AT 2.1

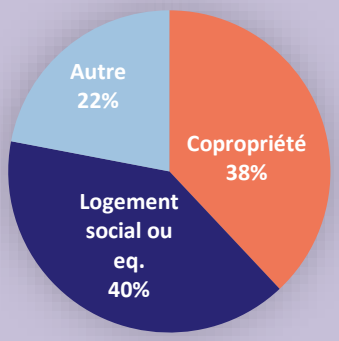
Transformer les quartiers reconstruits
STRUCTURER LES COPROPRIETES RECONSTRUITES

PROBLÉMATIQUE

Les bâtiments de la Reconstruction ont été construits parfois rapidement dans une période de crise de logement. La propriété n'a pas toujours été clairement définie, ou n'a pas été définie de manière homogène : un ilot peut appartenir à une seule copropriété ou être un agrégat de plusieurs copropriétés, voire ne pas avoir été cadastré.

Cette problématique est relative au fonctionnement en copropriété et n'est pas spécifique à la Reconstruction. Cependant, elle a comme conséquence de freiner tout réaménagement de l'ilot, et doit être traiter en priorité avant d'envisager toute autre politique de transformation des ilots de la reconstruction.

Avant de penser l'animation d'une copropriété, la première problématique consiste à vérifier son bon enregistrement.



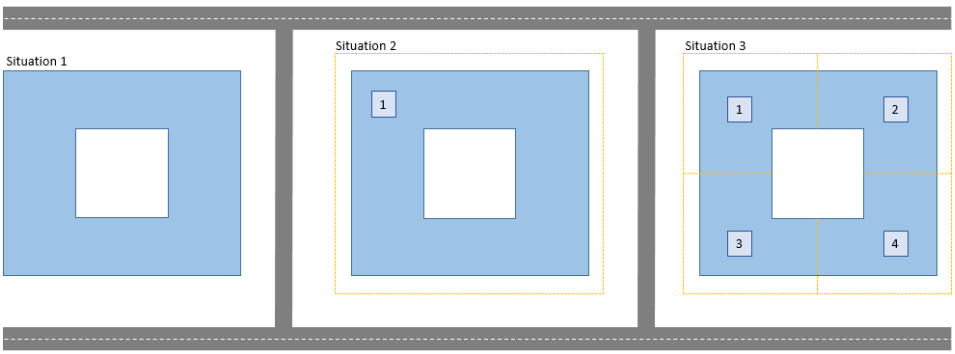
En Normandie, plus d'un tiers des appartements reconstruits sont en copropriété privée*

** Chiffres de CoproFF en cours de consolidation, issue du rapprochement du Registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC, Anah) et des Fichiers fonciers (Cerema).*

METHODOLOGIES D'INTERVENTION PROPOSÉES

Plusieurs outils existent pour animer une copropriété. La méthodologie proposée a vocation à aider à identifier la démarche adaptée à la situation rencontrée sur un territoire.

Le schéma ci-dessus illustre trois situations :
1- l'ilot n'est pas cadastré ;
2- l'ilot est cadastré et composé d'une seule copropriété ;
3- l'ilot est cadastré et composé de plusieurs copropriétés.



- Situation 1 : L'ilot n'est pas cadastré

Il revient **à la commune ou au(x) propriétaire(x) foncier de l'ilot** d'amorcer un travail avec le Centre Des Impôts Fonciers (CDIF) pour permettre de définir la division et la propriété de la ou des parcelles pour permettre d'arriver à la situation 2 ou 3. Le choix entre ces deux situations dépend principalement de la taille de la copropriété et de la présence d'espaces partagés : si l'ilot se compose d'immeubles hermétiques (différentes entrées, cages d'escalier distinctes, cœurs d'ilot cloisonnés…), la division de l'ilot en plusieurs copropriétés peut être adapté pour fluidifier la prise de décision.

- Situation 2 : L'ilot est cadastré et composé d'une seule copropriété

Si l'ilot est cadastré et la copropriété bien définie, il existe de fait et sans aucune formalité un **syndicat de copropriété**. Il est composé d'habitants de la copropriété, qui se réunissent au moins une fois par an pour voter les décisions qui concernent la copropriété. Depuis 2018, l'immatriculation des copropriétés est obligatoire. Dans la pratique, les petites copropriétés sont rarement animées ni immatriculées ; or, elles représentent une part important des copropriétés reconstruites, notamment en centre-ville. A noter que lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments, plusieurs syndicats secondaires peuvent coexister en plus du syndicat principal.

- Situation 3 : L'ilot est cadastré et composé de plusieurs copropriétés

Selon la situation, certaines parties communes de l'ilot peuvent être partagées entre différentes copropriétés. Chaque copropriété pouvant avoir une organisation différente (règlement de copropriété propre, syndic…), la situation de co-gestion qui en découle rend complexe toute intervention sur les parties communes. Il est alors possible de mettre en place une **Union de syndicats de copropriétaires**, qui assure la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs à plusieurs syndicats. L'Union peut également être propriétaires des biens nécessaires à leur objet, c'est-à-dire de terrains ou d'équipements qui seront utilisés par ses membres.

ACTEURS IMPLIQUÉS

Pour **cadastrer les ilots**, la commune et les propriétaires fonciers doivent entrer en contact avec le Centre des Impôts Fonciers.

Pour **mettre en place un syndicat de copropriété** ou une Union de syndicats de copropriétaires :

- La collectivité compétente en Habitat peut mettre en place un outil pour repérer les copropriétés fragiles avec l'aide de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) afin d'orienter des actions de sensibilisation ;
- Les copropriétaires souhaitant structurer leur syndicat de copropriété peuvent se rapprocher de leur collectivité si elle dispose d'un programme d'accompagnement, ou de l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL).

RESSOURCES ET RÉFÉRENCES

Le statut de la copropriété est régie par la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les Unions de Syndicats de Copropriétaires sont régies par le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

ACCOMPAGNEMENT

Pour **appuyer à l'identification des copropriétés fragiles** et/ou non structurées, le Cerema et l'ANAH mettent à disposition des détenteurs des fichiers fonciers un référentiel national des copropriétés « CoproFF ». La plateforme **UrbanSimul** du Cerema permet une visualisation simplifiée de ces données.

Pour aider à **la mise en place de syndicats de copropriétés et leur animation**, l'ANAH propose différents outils dont le programme opérationnel de prévention d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

LIENS AVEC LES AUTRES FICHES

IBE 1.3 — CI 1.1 — CI 2.2 — AT 2.1