 habitants, dont 14 830 à Morlaix  
39 500 logements / dont 9 819 sur Morlaix (25 %)  
3 961 logements vacants dont 1 612 sur Morlaix (16 % de son parc)  
Un parc plutôt ancien avec un patrimoine remarquable  
Environ 385 copropriétés / 144 copropriétés immatriculées (37%)

- **Programme local de l'habitat** 2014-2019, approuvé le 09/12/2013
- **Délégation de compétence** 2014/ 2019 des aides à la pierre (2), signée le 19/02/2014
- Un **observatoire de l'habitat** avec ADEUPA
- Mise en place de l'**OPAH Copropriétés** et de l'OPAH Durable et Solidaire, le 10 juin 2014 pour une durée de 5 ans

## **Le traitement des copropriétés : une préoccupation ancienne...**

- **OPAH** 1999 – 2003 avec volet copropriétés
- **Étude pré-opérationnelle** copropriétés en 2005 (identification de 80 CD /pôle urbain)
- **OPAH Copropriétés dégradées** 2008-2013 (11 copros /120 logements traités)
- **OPAH Copropriétés dégradées** 2014-2019 (9 copros / 235 logements traités)

Le Conseil de communauté du 11 février 2019 a arrêté le **projet de PLUI-H** dont le POA|volet Habitat vaut PLH.

- ➔ est envisagé le **renouvellement de l'OPAH Copropriétés** en 2020.
- ➔ lancement d'une **étude pré-opérationnelle d'OPAH** en septembre 2019.

# Contexte Local

**Repérage** : - étude pré-opérationnelle (2005)  
- nouveaux pré-diagnostics + réactualisation

2 principaux types de copropriétés à requalifier :

⊗ **Des immeubles-barres des années 70**

- 30 à 100 logements
- Occupation mixte mais principalement locative
- Occupation sociale à très sociale
- Nécessité des travaux importants d'isolation, chauffage, ventilation et gaines en communs (copropriétés dégradées)
- Syndic professionnel, peu d'impayés

⊗ **Des immeubles anciens du centre ville de Morlaix (16<sup>ème</sup> à 19<sup>ème</sup> siècle)**

- 3 à 20 logements
- Occupation mixte, parfois principalement des PO + commerces
- Occupation sociale à très sociale
- Pathologie lourde fréquente (humidité, mэрule), sécurité incendie à renforcer dans tous les cas
- La majorité des copropriétés sont désorganisées, sans syndic ou syndic bénévole peu formé
- Copropriétaires récents pour la plupart, peu d'impayés (pas de travaux importants engagés ces dernières années)



# OPAH Copropriétés 2014 /2019



**Périmètre géographique** : Pôle urbain de la Communauté d'agglomération (liste de 60 copropriétés dégradées, situées sur Morlaix).

**Objectif** : réhabiliter 14 copropriétés (144 logements)

**Résultats**: 9 dossiers engagés soit 235 logements  
5 copropriétés réhabilitées, 4 immeubles en cours de travaux ou en projet.  
+ de 5,8 millions d'euros de travaux engagés

## **Financement** :

Crédit délégué ANAH : 2 027 500 € (Convention)

Crédits ANAH engagés: 3 212 853 €

Morlaix Communauté : 869 000 €

Ingénierie

Parties communes des copropriétés dégradées

Fonds d'aides aux copropriétaires impécunieux

Ville de Morlaix : 440 000 €

Parties communes des copropriétés dégradées

Procivis Finistère :

Préfinancement des aides publiques

Prêts aux propriétaires occupants modestes et très modestes (avance et reste à charge)

Crédit Foncier : fin d'activité → reprise par la Caisse d'Épargne IDF ?

Prêts collectifs (avance et reste à charge)



# Les outils

## ➔ Formation « Pour Tout Savoir » sur la copropriété, animée par l'ADIL

### Programme

- ➔ Le règlement de copropriété
- ➔ Les organes de la copropriété :  
(le syndicat / l'AG / le Conseil synd./ le syndic)
- ➔ Les charges
- ➔ Les travaux
- ➔ Les précautions à prendre lors de l'achat d'un logement en copropriété



## ➔ L'accompagnement des copropriétés sans syndic professionnel

Aide à la structuration des copropriétés désorganisées, via des modules d'accompagnement personnalisés par l'ADIL

### Programme

- ➔ Analyse du règlement de copropriété, amendements nécessaires, procédures d'amendements ou rectification.
- ➔ Rôle du syndic, du Conseil syndical et/ou des copropriétaires référents du projet
- ➔ La convocation des assemblées générales le déroulement de l'A.G. et son procès verbal (kit)
- ➔ La comptabilité et la gestion de la copropriété

## ➔ Puis le suivi- animation d'OPAH

The logo for SOLiHA features the word "SOLiHA" in a large, bold, blue, sans-serif font. Below it, the words "SOLIDAIRES POUR L'HABITAT" are written in a smaller, black, sans-serif font.

# Le suivi-animation :

## **Morlaix Communauté - « Mission Habitat Privé »**

Florence Pansart – Isabelle Marzin  
Chargée de mission – Gestionnaire des aides

**Accueil**

**Communication**

### **Pilotage**

- préparation des documents cadre
- mise en place des partenariats
- coordination
- suivi de l'OPAH
  - objectifs
  - budget
  - analyse des besoins
  - bilans

### **Suivi spécifique des copropriétés**

- contact :
  - copropriétaires
  - syndic
  - conseils syndicaux
- présentation en AG
- présentation dossiers en commission FACI

**Transmission des diagnostics et dossiers**

**Coordination**

## **SOLIHA Finistère**

**Une mission opérationnelle**

### **Réalisation des diagnostics**

- diagnostics techniques
- questionnaires socio-économiques
- estimation des travaux

### **Accompagnement du syndic et des copropriétaires**

- visite des logements
- études de faisabilité : conseils techniques, fiscaux, estimations financières
- élaboration plans de patrimoine
- recherche de financements
- montage dossiers demande de subventions
- contrôle des travaux
- accompagnement sur le suivi des dossiers

# Complexité opérationnelle et besoin d'expertise

- Des atouts...

- Des copropriétés avec peu ou pas d'impayés
- Expérience depuis plus de 10 ans
- Partenariat pluriel et réactif : Mission Habitat privé / SOLIHA / ADIL / Procivis / Syndic professionnel / Architecte en charge de la réhabilitation / ABF / Délégation locale ANAH
- Un dispositif connu et reconnu localement
- Un contexte favorable au niveau de l'ANAH (financements importants)

- Mais des situations complexes...

- Syndic bénévole parfois fragile (choix d'un syndic professionnel onéreux pour les petites copropriétés)
- Quelques copropriétaires très fragiles (santé, état psychologique, personnes âgées + revenus très modestes)
- Fragilité du financement pour les petites copropriétés (un logement qui devient vacant ou résidence secondaire et l'exigence de 75 % de résidences principales ne peut plus être respectée)
- Des solutions de relogements provisoires ou définitifs parfois nécessaires
- Des capacités à faire limitées sur le territoire : 2 syndics professionnels, et plus qu'un seul architecte en rénovation de copropriété
- Des situations rendant difficile tout projet de travaux (copropriétaires défaillants, situations juridiques complexes, syndics indécis, ...)



# Copropriétés

## Rencontre Action Coeur de Ville

17 juin 2019

Nous vous remercions  
de votre attention



Un nouveau programme pour  
la réhabilitation de l'habitat privé



MORLAIX  
communauté  
BRO MONTRoulez