

Communauté de Communes Cœur de Tarentaise

*Mission d'accompagnement
auprès des copropriétés identifiées*



*Réunion publique
28 Juin 2017*

Sommaire

1. Constats et Enjeux
2. Accompagnement des copropriétés sans organisation juridique
3. Soutien aux travaux en parties communes
4. Aides complémentaires

Constat : Des immeubles collectifs déqualifiés dans les centres bourg

- **Nombreux immeubles sans organisation juridique**
 - Difficulté de gestion de ces immeubles
 - Réalisation de travaux rendue difficile en l'absence d'états descriptifs et de règlements de copropriété
 - Absence de référents identifiés pour les collectivités
 - Absence d'assurances collectives
 - Utilisation « anarchique » des parties communes
- **Nombreuses copropriétés rencontrant des difficultés financières**
 - Impossibilité de réalisation de travaux pourtant envisagés
 - Dégradation des parties communes, faute de moyens
 - Situation pouvant être dangereuse pour les occupants et le voisinage

=> Mise en place par la CCCT de 2 actions d'accompagnement de copropriétés identifiées sur les secteurs des centres bourgs de Moutiers et de Salins les Thermes



Moutiers

- Rue Cardinale
- Quai de la République
- Quai Saint-Real,
- Place du Vieux-Pont,
- Rue Sainte-Marie,
- Place Aristide Briand,
- Rue du Marché,
- Passage du Van,
- Passage Saint-Antoine
- Place Saint-Antoine



Salins les Thermes

- Rue Colonel DUBOIN
- Avenue des Thermes
- Tronçon D915 en hyper centre de Salins-les-Thermes.

- Les mission d'URBANIS
 - Dresser un état des lieux juridique et financier de ces copropriétés
 - Rencontre avec les copropriétaires pour présenter le dispositif
 - Définition et présentation du programme des actions pour aboutir à l'organisation juridique de la copropriété
 - Accompagnement des copropriétaires dans le montage du dossier de demande de subvention auprès de la CCCT
- La Communauté de Communes Cœur de Tarentaise vous soutient :
 - Subvention de la CCCT de 50% du montant des frais obligatoires pour la mise en copropriété :
 - ✓ frais de notaire
 - ✓ géomètre
 - ✓ expertise des diagnostics initiaux
 - ✓ subvention plafonnée à 3 500 €/ copropriété

- Les mission d'URBANIS

- Dresser un état des lieux juridique et financier de ces copropriétés
- Réalisation d'un diagnostic technique synthétique des parties communes
- Présentation du diagnostic et du dispositif CCCT en Assemblée Générale
- Analyse du cahier des charges en cas d'intervention d'un maître d'œuvre
- Analyse des devis après réception par le syndic pour vérification de conformité
- Calcul de plans de financement individualisés en vue du vote des travaux (information transmise en amont de l'Assemblée Générale soumettra les travaux au vote)
- Participation à l'AG qui proposera le vote des travaux
- Assistance aux syndicats et copropriétaires pour le montage des dossiers de financement

- La communauté de communes Cœur de tarentaise vous soutient :

- Subvention de 30% du montant des travaux
 - subvention de 4 500 € maximum par copropriété
 - travaux subventionnés :
 - ✓ mises aux normes électriques
 - ✓ travaux de peinture
 - ✓ d'accessibilité
 - ✓ de performances énergétiques
 - ✓ reprise des sols
 - ✓ travaux liés à l'inondation

Des aides complémentaires existent :

- Pour les propriétaires occupants en fonction de la typologie de travaux et des ressources
- Pour les propriétaires bailleurs en fonction du niveau de loyer et de la typologie de travaux

