

ALSACE



**accompagner**  
CHAQUE BAS-RHINOIS



# BILAN du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété - POPAC 67

Jeudi 13 août 2019

## Qu'est-ce que le POPAC 67 peut apporter à votre copropriété?

- ▶ un **accompagnement** en fonction de ses besoins, avec :
  - de l'information,
  - des formations,
  - une aide technique et administrative,
  - des conseils juridiques avec l'ADIL du Bas-Rhin,
  - une équipe pluridisciplinaire (juristes, techniciens, architectes, conseiller social) au service des copropriétaires,



## Qui peut bénéficier de cet accompagnement ?

- ▶ toutes les copropriétés : les copropriétaires, les syndicats, les syndicats de copropriétaires, le conseil syndical

## Possibilité de mettre en place un accompagnement renforcé :

- ▶ jusqu'à 5 nouvelles copropriétés accompagnées chaque année

Un opérateur dédié sur tout le département :

## CONTEXTE ET ENJEUX DU PROGRAMME :

- Un dispositif préventif à **large spectre**, sur l'ensemble du Département
  - Un grand territoire avec une **multiplicité de thématique** : petites copropriétés en centre-ville avec des problématiques de vacance ou de sécurité, copropriétés en QPV, copropriétés en secteur pavillonnaires qui ne sont pas gérées comme telle, ...
- ▶ suite à l'étude Ville et Habitat de 2014, le suivi-animation du POPAC 67 s'articule autour de **3 volets** : observation, information-sensibilisation-formation et accompagnement.
- ▶ le programme couvre la période triennale de décembre 2016 à décembre 2019

HABITAT Copropriétés fragiles

# Prévenir plutôt que guérir

L'État a présenté un plan de 3 milliards d'euros sur dix ans pour lutter contre les copropriétés en décrépitude. En Alsace, les acteurs du logement n'ont pas attendu ce programme national pour prendre le sujet à bras-le-corps.

Un ascenseur qui ne marche plus, des mois de factures d'électricités impayées, des voisins qui ne se parlent plus : autant de symptômes d'une copropriété qui peut s'étioiler jusqu'à devenir potentiellement dangereuse (lire ci-après). L'effondrement de deux immeubles à Marseille début novembre a constitué un exemple paroxystique des conséquences potentiellement dramatiques de la dégradation d'une copropriété.

Une semaine plus tard, Julien Denormandie se rendait à Mulhouse pour présenter la déclinaison locale de son plan « initiative copropriétés ». La capitale haut-rhinoise fait partie des quatorze sites nationaux qui bénéficieront en priorité d'une partie des 2,74 milliards d'euros mis sur la table par ce programme. Cinq copropriétés du quartier des Coteaux sont concernées. Au total, ce sont 1 500 copropriétés sur les 8 000 que compte le Haut-Rhin qui sont considérées comme « potentiellement dégradées » par les services de l'État.

Près de 3 000 copropriétés « potentiellement dégradées »



Prévenir la vétusté comme les problèmes dans les copropriétés font partie des priorités des acteurs de l'habitat en Alsace. PHOTO ARCHIVES - MICHEL FRISON

## Arrêter le processus au stade de la fragilité

Les collectivités locales n'ont pas attendu ce programme de l'État pour prendre le sujet à bras-le-corps. Plusieurs outils sont à leur disposition pour arrêter le processus au stade de la fragilité, avant la dégradation. « Nous avons des programmes qui vont du plus au moins soft », indique Leïla Douair, du service Habitat et logement du conseil départemental du Bas-Rhin. Un système de veille est d'habitué.

année.

Si cela ne suffit pas, on passe à la vitesse supérieure avec une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) - Copropriété : un programme coercitif de travaux largement subventionné. Dans l'EMS, une OPAH est en train de se terminer. Initiée en 2012, elle a permis la rénovation de six copropriétés dégradées (pour 886 logements) dans les quartiers du Neuhof, de la Meinau et de Hertenstein, ainsi qu'une li-

guérir. ■

Loup ESPARGILIÈRE

► Pour toute question au sujet de l'état de votre copropriété, ou au sujet des aides à la rénovation existantes, les conseils départementaux sauront vous aiguiller au mieux.

