

## Transformer les quartiers reconstruits INVESTIR LES SYNDICS DANS LA REHABILITATION

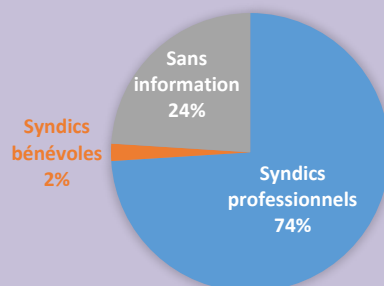


### PROBLÉMATIQUE

Le **syndic de copropriété** représente la copropriété et en assure la gestion, notamment financière. Un syndic professionnel est lié à un syndicat de copropriétaires par un contrat à durée déterminée. Il agit au nom et pour le compte du syndicat : il perçoit les charges, il passe les contrats d'entretien et de conservation de l'immeuble... Il existe des syndics professionnels et des syndics bénévoles, minoritaires, qui sont choisis parmi les copropriétaires.

Les syndics présentent principalement des compétences juridiques et de gestion de patrimoine, et sont rarement sensibilisés à l'architecture et au patrimoine, en particulier reconstruit. Il est alors difficile d'assurer une réhabilitation intégrant le patrimoine bâti et ses spécificités de son époque. **Pourtant, le syndic est détenteur de l'historique des travaux qui ont pu avoir lieu dans une copropriété, faisant de lui un acteur incontournable pour assurer une réhabilitation globale intégrant la dimension patrimoniale.**

Parc de logements reconstruits :  
type de syndic associé



Ces statistiques s'appliquent sur l'ensemble du **parc de logements reconstruits normands**. Elles abritent des écarts importants selon les communes et contextes urbains.

Les syndics peuvent être des leviers comme des freins majeurs à la réhabilitation des copropriétés reconstruites. Leur implication dans une dynamique territoriale sur le patrimoine reconstruit est primordiale.



### METHODOLOGIES D'INTERVENTION PROPOSÉES

- La construction d'un réseau d'échange entre syndicats de copropriétaires permet d'échanger les bonnes pratiques et points de vigilance lors du recrutement d'un syndic de copropriété..
- Proposer une **ingénierie d'appui auprès des syndicats de copropriété dans le recrutement de leur syndic de copropriété**, en particulier dans la rédaction ou relecture du contrat liant les deux parties, afin d'intégrer le plus en amont des éléments relatifs à la gestion du patrimoine reconstruit.
- Former et sensibiliser les syndics au patrimoine de la Reconstruction d'une part** afin d'assurer la prise en compte du patrimoine Reconstitué dans le règlement de copropriété et lors d'intervention sur le bâti ; **aux avantages d'une réhabilitation globale d'autre part**. Le syndic de copropriété pourra faire l'intermédiaire auprès des copropriétaires vis-à-vis de l'intérêt de ces interventions en assemblée générale. Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat peut intégrer un volet sur la sensibilisation des copropriétaires et des syndics. C'est le cas de l'OPAH d'Evreux, en partenariat avec SoLiHa.

- Inciter à la mise en place de la **détermination individuelle de la consommation énergétique** afin de permettre aux propriétaires d'avoir accès à leur consommation de quantité de chaleur et d'eau chaude sanitaire et sensibiliser à un usage plus sobre de l'énergie dans son logement.
- **Proposer un plan de travaux en intégrant le syndic** : il s'agit des missions du syndic que de gérer et entretenir la copropriété tout conduisant les copropriétaires à passer du projet à la mise en place lors d'une assemblée générale. Ainsi, s'il est participant et impliqué dans un plan de travaux, il sera plus moteur et cohérent pour conduire les copropriétaires à passer aux travaux de réhabilitation ou rénovation.

## ACTEURS IMPLIQUÉS

- **Le syndicat de copropriétaires** : Le syndicat de copropriété est désigné par le syndicat de copropriétaires au cours d'un vote en Assemblée Générale pour lequel il doit obtenir la majorité absolue.
- **L'Agence départementale d'information sur le logement** (ADIL) apporte gratuitement un conseil juridique, fiscal, financier, technique concernant le logement.
- **Les unions professionnelles comme l'Union des Syndicats de l'Immobilier** (UNIS), une organisation de professionnels de l'immobilier qui représente les différents métiers du secteur,

## RESSOURCES ET RÉFÉRENCES

Les copropriétaires donnent un mandat au syndic pour gérer l'administration et les finances de la copropriété. Depuis le 1er janvier 2022, les syndics professionnels doivent remettre aux copropriétaires une fiche d'information standardisée sur le prix et les prestations qu'ils proposent. Le contenu est cadré par un arrêté\* dont la synthèse est disponible sur le site [service-public.fr](https://service-public.fr)

*\* L'arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic*

Autres textes de loi associés:

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

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

Arrêté du 6 septembre 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel

## ACCOMPAGNEMENT

L'échelon le plus pertinent est celui disposant de la compétence Habitat. La mise en place d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat permet d'intégrer un volet de sensibilisation des syndicats de copropriétaires et des syndics de copropriété. Cette ingénierie permet également d'accompagner les copropriétaires à monter un syndic bénévole, parfois nécessaire selon l'offre disponible sur le territoire.

## LIENS AVEC LES AUTRES FICHES

IBE

CI

AT  
2.2

- Février 2024 -

Contact : [dlab.dternc.cerema@cerema.fr](mailto:dlab.dternc.cerema@cerema.fr)

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