

Transformer les quartiers reconstruits ANIMER LES COPROPRIETES RECONSTRUITES



PROBLÉMATIQUE

Le fonctionnement d'une copropriété dépend de la présence active d'un syndicat de copropriétaires ou conseil syndical de copropriété. Il est composé de membres élus de la copropriété dont le mandat est d'une durée de 3 ans renouvelables.

Selon service-public.fr, ce syndicat est en charge de coordonner « les relations entre le syndic et les copropriétaires » et d'assurer « une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic ». Le syndicat vote toutes les décisions qui concernent la copropriété (budget prévisionnel, travaux...). Ces décisions sont prises en assemblée générale des copropriétaires.

Toute intervention sur les copropriétés reconstruites nécessite :

- D'une part une bonne animation des syndicats de copropriétaires pour permettre l'émergence de travaux de réhabilitation lorsqu'ils sont nécessaires ;
- D'autre part, la sensibilisation de ces syndicats aux spécificités du patrimoine reconstruit, en particulier pour des immeubles présentant des qualités patrimoniales ou des vulnérabilités particulières.

En Normandie, il est estimé à

72%

la part d'appartements reconstruits situés dans des copropriétés dont la présence d'un syndic n'est pas renseignée dans le Registre national d'Immatriculation des Copropriétés



METHODOLOGIES D'INTERVENTION PROPOSÉES

Pour des copropriétés en bon état ne présentant pas de risque de dégradation accélérée, la sensibilisation des résidents peut être suffisante de la part des pouvoirs publics. Pour les copropriétaires souhaitant s'organiser en syndicat de copropriété, des informations et/ou accompagnements sont proposés par les Agence Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL).

Par exemple, l'ADIL76 propose des fiches synthétiques sur le fonctionnement d'une copropriété.

Dans la situation d'un quartier avec des copropriétés en difficulté, la collectivité peut mettre en place des dispositifs adaptés avec l'ANAH. Parmi les différents dispositifs, le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) permet d'accompagner la mise en place de syndicats de copropriétaires. Ce dispositif préventif a comme objectif global d'accompagner les copropriétés afin d'éviter l'accentuation de leurs difficultés. Il intervient entre autre sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises. Il a notamment été mobilisé sur des copropriétés reconstruites dans l'agglomération de Caen et sur la commune de Saint-Lô.

« Le dispositif Popac (...) a permis à 85 copropriétés (1 300 logements) de bénéficier d'études permettant d'établir un premier bilan technique et juridique : absence de gestion, problèmes thermiques, phoniques, pathologies du bâti et proposer des solutions adaptées à chaque situation. Mais aussi de valoriser les cours communes des copropriétés et redonner une attractivité à ce quartier. »

Nicolas Joyau, adjoint au maire de Caen, dans Ouest France en février 2022





ACTEURS IMPLIQUÉS

L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) apporte gratuitement un conseil juridique, fiscal, financier, technique concernant le logement. Les **copropriétaires** souhaitant des conseils dans la mise en place de leur conseil syndical peuvent entrer en contact avec l'ADIL de leur département.

Les dispositifs d'observation et vigilance sur les copropriétés comme le POPAC sont généralement issus d'un partenariat entre une ou plusieurs communes, la communauté de communes et l'**ANAH**. Il est à l'initiative de la **collectivité concernée**.



RESSOURCES ET RÉFÉRENCES

Le fonctionnement d'un syndicat de copropriété est encadré par l'article 14 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A l'échelle nationale, les interventions sur les copropriétés peuvent s'inscrire dans le Plan Initiative Copropriété (PIC), mis en place en 2018.



ACCOMPAGNEMENT

Sur l'identification des copropriétés n'ayant potentiellement pas de syndicat de copropriétaires : l'ANAH et le Cerema ont mis en place en novembre 2023 un référentiel national sur les copropriétés (RNIC) : « CoproFF ». Issue d'un croisement entre les fichiers fonciers et le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés, cette base de données géolocalisée donne quelques indicateurs sur les copropriétés identifiées. Elle est accessible en version partielle auprès du Cerema pour les ayant-droits des fichiers fonciers, et en version complète auprès de l'ANAH pour les ayant-droits des fichiers fonciers et du RNIC.

Sur la mise en place de dispositifs d'animation de syndicats de copropriétés en difficultés : l'ANAH propose aux copropriétés, selon les situations, une aide financière et un accompagnement technique, social et financier (aide à l'ingénierie) pour des projets de travaux d'amélioration de leurs performances énergétiques.

Exemple

Une copropriété de 30 logements avec un projet de travaux de 450 000 euros hors taxes peut bénéficier d'une aide totale de l'Anah de 157 500 euros et d'un accompagnement dans le montage du projet d'un montant de 5 400 euros (ce montant est versé à l'opérateur qui procède à l'accompagnement), si le projet atteint une amélioration de la performance énergétique de 35%.

site de l'ANAH, consulté en février 2024

Enfin, selon les territoires, d'autres acteurs peuvent être des portes d'entrées auprès des syndicats de copropriétaires ou des collectivités souhaitant travailler sur leurs copropriétés : CAUE, agences d'urbanisme, ALEC, ...



LIENS AVEC LES AUTRES FICHES

IBE

CI

AT
2.1

AT
2.3

- Février 2024 -

Contact : dlab.dternc.cerema@cerema.fr

Siège social : 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 69674 Bron CEDEX FR