## DES PROBLÈMES AUX GALÈRES

Un escalier défectueux dans une

« Notre territoire concentre aussi des copropriétés dégradées en nombre. On aurait aussi besoin de faire partie de ce plan-là, considère Syamak Agha Babaei, vice-président de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) en charge de l'habitat. Ils ciblent plutôt les villes moyennes. Il faut espérer que les métropoles soient bientôt incluses », ajoute l'élu. Le territoire de l'EMS concentre à lui seul près de la moitié des 1 400 copropriétés « potentiellement dégradées » du Bas-Rhin. Celles-ci se situent essentiellement dans certains quartiers strasbourgeois classés « prioritaires de la politique de la ville », mais aussi dans les communes de Lingolsheim, Schiltigheim, Bischheim. Ailleurs dans le Bas-Rhin, c'est dans la Vallée de la Bruche, à Saverne, Sélestat ou Haguenau que se concentrent les copropriétés à risques.

tion tout d'abord. À Soliha, association qui collabore avec le Département pour surveiller l'état du parc de copropriétés, on regarde quatre critères : l'état du bâti, les comptes, le fonctionnement (les assemblées générales ont-elles toujours lieu ?) et l'occupation, à savoir, notamment la proportion entre occupants locataires et propriétaires. « On fait une descente sur le terrain, on croise l'aspect visuel du bâtiment avec nos documents, on pose trois questions et si tout va bien, on le garde juste en veille », explique Caroline Rung, directrice de l'association.

Puis il y a les POPAC, pour « programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété », menés par les collectivités en lien avec les associations compétentes. Il s'agit de procédures d'accompagnement renforcé pour un petit nombre de copropriétés chaque

rondelles à Lingolsheim. Coût total de l'opération : 18 millions d'euros, dont la moitié financée par l'Agence nationale de l'habitat et l'EMS. Une nouvelle opération de ce type est à l'étude et devrait être programmée « d'ici la fin de l'année », dit Syamak Agha Babaei.

Dernière étape si rien ne va : le plan de sauvegarde, une mesure conservatoire ordonnée par le maire ou le préfet qui peut aller jusqu'à l'expropriation. Les acteurs bas-rhinois de l'habitat se veulent tout de même rassurants sur l'état du parc de copropriétés : « Nous sommes plutôt sur l'identification de poches d'habitats fragiles, indique Anne-Sophie Bouchoucha, directrice de l'association départementale d'information sur le logement (ADIL). La dégradation avérée ne constitue qu'une part résiduelle. Il s'agit d'un stade beaucoup plus avancé en termes d'état du bâti. » Il vaut mieux en effet prévenir que

copropriété qui peuvent se transformer en gros problèmes. Lorsqu'un copropriétaire meurt par exemple, il se passe parfois des mois avant qu'arrive un nouvel acquéreur. Autant de charges impayées pour la « copro ». Une copropriété qui se dévalue sur le marché et n'attire plus que des propriétaires pauvres risque également de voir son budget se réduire comme peau de chagrin.

Lorsque des personnes accèdent à la propriété pour la première fois, il arrive qu'elles n'aient pas saisi tout ce que cela impliquait comme obligations. Parfois, comme le raconte Leïla Douair, du service Habitat et logement du conseil départemental du Bas-Rhin, « lorsqu'ils achètent, ils sont déjà au taquet de ce qu'ils peuvent payer sur plusieurs années. Quand la copropriété commence à avoir des besoins, ils n'ont plus les moyens et ça commence à s'enliser tout doucement. » Les impayés ne sont bien entendu pas les seules menaces qui planent sur certaines copropriétés. Des conflits entre voisins peuvent entraîner un fonctionnement désastreux : quand les assemblées générales d'une copropriété ne se réunissent plus, il devient impossible de voter certains travaux vitaux.