- Opération façades Ville de Moutiers

- Bénéficiaire
 - ✓ Tout propriétaire (personne physique ou morale) d'un bâtiment situé dans le périmètre
- Périmètre
 - ✓ Toute la commune de Moutiers
- Subvention de la ville
 - ✓ 20 % du montant TTC des travaux
 - ✓ 30 % du montant TTC des travaux en secteur sauvegardé
 - ✓ 120 € TTC par m² finançable au maximum
- Versement de la subvention en fin de travaux sur présentation de la facture acquittée
- Les travaux ne doivent pas commencer avant l'accord de la commune
- Obligation de dépôt d'autorisations administratives



Contact :

Mairie de Moutiers

04-79-24-06-66

Aides sur tout le territoire de Cœur de Tarentaise

Les thématiques :

- Pour les propriétaires occupants :
 - résorber les situations d'habitat indigne ou insalubre
 - adapter les logements au vieillissement et au handicap
 - lutter contre la précarité énergétique

- Pour les propriétaires bailleurs :
 - => *la production de loyers maîtrisés passe par :*
 - La réhabilitation et la mise aux normes des logements occupés
 - la remise sur le marché de logements vacants
 - la transformation d'usage

Les cibles :

- Les propriétaires occupants (PO) à revenus modestes

Type de ménages	Revenus nets mensuels (à titre indicatif)
Personne seule	Inf. à 1700 €
Couple sans enfant / parent seul avec 1 enfant	Inf. à 2450 €
Couple avec 1 enfant / parent seul avec 2 enfants	Inf. à 2950 €
Couple avec 2 enfants / parent seul avec 3 enfants	Inf. à 3450 €

- Les propriétaires bailleurs (PB), sans condition de ressources (mais sous condition d'encadrement des loyers)

L'ADIL de la Savoie c'est...



...un conseil gratuit et neutre auprès des :

- ✓ particuliers
- ✓ partenaires (collectivités, associations, administrations...)
- ✓ professionnels de l'immobilier

sur toutes les questions juridiques, fiscales et financières liées au logement :

- ✓ rapports locatifs (secteur privé, locatif social)
- ✓ accession à la propriété
 - *Plans de financement*
 - *Contrats de vente ou de construction*
 - *Fiscalité*
 - *Assurances, responsabilités...*
- ✓ Copropriété, fiscalité, urbanisme, relations de voisinage, ...

L'ADIL ne remplit pas la mission de défense du consommateur ou de médiation.

Les coordonnées de l'ADIL de la Savoie

ADIL de la Savoie

Bâtiment Évolution - 25 Rue Jean Pellerin

73000 CHAMBERY

Consultations (permanences téléphoniques ou RDV)

