IBE 3

RECOQUARTIERS – Transformer les quartiers reconstruits
ADAPTATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

PROBLÉMATIQUE

Les centre-villes reconstruits accueillent de nombreux locaux commerciaux en leurs rez-de-chaussée. Ceux-ci peuvent avoir des devantures colorées aux norme de l'enseigne. Néanmoins, des modifications intérieures, agrandissements non consentis par la copropriété ou encore conflits de voisinage peuvent apparaître. Les propriétaires ou preneurs à bail de ces cellules commerciales n'ont pas les mêmes intérêts que les habitants, mais doivent pourtant cohabiter.
S'agissant de la réhabilitation énergétique, les aides destinées aux copropriétés n'incluent jusqu'ici pas forcément les copropriétés ayant des locaux commerciaux.

Exemple de commerce ayant réalisé une extension en cœur d'ilot (Source : Google maps)

Comment garantir la bonne cohabitation entre habitants et locaux commerciaux ?

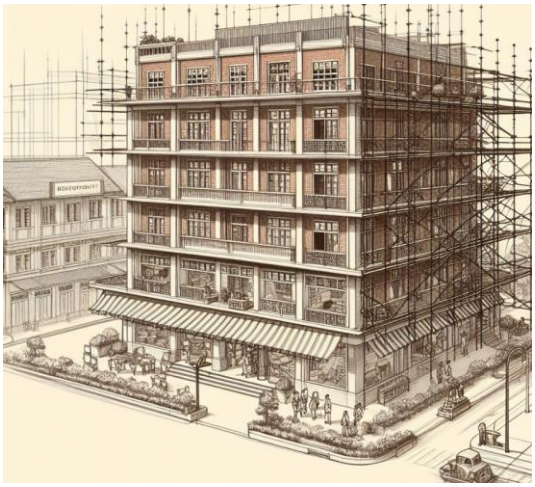
SOLUTIONS TECHNIQUES PROPOSÉES

Point de vue juridique :

- Instaurer des règles de cohabitation claires via le règlement de copropriété
- S'assurer que l'occupant d'un local commercial ayant envie de réaliser des travaux dispose de l'autorisation spécifique de l'assemblée générale des copropriétaires dès lors que les travaux touchent les parties communes de l'immeuble ou qu'ils impactent l'aspect extérieur du bâtiment.

Point de vue Energie et cadre de vie :

- Individualiser les factures énergétiques
- Créer des entrées distinctes pour garantir l'indépendance des commerces par rapport aux locaux à usage d'habitation



Immeuble en travaux

Dans le cas d'un projet de réhabilitation :

- Travailler avec des architectes sur la restructuration des locaux commerciaux pour créer des espaces commerciaux attrayants et fonctionnels.
- S'assurer que la réhabilitation de locaux commerciaux s'intègre harmonieusement à l'architecture existante et respecte les réglementations locales en matière d'urbanisme.
- Rendre accessibles les locaux commerciaux aux personnes à mobilité réduite, si cela n'est pas déjà fait (loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées)

ACTEURS IMPLIQUÉS

- **Syndic et conseil syndical**, ainsi que tous les propriétaires dans le cas de vote de travaux
- **Les locataires des locaux commerciaux**, à impliquer activement à la concertation lors de travaux de réhabilitation ;
- **L'ADIL** qui peut être contacté en cas de questions sur des aspects juridiques
- Un **architecte** pourra apporter son avis en cas de modification de façade, en particulier les **Architectes des Bâtiments de France** si le local est situé en périmètre Monument Historique.

RESSOURCES ET RÉFÉRENCES

- Documentation experte de l'ANIL (conseils juridiques, études et éclairages) https://www.anil.org/documentation-experte/
- Les baux commerciaux sont régis par les articles L145-1 à L145-60 du Code de commerce.
- La répartition des charges entre le bailleur et le locataire liés par un bail commercial est réglementée par le Code de commerce (article L145-40-2).

ACCOMPAGNEMENT

- **Architectes** pour l'accompagnement dans un projet de réhabilitation
- **L'ADIL** accompagne les particuliers en cas de questions d'ordre juridique, notamment en copropriété
- Si les locaux commerciaux font face à des problématiques de vacance et nécessitent éventuellement des travaux d'adaptation (pas de gros aménagement), la **Foncière de Normandie** ou **l'EPFN** peuvent être mobilisées pour un temps de portage limité dans le temps.

LIENS AVEC LES AUTRES FICHES

IBE 2.3 — IBE 2.4 — IBE 2.5 — AT 1.3

Contact : dlab.dternc.cerema@cerema.fr
Siège social : 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 69674 Bron CEDEX FR