Du côté du département du Bas-Rhin, on s'inquiète également de ce que la loi Elan, promulguée en octobre dernier, encourage les bailleurs sociaux à vendre une partie de leur parc pour se refinancer. Ce qui crée de nouvelles difficultés : lorsqu'une copropriété autrefois gérée par un opérateur unique se retrouve administrée par une foule de propriétaires novices, la situation peut rapidement se dégrader.

## COMMENT ÇA DÉRAPE

Il y a quelques mots, Patrick (le prénom a été changé) a acheté un appartement dans ce charmant immeuble ouvrier des années 1930 situé dans une petite commune de la Vallée de la Bruche. Lorsqu'il décide de faire des travaux de rénovation de la toiture, il contacte Soliha pour se renseigner au sujet de possibles subventions. L'association spécialisée dans l'habitat se rend sur place et commence à prendre langue avec les copropriétaires. Avant de se rendre compte que rien ne tourne rond dans cette copropriété. Dans les années suivantes, l'entrepreneur qui possédait le bâtiment en a vendu tous les appartements. Un règlement de copropriété a alors été établi. Mais Soliha découvre qu'il n'a plus jamais été mis à jour.

L'un des habitants faisait bénévolement office de syndic de copropriété. Depuis sa mort, il y a cinq ans, les occupants ne se sont plus jamais réunis. Au fil du temps, certains d'entre eux ont racheté l'appartement qui se situait en dessous ou au-dessus du leur et ont privaté la cage d'escalier pour y installer,

par exemple, une salle de bain. L'électricité y étant commune, ils l'ont coupée. Une personne est chargée de payer l'assurance et récolte elle-même les contributions de chacun. La copropriété ne tient plus de comptes.

« Tout fonctionnait bien jusqu'alors », dit Caroline Rung, directrice de Soliha. Mais si quelqu'un amène de jouer le jeu, tout peut s'effondrer. « Jusqu'à tout récemment, les copropriétaires réalisaient leurs travaux eux-mêmes. Mais refaire une toiture, c'est une autre paire de manches. « Il commence à y avoir des tensions parce qu'il y a de l'argent en jeu. 15 à 20 000 € de quote-part, c'est autre chose que 100 € d'assurance ». Et si l'assemblée générale décide de lancer les travaux, l'un des copropriétaires peut refuser de payer au motif que le règlement de copropriété n'est pas à jour. Après avoir réalisé un « diagnostic flash », Soliha s'attelle à remettre aux normes tous les documents officiels qui lient les propriétaires.

L.E.

L.E.

