



Copropriétaires

Rénovez, on vous aide !

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, Morlaix Communauté s'est engagée dans une politique volontariste d'intervention dans le parc privé existant. Le diagnostic du P.L.H. a notamment permis de mettre en évidence une déqualification de copropriétés dans le pôle urbain.



Afin d'apporter des réponses concrètes à ce constat, Morlaix Communauté s'est engagée dans la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) Copropriétés. Cette opération est menée en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat, la Région Bretagne, le Conseil Général du Finistère et la Ville de Morlaix.

L'étude pré-opérationnelle par le PACT du Finistère a ainsi permis de :

- * répertorier l'ensemble des copropriétés du territoire (situées pour la plupart dans le pôle urbain),
- * de repérer 40 immeubles dont la réhabilitation est prioritaire. Cette sélection a été déterminée en fonction d'indicateurs de fragilité : situation sociale des occupants, environnement des immeubles, dégradation du bâti, travaux nécessaires, gestion des immeubles et difficultés des syndicats de copropriétés à prendre des décisions etc ...



Afin de permettre les travaux de requalification nécessaires dans les meilleures conditions, l'OPAH offre aux copropriétaires un accompagnement financier mais aussi technique, juridique, et administratif complet.

Une réelle opportunité pour la réalisation des travaux sur les parties communes et privées

L'O.P.A.H. Copropriétés concerne prioritairement la réhabilitation des parties communes des copropriétés classiques, dégradées ou présentant une pathologie lourde du bâti incluses dans la sélection des 40 immeubles et qui s'engagent dans l'adoption d'un plan de patrimoine .

Mais cette opération peut permettre également d'aider au financement des parties privées des propriétaires occupants à faibles ressources et des propriétaires bailleurs sous certaines conditions (cf documents propriétaires occupants et propriétaires bailleurs).

Des subventions et primes pour la réalisation des travaux

L'OPAH copropriété de Morlaix Communauté peut vous apporter des réponses concrètes et vous offrir l'opportunité de réaliser vos projets, avec :



L'accompagnement au projet

Afin de permettre les travaux de requalification nécessaires dans les meilleures conditions, l'OPAH offre aux copropriétaires un accompagnement financier mais aussi technique, juridique, et administratif complet.

Pour cela, vous pouvez rencontrer la Mission OPAH dans les locaux de Morlaix Communauté ou à l'occasion d'une réunion concernant votre copropriété afin :

- d'étudier les possibilités d'accompagnement technique et financier de votre projet
- d'inscrire les copropriétaires qui le souhaitent aux formations organisées par Morlaix Communauté avec le centre d'information sur l'habitat : ADIL (formations générales sur le copropriétés et formations spécifiques pour les copropriétés sans syndic).
- d'organiser la prise en charge de votre dossier de demande de subvention en lien avec le PACT H&D du Finistère.

Sous le contrôle du chargé d'opérations à Morlaix Communauté, le PACT H&D du Finistère a été missionné pour :

- Étudier la faisabilité technique et financière des travaux de réhabilitation.
- Accompagner les copropriétaires souhaitant engager des travaux dans le montage de leurs dossiers de demande de subvention et dans le paiement de ces aides .

Cette assistance mise gratuitement à la disposition des propriétaires, prend la forme suivante :

▪ **1/ Réalisation d'un diagnostic socio technique**

Le diagnostic permet de définir :

- les travaux indispensables à la conservation du bâtiment et à la sécurité des personnes,
- la capacité des copropriétaires à financer la part des travaux de requalification des parties communes de leur immeuble restant à leur charge,

Le diagnostic socio-technique doit, en tant que de besoin, être complété d'un diagnostic approfondi des structures réalisé par un homme de l'art à la charge de la copropriété.

▪ **2/ Réalisation d'un plan de patrimoine prévisionnel.**

- Avec le diagnostic technique, un plan de patrimoine prévisionnel, comprenant une étude financière de faisabilité des travaux, est réalisé et présenté aux copropriétaires.
- Trois types de travaux doivent figurer dans les plans de patrimoine :
 - Les travaux de remise à niveau technique des structures et des équipements (réfection couverture, réseaux...),
 - Les travaux relatifs à la sécurité et à la santé à l'intérieur de l'immeuble (installations électriques, gaz, portes palières...),
 - Travaux de confort et d'amélioration (interphone, isolation, ravalement, réfection de hall d'entrée, de la cage d'escalier...).