Du lundi au jeudi : de 9h à 12h et de 13h30 à 17h

Le vendredi : de 13h30 à 17h

- Téléphone : 04.79.69.90.20
- Site internet : www.adil73.org

AIX LES BAINS

**Maison de Justice et du
Droit**

**&
CPAS Marlioz**

ALBERTVILLE

**Maison de Justice et du
Droit**

**&
Bâtiment l'Arpège**

MOUTIERS

**Maison de Justice et du
Droit**

CHAMBÉRY

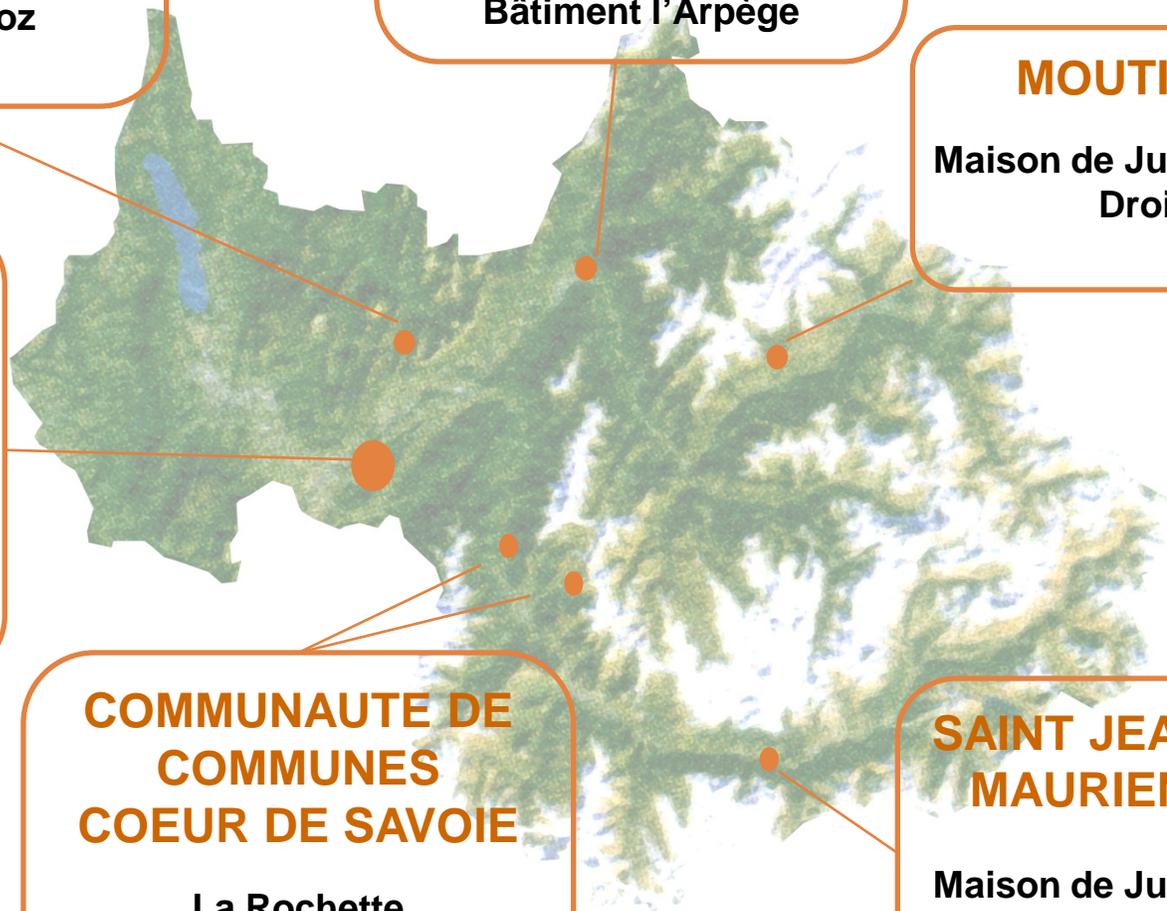
**Au siège
&
Maison de Justice
et du Droit
des
Hauts de
Chambéry**

COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR DE SAVOIE

**La Rochette
&
Montmélian**

SAINT JEAN DE MAURIENNE

**Maison de Justice et
du Droit**





04 79 33 21 26

Du lundi au jeudi de 9h à 12h, et de 14h à 17h
Le vendredi de 9h à 12h



Permanences

(sur rendez vous à prendre auprès de Urbanis)