ALSACE



# **BILAN du POPAC pour la période de décembre 2016 à juin 2019**



## A. LE REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS

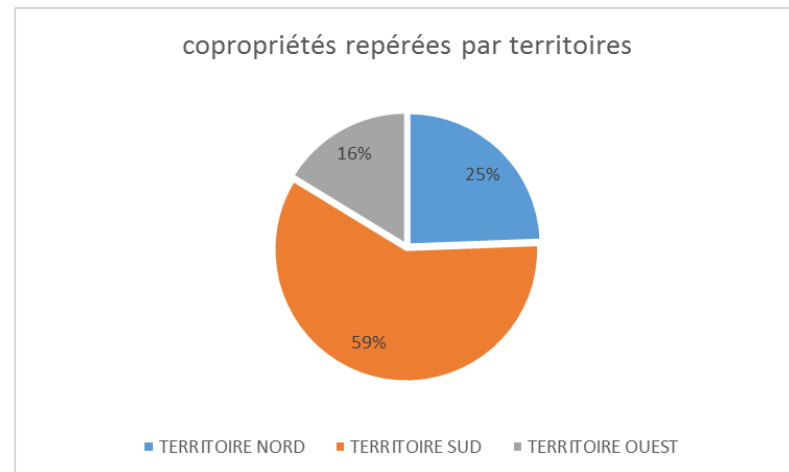
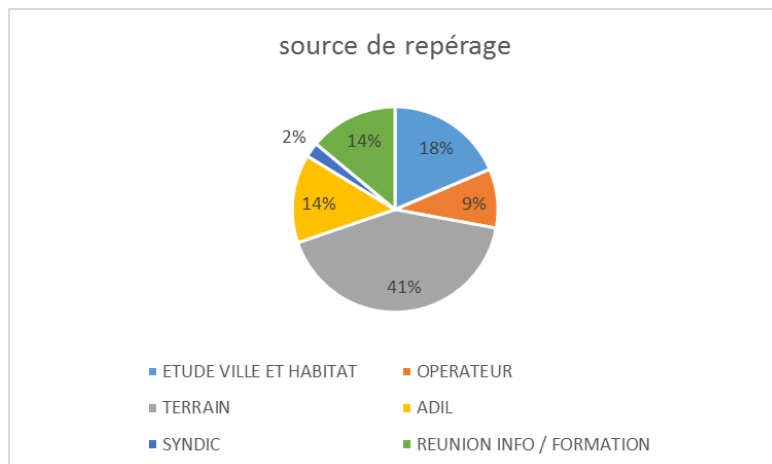
- L'observation des copropriétés doit permettre de repérer à l'échelle du Département (hors EMS) les copropriétés fragiles afin d'**identifier le plus en amont possible leurs difficultés**, suivre leurs **évolutions dans la durée**, étudier les **éléments de changement**, et enfin mettre en place un **partenariat large** avec les acteurs du logement pour faciliter le fonctionnement et la remontée d'informations.
- ▶ **L'étude de repérage « Ville et Habitat » de 2014**
  - Au démarrage du POPAC 67, l'opérateur a pu s'appuyer sur une liste de 16 adresses annexée à la convention. Cette étude de repérage a permis de sélectionner les 5 premières copropriétés nécessitant un accompagnement renforcé.

## ► Le développement d'un outil de repérage

Le programme prévoyait la poursuite du repérage par l'opérateur, par :

- la diffusion d'une fiche de contact en lien avec l'ADIL 67 et les opérateurs du PIG/OPAH du territoire, FNAIM ...
- des actions de terrain : repérage, boîtage ciblé notamment dans le cadre de la semaine SOLiHA : « Rénover, une semaine pour y penser »,
- l'animation de partenariats locaux : communes, opérateurs PIG, ...
- l'animation de partenariats avec les syndicats : FNAIM, ASIB, ...

A ce jour, l'outil recense **87 copropriétés repérées** :



## ► L'observatoire des copropriétés de l'ADEUS et le Registre d'Immatriculation des Copropriétés :

► ont permis d'orienter le repérage de terrain de l'opérateur, notamment dans leurs contacts avec les syndicats (FONCIA, NEXITY – territoire Sud),

► ont été le support de 2 journées de terrain, couplées avec des rendez-vous avec les opérateurs du PIG :

- Territoire Sud (Erstein/Sélestat) : le 19 mars 2019
- Territoire Nord : le 22 mars 2019 (reste une demi-journée dédiées à faire sur Wissembourg)

## ► Le développement d'un partenariat avec l'ASIB

► 4 avril 2018 : présentation du POPAC 67 aux adhérents de l'ASIB lors d'une réunion d'information

*Objectif : renforcer la sensibilisation des opérateurs à l'intérêt des signalements dans le cadre des programmes opérationnels PIG/OPAH et du DDELIND*



## ► Les diagnostics flash

- 9 diagnostics flash remis par l'opérateur en novembre/décembre 2018 :
  - 3 copropriétés à Saverne (redirigées vers l'OPAH)
  - 1 copropriété à Wasselonne (retenue pour un accompagnement renforcé)
  - 1 copropriété à Bischwiller (redirigée vers le PIG)
  - 3 copropriétés dans la Vallée de la Bruche : à Rothau et La Broque (dont 2 retenues pour un accompagnement renforcé)
  