Dans tous les cas, les copropriétés désireuses d'entrer dans une démarche de requalification complète et durable, doivent, dès la réalisation du diagnostic, s'engager dans la démarche, notamment à recourir à un maître d'œuvre pour la réalisation des travaux de réhabilitation de leur immeuble et à autoriser les sondages, y compris destructifs qui s'imposeraient. A défaut, elles ne pourront bénéficier d'aucune aide de la Communauté d'agglomération et de l'ANAH.

Après consultation des entreprises par le maître d'œuvre, le plan de patrimoine est alors actualisé et soumis à l'assemblée générale pour vote définitif. Le plan de patrimoine, document de base du projet de la copropriété, est voté en assemblée générale. Il planifie les travaux nécessaires à la remise en état globale et pérenne de l'immeuble ainsi que leur financement et les provisionnements pour travaux futurs.

▪ **3/ Montage des dossiers de demande de subventions et paiements :** Pour les copropriétés souhaitant engager des travaux avec des aides de l'ANAH, le PACT H&D du Finistère accompagnera le syndic et les copropriétaires dans :

- Le montage des dossiers de demande de subventions :
 - recueil, contrôle et vérification de la pertinence des devis réunis par le maître d'œuvre,
 - montage administratif des dossiers de demandes de subvention,
 - entretien individuel avec chacun des copropriétaires afin de faire le point sur le financement de sa quote-part de travaux et sur les éventuelles difficultés rencontrées,
 - transmission des dossiers de demande de subvention auprès de l'ANAH,
 - la signification au syndic de l'accord pour le démarrage des travaux,
- Après travaux,
 - visite pour constat d'achèvement des travaux
 - sur présentation des factures, instructions et envois des dossiers de demande de paiement des subventions.

Un accompagnement à la mise en place d'un syndic bénévole ou professionnel

Des permanences et deux cycles de formations ont été mise en place par Morlaix Communauté en partenariat avec le centre d'information sur l'habitat du Finistère (ADIL 29). Ces permanences et formations sont accessibles gratuitement à l'ensemble des copropriétaires intéressés.

1/ Des permanences d'information individualisées à Morlaix Communauté tous les 2èmes et éventuellement 5èmes mardis du mois.

- Sans rendez-vous de 9h à 11h et de 14h à 16h
- Sur rendez-vous de 11h à 12h et de 16h à 18h pour une étude de financement

Rendez vous préalable auprès de l'ADIL au 02.98.53.23.24 ou 02.98.46.37.38



ADIL / AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

2/ Deux cycles de formations distinctes et complémentaires

Sensibilisation de l'ensemble des copropriétaires du territoire

- 2 fois par an prochaines dates : 15 juin et 23 novembre 2011
- Durée : 3h 30 vendredi de 14h à 17 h30

Les copropriétés sans syndic professionnel

- Modules d'accompagnement personnalisés organisés par la mission OPAH et l'ADIL. Ouverts à tous les copropriétaires des immeubles diagnostiqués. Obligatoire pour le syndic, les membres du conseil syndical et/ou les copropriétaires référents du projet.
- 1er module : Analyse du règlement de copropriété, les amendements nécessaires, la procédure d'amendements ou de rectification.
- 2ème module : Rôle du syndic, du conseil syndical et ou des copropriétaires référents du projets. Organisation de la copropriété.
- 3ème module : La convocation des Assemblées générales, le déroulement de l'AG et le procès verbal d'AG (convocation types, modèles de PV d'AG)
- 4ème module : La comptabilité et la gestion de la copropriété

Inscriptions auprès de la mission OPAH à Morlaix Communauté. : 02.98.15.32.32

Votre interlocuteur privilégié :

Mission OPAH : Gilles BARNET - Isabelle MARZIN

2B, Voie d'accès au Port – BP 97 121 – 29671 Morlaix Cedex

02.98.15.32.32

opah@agglo.morlaix.fr

www.agglo.morlaix.fr

Pour vous accompagner dans le projet :

PACT H&D 29 : Perig GOUTTEUX - Daniel LEAL

22, place Charles De Gaulle 29600 Morlaix

02.98.88.55.10

info.morlaix@pact29.fr