Les derniers vendredis du mois
De 10h à 12h

A la Maison de la Coopération Intercommunale – Moûtiers



chambery@urbanis.fr

Copropriétés : Nicolas BRUN - nicolas.brun@urbanis.fr

Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Savoie



Bâtiment Évolution - 25 rue Jean Pellerin

73000 CHAMBERY

Tél : 04 79 69 90 20



MOUTIERS Maison de Justice et du Droit

159, rue de la Chaudanne

Le 4ème jeudi du mois de 9h à 12h

Sur RV au 04 79 24 39 12

Communauté de Communes Cœur de Tarentaise

Mission d'accompagnement
auprès des copropriétés identifiées

Réunion information sur l'organisation en copropriété



Sommaire

Introduction

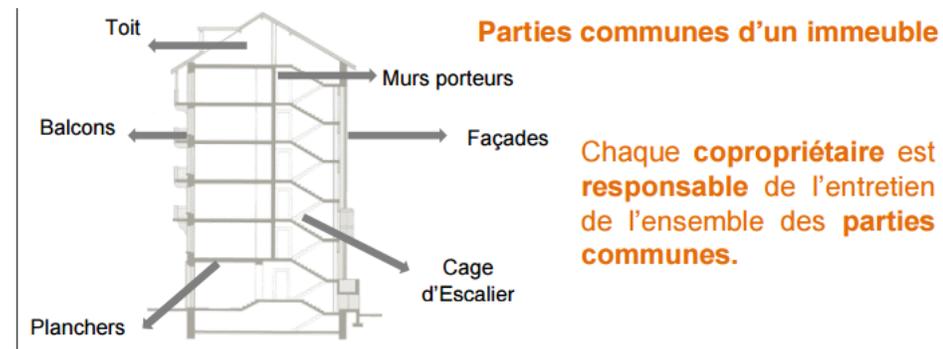
1. Éléments constitutifs d'une copropriété
2. L'organisation et le fonctionnement d'une copropriété
3. S'organiser : Pourquoi ? Comment ?
4. L'accompagnement d'URBANIS / Dispositif CCCT

La copropriété est l'organisation d'un immeuble, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes et divisée en lots. La loi impose aux copropriétés un mode de fonctionnement (le règlement de copropriété), une comptabilité particulière ainsi que des organes de contrôle et de gestion (Assemblée Générale, Syndicat de Copropriétaires, Conseil syndical, Syndic).

- La copropriété se compose de :

- **Parties privatives** : il s'agit des lots qui sont à l'usage exclusif du copropriétaire (appartement, cave, garage...)
- **Parties communes** : Ce sont les espaces, ouvrages et équipements utiles à tous les copropriétaires
 - ✓ le gros œuvre des bâtiments : fondations, murs porteurs, toiture ou terrasse...
 - ✓ le sol, les cours, les parcs, les jardins, les voies d'accès,
 - ✓ les locaux des services communs,
 - ✓ les coffres, gaines et têtes de cheminées,
 - ✓ les passages, halls, escaliers, paliers et corridors,
 - ✓ les éléments d'équipement commun - chaufferie, portes automatiques, VMC, pompes de relevage - y compris les canalisations qui traversent les locaux privés, l'ascenseur, l'antenne collective.

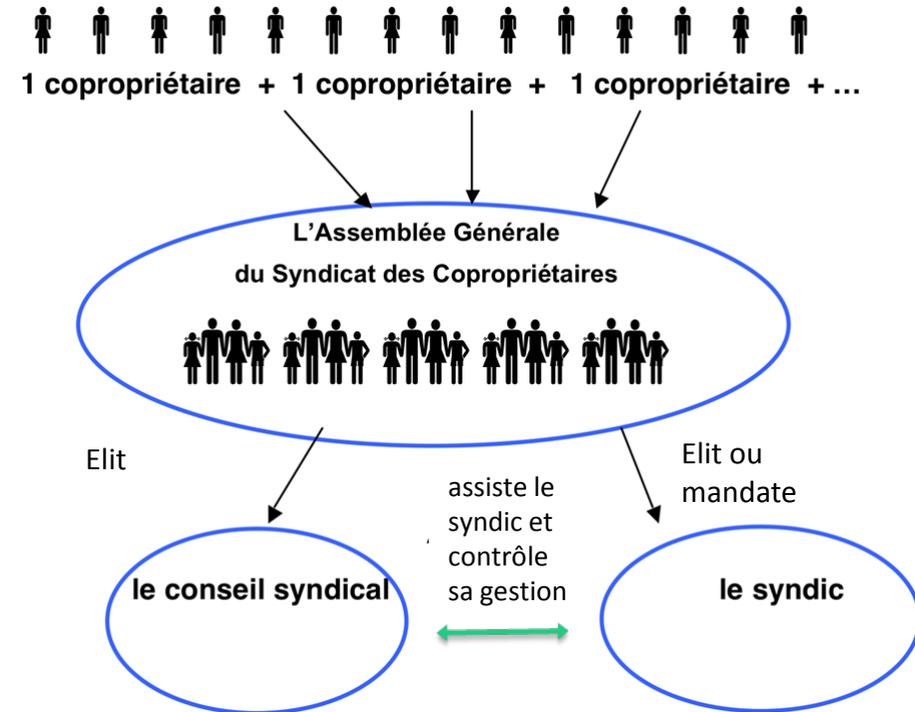
Les parties communes telles que terrasses, balcon et jardin sont généralement réservées à un seul copropriétaire mais reste la propriété de la copropriété.