- Suite à un signalement réalisé dans le cadre du DDELIND, 2 diag flash en cours pour les copropriétés situées 6-8 et 10-12 rue des Iris à Wittisheim
- Suite à des contacts reçus en permanence à Schirmeck : Rue Ernest Marchal à La Broque, Place des fêtes Niederhaslach

*La remise des 9 diagnostics flash a permis :*

- *de retenir 3 nouvelles copropriétés pour un accompagnement renforcé en début d'année 2019*
- *de rediriger 5 copropriétés vers un programme opérationnel de travaux (PIG ou OPAH)*

## B. L'INFORMATION-SENSIBILISATION-FORMATION

- Cet axe prévoit le déploiement d'actions de prévention par la **sensibilisation et la qualification** des copropriétaires et des gestionnaires. En lien avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), des **formations ajustées au besoin du public**, sont également proposées.

Aussi, beaucoup de copropriétés fragiles n'ont pas de stratégie patrimoniale à long terme et souffrent souvent de performances énergétiques moyennes qui pèsent sur leur budget. Il est important d'accompagner la **requalification énergétique** de ces copropriétés.

## ► Réunions d'information organisées par le Département

En lien avec les partenaires et les opérateurs, ces réunions ont informé sur les différentes aides mobilisables en copropriété (Anah Habiter Mieux Copropriété, Département, ADIL67, Région Grand Est, Action Logement, ...):

- 16/05/2018 à Sélestat : présidée par Marcel BAUER – 12 participants
- 28/05/2018 à Haguenau, présidée par Etienne WOLF et Isabelle DOLLINGER – 35 participants
- 7/06/2018 à Schirmeck, présidée par Frédéric BIERRY – 17 participants
- 11/06/2018 à Saverne, présidée par Nadine HOLDERITH-WEISS – 17 participants
- + 22 /09/2018 : Conférence le au Salon de l'immobilier de Haguenau

► *listings peu fiables (retours de courriers), peu d'inscriptions*

► *la communication a dû être renforcée par des appels téléphoniques auprès des syndicats (Département), du boîtage ciblé (Département et SOLIHA en fonction des territoires), la pose d'affiches et la distribution de flyers sur le territoire de la Vallée de la Bruche par SOLIHA*

► *ces réunions ont permis de faire connaître les aides aux copropriétés et de constituer un listing, en vue des sessions de formations*



### RÉUNIONS D'INFORMATION SUR LES COPROPRIÉTÉS

À L'ATTENTION DES COPROPRIÉTAIRES ET DES GESTIONNAIRES

Vous êtes copropriétaire, syndic, président ou professionnel, représentant d'un conseil syndical ?  
 Vous souhaitez comprendre le fonctionnement de votre copropriété, valider votre projet de loi et connaître vos droits ?

**À Sélestat** - le 16 mai 2018 de 14h à 18h  
 à la salle Festivo au complexe Sésavo Barba-ria Sélestat-Fribourg Sélestat

**À Haguenau** - le 28 mai 2018 de 14h à 18h  
 à la salle de la Roboterie - 115 Grand Rue à Haguenau

**À Schirmeck** - le 7 juin 2018 de 14h30 à 18h30  
 à la salle des fêtes - rue des Colons à Schirmeck

**À Saverne** - le 11 juin 2018 de 14h à 18h  
 à la salle de la Chapelle - rue de l'Éclaircie à Saverne

inscriptions sur [logementbas-rhin.fr](http://logementbas-rhin.fr)



## ► Formations « Bien gérer » et « Bien rénover » sa copropriété

Animation de sessions de formation « Bien gérer et bien rénover sa copropriété » par l'ADIL 67 et l'opérateur SOLiHA Alsace sur une demi-journée :

### (module 1)

- mercredi 17 octobre à **Saverne** - 18 participants
- Mercredi 24 octobre à **Molsheim** - 22 participants
- Samedi 27 octobre à **Haguenau** - 15 participants

**À venir : septembre/octobre 2019 dans la Vallée de la Bruche** (suite à un repérage important réalisé par l'opérateur sur ce secteur)