- Les documents obligatoires en copropriété
 - le règlement de copropriété : Document contenant les règles de fonctionnement de la copropriété
 - l'état descriptif de division : Il décrit l'immeuble, donne sa situation géographique et cadastrale, sa superficie. Chaque lot est désigné par un numéro, avec sa localisation dans l'immeuble, sa composition (lots principaux et secondaires), et les millièmes par type de charges.
- Les diagnostics obligatoires
 - Le diagnostic technique amiante (pour tous les immeubles datant dans 1997) : diagnostic de présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux plafonds et autres matériaux contenant de l'amiante (dalles de sol), à l'intérieur comme à l'extérieur (bardages, conduits en toiture et façade par exemple).
 - Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) : pour tous les immeubles datant avant le 1^{er} janvier 1949
 - Le carnet d'entretien de la copropriété
 - L'audit énergétique (ou DPE) pour les immeubles construit avant 2001 avec chauffage collectif
 - Le diagnostic technique global (DTG)

- Les entités essentielles et les acteurs de la copropriété

- Le Syndicat de copropriété (collectivité qui regroupe les copropriétaires de l'immeuble)
- L'assemblée Générale (instance décisionnaire)
- Le conseil Syndical (organe de gestion)
- Le Syndic (organe de gestion)



- Droits et devoirs d'un copropriétaire

Droits des copropriétaires	Devoirs des copropriétaires
Utiliser librement ses parties privatives, utiliser les parties communes et équipements communs	Participer à l'entretien et préservation des parties communes en payant ses charges
Louer, vendre ou modifier son ou ses lots	Respecter la tranquillité du voisin, le règlement de copropriété, les décisions d'AG, la sécurité, la salubrité et l'harmonie de l'immeuble
Exprimer son opinion par le vote en AG	Nécessité d'un vote en AG pour les travaux privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et les travaux collectifs
	Ne pas porter atteinte au droits des autres copropriétaires Respecter la destination de l'immeuble