### (module 2), en lien avec les opérateurs du PIG Rénov'Habitat 67

- Mercredi 23 janvier de 9h à 12h à **Monswiller** - 18 participants
- Samedi 2 février de 9h à 12h à **Haguenau** - 22 participants
- Mercredi 13 février de 14h à 17h à **Molsheim** - 10 participants

► *les usagers ont montré un intérêt marqué pour ces sessions de formation grâce à l'expertise de l'ADIL 67, de l'opérateur du POPAC : SOLiHA Alsace, et des opérateurs du PIG Rénov'Habitat 67*





MOLSHEIM Formation

## Gestion d'une copropriété : des inquiétudes

La gestion des copropriétés entraîne de plus en plus souvent des évolutions parfois inquiétantes. Face à ce constat, le département du Bas-Rhin a souhaité mettre en place des actions en amont pour accompagner les copropriétaires afin de prévenir, enrayer et juguler les difficultés potentielles.

**LE CONSTAT** est clair : avec plus de 46 000 logements dans le Bas-Rhin, la copropriété est aujourd'hui devenue le secteur dominant du logement. Conscient de leurs difficultés, le conseil départemental 67 a décidé de mieux accompagner les acteurs de la copropriété, dans le cadre du Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Pacpac 67). Il a mandaté deux acteurs : SOLIHA et l'ADIL pour mettre en place des sessions de formations, l'une de ces sessions (d'une demi-journée) s'est tenue récemment à Molsheim.

### Un intérêt certain

L'association SOLIHA Alsace (Solidaires pour l'habitat) accompagne plus de 100 copropriétés sur l'ensemble de l'Alsace depuis plus de quarante ans.



Avec plus de 46 000 logements dans le département, la copropriété est le secteur dominant du logement. PHOTO DNA

SOLIHA, en coopération avec l'ADIL Bas-Rhin (agence départementale pour l'information sur le logement), a identifié les difficultés les plus prégnantes : charges en constante augmentation, importants travaux d'entretien devenus nécessaires mais difficiles à faire voter, impayés de charges de plus en plus importants... Environ 25 personnes sont venues à la session de Molsheim, signe d'un intérêt certain. La plupart sont

syndics bénévoles, et souvent inquiets des différentes missions qui leur incombent : gros travaux à faire, possibilités d'aides, cadre juridique, gestion des impayés. Le programme de cette première session comprend ainsi deux modules :  
- Bien gérer sa copropriété : régime juridique, prises de décisions (l'AG, le syndicat, le règlement, les lots), les finances (charges, budget, comptabilité...), les démarches essentiel-

les.  
- Bien rénover la copropriété : pourquoi, comment, le financement.  
D'autres sessions aux contours plus précis pourront être ultérieurement organisées. L'accompagnement en sera personnalisé en fonction des besoins des copropriétés : information, formations, aide technique et administrative, conseils juridiques, etc. ■

## C. L'ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DES COPROPRIÉTÉS

L'équipe a pour mission d'**accompagner, de manière approfondie, jusqu'à 5 copropriétés par an**. Sur la base de diagnostics et de programmes d'actions partagés, cet accompagnement a pour but d'aider les copropriétés à sortir de leur situation de fragilité (problèmes de gestion, conflits, dégradation du bâti,...).

En 2017, 5 copropriétés ont été sélectionnées à partir de l'étude de repérage Villes et Habitat de 2014, sur chaque territoire d'action du Département : à Haguenau, Saverne, Lutzelhouse et Sélestat.

- ▶ Un démarrage long
- ▶ réalisation de diagnostics multicritères,
- ▶ un travail avec les syndicats encore à développer

Suite à la remise de 9 diagnostics flash en novembre et décembre 2018, 3 nouvelles copropriétés ont été retenues pour un accompagnement renforcé début 2019.