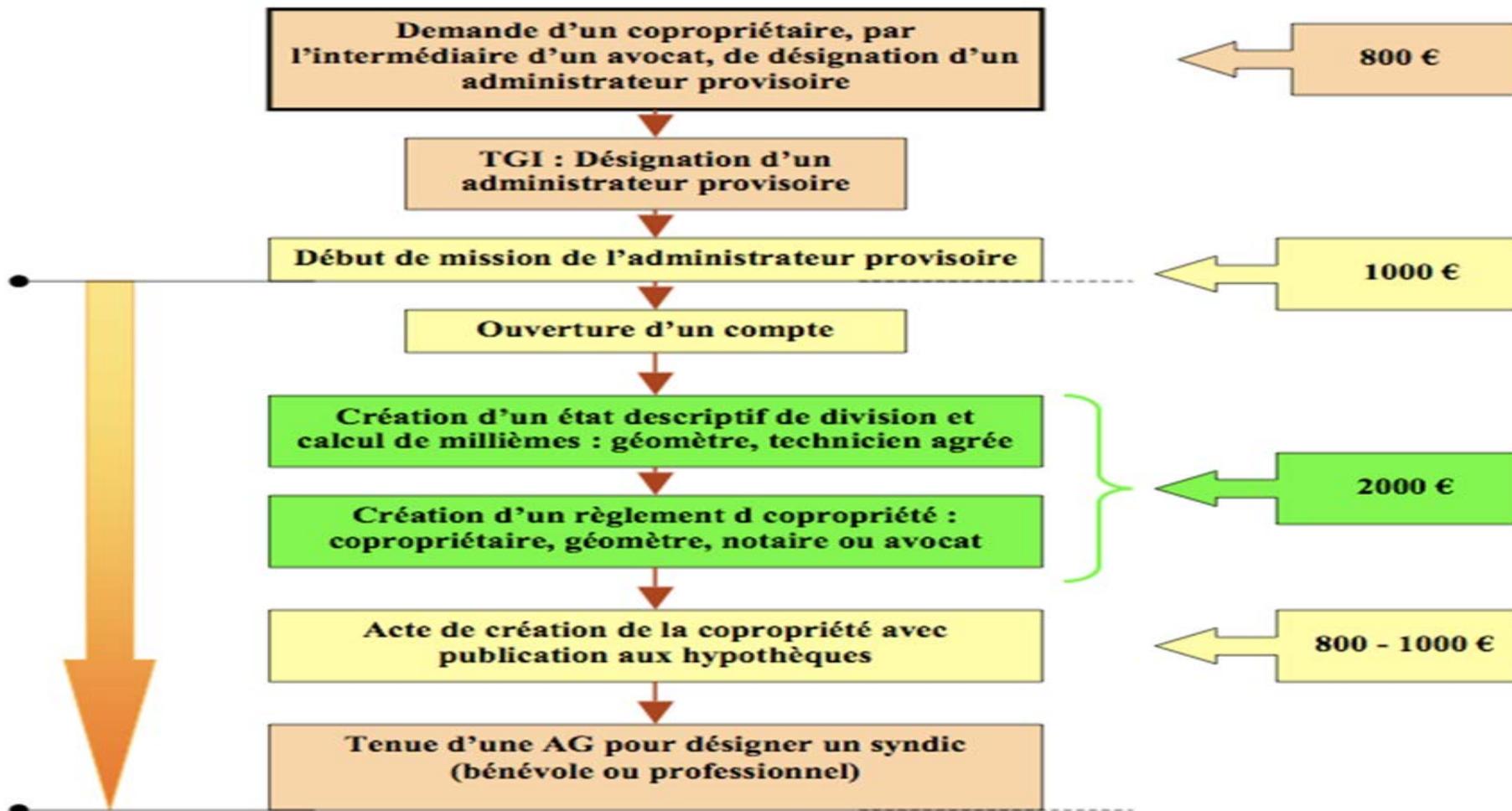
Les copropriétaires sont collectivement responsables de la conservation et de l'entretien de la copropriété. La défaillance de gestion peut entraîner des conséquences juridiques.

> Obligation d'avoir une assurance collective au moins en ce qui concerne sa responsabilité civile (mais assurance responsabilité pénale souhaitée)

- Pourquoi s'organiser en copropriété ?

- **Obligation par la loi** : Tout immeuble divisé en lot est soumis au régime de la copropriété organisée par la loi du 10 juillet 1965
- **Impossibilité de vendre des lots de copropriété** : les annonces immobilières doivent dorénavant préciser le nombre de lots dans la copropriété, le montant annuel des charges et le cas échéant si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures liées.
- En absence d'organisation et d'assurance collective, chaque copropriétaire peut être **mis en cause personnellement** et non la copropriété en tant que personne morale.
- Les syndicats de copropriétaires **ne peuvent bénéficier de subventions de l'Etat**, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics car pour bénéficier de ce type d'aides il faut avoir un **compte commun**, un **état descriptif**, des **PV d'AG** et un **mandataire commun (syndic)**
- **Tout immeuble en copropriété doit être immatriculé au registre national par le mandataire (syndic). Si la copropriété n'est pas immatriculée la vente de lots dans l'immeuble ne pourra être possible.**

• Comment organiser sa copropriété ?



Chiffres donnés à titre indicatif
Le cout sera différent suivant les copropriétés

- La communauté de communes Cœur de tarentaise vous accompagne :
 - Subvention CCCT de 50% du montant des frais obligatoires pour la mise en copropriété :
 - frais de notaire
 - géomètre
 - expertise des diagnostics initiaux
 - subvention plafonnée à 3 500 €/ copropriété
 - Subvention de 30% du montant des travaux
 - subvention de 4 500 € maximum par copropriété
 - travaux subventionnés :
 - ✓ mises aux normes électriques
 - ✓ travaux de peinture
 - ✓ d'accessibilité
 - ✓ de performances énergétiques
 - ✓ reprise des sols
 - ✓ travaux liés à l'inondation
 - Fin de l'opération : Juillet 2019

Des aides complémentaires existent :

- Pour les propriétaires occupants en fonction de la typologie de travaux et des ressources
- Pour les propriétaires bailleurs en fonction du niveau de loyer et de la typologie de travaux

- **Opération façades Ville de Moutiers**

- Bénéficiaires
 - ✓ Tout propriétaire personne physique ou morale d'un bâtiment situé dans l périmètre
- Périmètre
 - ✓ Toute la commune de Moutiers
- Subvention de la ville
 - ✓ 20 % du montant TTC des travaux
 - ✓ 30 % du montant TTC des travaux en secteur sauvegardé
 - ✓ 120 € TTC par m² finançable au maximum
- Versement de la subvention en fin de travaux sur présentation de la facture acquittée
- Les travaux ne doivent pas commencer avant l'accord de la commune
- Obligation de dépôt d'autorisations administratives



Contact :

Mairie de Moutiers

04-79-24-06-66

L'ADIL de la Savoie c'est...



...un conseil gratuit et neutre auprès des :

- ✓ particuliers
- ✓ partenaires (collectivités, associations, administrations...)
- ✓ professionnels de l'immobilier

sur toutes les questions juridiques, fiscales et financières liées au logement :

- ✓ rapports locatifs (secteur privé, locatif social)
- ✓ accession à la propriété
 - *Plans de financement*
 - *Contrats de vente ou de construction*
 - *Fiscalité*
 - *Assurances, responsabilités...*
- ✓ Copropriété, fiscalité, urbanisme, relations de voisinage, ...

L'ADIL ne remplit pas la mission de défense du consommateur ou de médiation.

Les coordonnées de l'ADIL de la Savoie

ADIL de la Savoie

Bâtiment Évolution - 25 Rue Jean Pellerin

73000 CHAMBERY

Consultations (permanences téléphoniques ou RDV)