▶ *changement de méthodologie pour le lancement des accompagnements renforcés : organisation de réunion de lancement en commune, avec la présence des Maires concernés, afin de proposer l'accompagnement au syndic et au conseil syndical (à défaut aux copropriétaires).*

▶ **7 accompagnements renforcés sont actuellement en cours**



## 5 rue de la Gare – LUTZELHOUSE

6 logements, 50 % PO

Syndic pro : FONCIA

**Taux d'impayés : 97%** ( procédures contentieuses en cours)

### **Actions proposées :**

- Résorption des impayés,
- Travaux (mise aux normes + rénovation énergétique),
- Mise à jour du règlement de copropriété,

### **Action réalisées :**

- visites techniques approfondies,
- 2 réunions à destination des copropriétaires :
  - février 2019 : présentation diagnostic / sensibilisation aux problématiques rencontrées par la copropriété
  - juillet 2019 : proposition d'un programme de travaux et financements
- Contacts avec les ménages en impayés

### **Facteurs de réussite ou de blocage :**

- Un syndic sensible à l'accompagnement proposé dans le cadre du POPAC
- Une copropriété très endettée avec un besoin de travaux important



### 15-17-19 route de Sainte-Marie aux Mines - SELESTAT

30 logements, 60 % PO

Syndic pro : NEXITY

**Taux d'impayés : 50%**

*Pm : copropriété qui a bénéficié d'un PDS*

#### **Actions proposées :**

- Résorption des impayés,
- Sensibilisation à la vie en collectivité (incivilités)

#### **Action réalisées :**

- Points réguliers avec le syndic sur les impayés
- Rencontres des ménages en impayés
- Juin 2019 : animation en pied d'immeuble avec la remise des guides sur les « droits et devoirs » et « la vie en copropriété »
- 3 propositions de formations « comprendre le fonctionnement de sa copropriété » : annulées faute de participants
- *A venir : traduction des guides en langue Turque*

#### **Facteurs de réussite ou de blocage :**

- Un syndic sensible à l'accompagnement proposé dans le cadre du POPAC
- Une copropriété endettée, des occupants ne maîtrisant pas le français, ni le fonctionnement de la copropriété



### Le Colombier - SELESTAT

8 logements, 50 % PO

Syndic pro : NEXITY

**Taux d'impayés : 75%**

#### **Actions proposées :**

- Résorption des impayés
- Sensibilisation au risque du stockage sauvage
- Mobilisation des copropriétaires (participation AG/CS)
- Rénovation énergétique

#### **Action réalisées :**

- Points réguliers avec le syndic sur les impayés
- Rencontres des ménages en impayés
- Juin 2019 : Animation en pied d'immeuble avec la remise d'un guide sur les « droits et devoirs »
- 3 propositions de formations « comprendre le fonctionnement de sa copropriété » : annulées faute de participants

#### **Facteurs de réussite ou de blocage :**

- Un syndic sensible à l'accompagnement proposé dans le cadre du POPAC
- Une copropriété endettée, des copropriétaires peu mobilisés



### **Le Concorde – HAGUENAU (périmètre QPV)**

45 logements, 50 % PO

Syndic pro : NEXITY

**Taux d'impayés : 16%**

#### ***Actions proposées :***

- Rénovation énergétique

#### ***Action réalisées :***

- Décembre 2018 : rencontre NEXITY/Département / SOLIHA
- Janvier 2019 : visite technique en lien avec le Président du Conseil Syndical

#### ***Facteurs de réussite ou de blocage :***

- Un syndic peu réceptif et non moteur,
- Peu de problématiques hormis l'aménagement extérieur (rénovation urbaine en cours)





## 40 route Romaine - SAVERNE

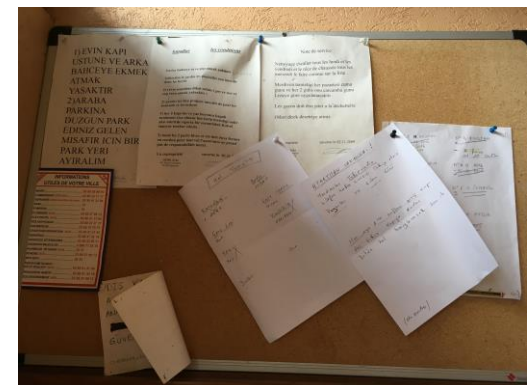
8 logements,

Syndic bénévole « tournant »