Du lundi au jeudi : de 9h à 12h et de 13h30 à 17h

Le vendredi : de 13h30 à 17h

- Téléphone : 04.79.69.90.20
- Site internet : www.adil73.org

AIX LES BAINS

**Maison de Justice et du
Droit**

**&
CPAS Marlioz**

ALBERTVILLE

**Maison de Justice et du
Droit**

**&
Bâtiment l'Arpège**

MOUTIERS

**Maison de Justice et du
Droit**

CHAMBÉRY

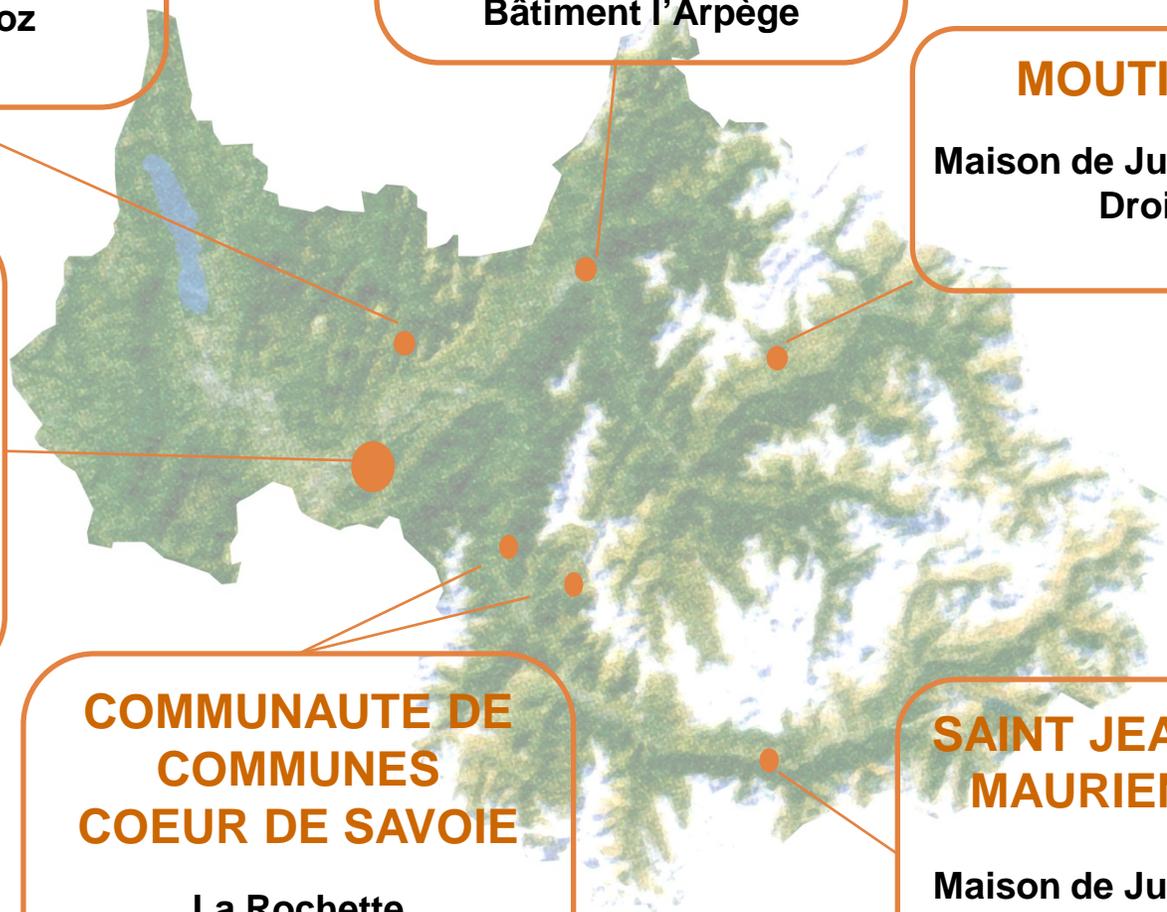
**Au siège
&
Maison de Justice
et du Droit
des
Hauts de
Chambéry**

COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR DE SAVOIE

**La Rochette
&
Montmélian**

SAINT JEAN DE MAURIENNE

**Maison de Justice et
du Droit**





04 79 33 21 26

Du lundi au jeudi de 9h à 12h, et de 14h à 17h
Le vendredi de 9h à 12h



Permanences

(sur rendez vous à prendre auprès de Urbanis)

Les derniers vendredis du mois
De 10h à 12h

A la Maison de la Coopération Intercommunale – Moûtiers



chambery@urbanis.fr

Copropriétés : Nicolas BRUN - nicolas.brun@urbanis.fr

Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Savoie



Bâtiment Évolution - 25 rue Jean Pellerin

73000 CHAMBERY

Tél : 04 79 69 90 20



MOUTIERS Maison de Justice et du Droit

159, rue de la Chaudanne

Le 4ème jeudi du mois de 9h à 12h

Sur RV au 04 79 24 39 12