**Taux d'impayés : NC%**

- Envoi de courrier pour présenter l'accompagnement proposé par le POPAC
- 2 visites et porte à porte en 2017 et 2018

► **Les copropriétaires n'ont pas souhaité adhérer à l'accompagnement proposé**



**Le Bambois – ROTHAU, 5, 6, 7 et 10, 11, 12 rue de la Forêt**

12 logements, 50 % PO / 50 % PB

Pas de syndic

**Taux d'impayés : NC**

### ***Actions proposées :***

- Remise à flot du fonctionnement de la copropriété et réalisation de travaux

### ***Action réalisées :***

14 mai 2019 : réunion de lancement de l'accompagnement renforcé :

- ▶ Présence de 6 copropriétaires présents sur 8 motivés par l'accompagnement

### ***A venir :***

- Désignation d'un syndic (demande de devis en cours par l'opérateur)
- Formation sur le fonctionnement d'une copropriété
- Mise à jour du règlement de copropriété et des esquisses d'étages
- Définition d'un programme de travaux





## La Rothaine – ROTHAU, 37A à 37E rue de Schirmeck

30 logements, 2/3 PO – 1/3 PB

Syndic pro : Cabinet Scheuer

**Taux d'impayés : 90 %**

### **Actions proposées :**

- Accompagnement sur la gestion, le fonctionnement et l'état du bâti

### **Actions réalisées :**

4 juin 2019 : réunion de lancement accompagnement renforcé :

- ▶ Présence du syndic et de 7 membres du conseil syndical : échos favorable à l'accompagnement POPAC 67

### **A venir :**

- rencontre des ménages en impayés par le CESF (en dehors des procédures de vente forcée)
- Visite technique approfondi avec la présence d'un électricien et en lien avec le DDELIND
- Formation sur le fonctionnement d'une copropriété
- Définition d'un programme de travaux (travaux de mise en sécurité prioritaires)



**WASSELONNE** , 23 rue du Lieutenant Sazilly

6 logements, 100 % PO

Syndic pro : AIW Syndic

**Taux d'impayés : 134 %**

### **Actions proposées :**

- Remise à flot du fonctionnement de la copropriété

### **Action réalisées :**

► 24 mai 2019 :

- Rencontre d'un copropriétaire en présence de l'Adjointe au Maire aux affaires sociales
- Rencontre de l'ancien syndic à son agence
- 27/06/2019 : présentation du POPAC aux copropriétaires (AG),
- Changement de syndic à l'issue de l'AG du 27/06/2019

### **A venir :**

- Visite technique en lien avec le DDELIND,
- Rencontre du nouveau syndic pour point sur impayés



## SYNTHÈSE

- **Temporalité** du POPAC : 2 ans ont paru nécessaire pour mettre en place des actions concrètes, alors que le programme ne dure que 3 ans
- 3 ans = temps court pour accompagner les copropriétés
- Un programme aujourd'hui mieux connu par les Bas-Rhinois et pour lequel des copropriétaires montrent un intérêt certain
- Des attentes fortes par rapport aux accompagnements renforcés venant d'être lancés ou relancés

### ► PROPOSITION DE PROROGER LE PROGRAMME POUR UNE ANNÉE, PERMETTANT :

- une continuité des accompagnements renforcés lancés en 2019
- une évaluation complète sur les 3 années, intégrant la mission d'accompagnement,
- la définition d'un nouveau programme au regard d'une analyse du parc en copropriété (en lien avec l'observatoire de l'Adeus)
- de repenser les partenariats
- Maintenir les actions qui ont fonctionné (formations) en les faisant évoluer selon les besoins,
- Fédérer et sensibiliser les syndicats au dispositif