

Fiche 10 : Organiser la copropriété

Pour le CLTB, il est très important que les copropriétés des projets sur ses terrains fonctionnent bien :

- Une bonne copropriété est la base d'une bonne entente entre les habitants. Tout comme la qualité des bâtiments, ça fait partie de la qualité des logements que nous voulons créer.
- Une copropriété qui fonctionne est une garantie pour le bon entretien du bâtiment à long terme, et nous protège contre la perte de valeur.
- Les copropriétés seront l'image du CLTB vers l'extérieur.
- Au niveau « stratégique », nous pouvons nous profiler vis-à-vis d'autres acteurs du logement social à Bruxelles sur cette question : montrer que notre approche permet d'éviter des problèmes de gestion qui se posent dans d'autres copropriétés ou immeubles locatifs.
- Le niveau de la copropriété est le niveau le plus local de cette « communauté » dans notre nom. Les copropriétés pourraient être un lien entre le CLT et les quartiers dans lesquels nous travaillons. Les copropriétés pourraient aussi former un lien entre les habitants d'un immeuble et le CLT.

10.1 Quelle est notre vision sur la relation entre le CLTB et les copropriétés ?

Comme pour tout ce qu'on fait, chercher le bon équilibre entre :

- une autonomie maximale pour les habitants (non seulement en les laissant « tirer leur plan », mais en leur offrant les moyens pour gérer cette autonomie).
- être le « steward » ou l'intendant, veiller à ce que les intérêts des habitants et de la communauté soient préservés à long terme. Ceci implique à la fois un contrôle et un accompagnement, si nécessaire.

10.2 Comment garantir le bon fonctionnement ?

Afin de garantir que les copropriétés soient autonomes et fonctionnent de manière sereine, le CLTB a eu l'idée de développer quelques outils permettant aux futurs habitants de prendre leurs responsabilités en tant que copropriétaires. Il s'agit entre autres d'instruments de formation mais également d'une politique d'accompagnement à plus long terme. À ce niveau, beaucoup de choses doivent encore être mises en place. Une partie des idées proposées ci-dessous sont donc plutôt une liste de choses à faire que des outils existants. Nous désirons nous y consacrer dans les années à venir avec nos partenaires et futurs propriétaires. À la fin de cette fiche se trouvent une série de conseils afin de préparer la copropriété dans les groupes-projets.

- Offrir une bonne formation en amont à tous les copropriétaires
- proposer des documents pour la copropriété (statuts, ROI ...) adaptés aux projets CLT.
- Offrir une formation spécifique pour des candidats syndics.
- Proposer des outils spécifiques pour la gestion de copropriété.
- Offrir un accompagnement et une formation permanente aux syndics.
- Pour les copropriétés qui ne seraient pas en mesure de le gérer eux-mêmes, essayer d'aider à les mettre en contact avec un syndic fiable.

- Organiser un échange entre syndics, créer un groupe de travail copropriété au sein du CLTB avec les syndics.
- Mettre en place un système de communication entre le CLTB et les syndics, permettant aux syndics d'interpeller le CLTB s'ils pensent qu'il y a un problème important avec un des habitants. Il est prévu que le paiement du « canon » des habitants au CLTB passe à travers du syndic. Le non paiement du canon pourrait déjà être un signal d'alarme.
- Au niveau juridique, il faudrait encore réfléchir à comment se structure cette relation. A priori, il n'y aurait qu'un lien contractuel entre le CLTB et les propriétaires individuelles. On pourrait se poser la question s'il pourrait être utile de prévoir aussi un contrat (superficie) entre la copropriété et le CLT également, ou que le CLT ait une place au sein de la copropriété. L'avantage serait qu'on pourrait veiller à ce que tout se passe bien, et éventuellement intervenir en cas de problème. Mais, ça prend beaucoup de temps pour le CLT et ça pourrait être considéré comme une intrusion. Au-delà de la question si c'est souhaité, il faudrait encore qu'on vérifie ce qui est possible. On verra cela avec nos juristes.
- À terme, le CLTB pourrait aussi mettre en place un service d'entretien, ou collaborer avec une association ISP pour le faire.

10.3 Une place pour les copropriétés dans la structure du CLTB ?

À terme, on pourrait réfléchir à donner une place aux copropriétés (ou un autre organe, une association, qui représente les habitants d'un immeuble) au sein de la structure du CLTB. Par exemple : chaque copropriété pourrait élire un représentant au CA du CLTB. On pourrait aussi réfléchir à ces associations comme base pour des « noyaux locaux » du CLTB : Des structures au niveau d'une commune ou d'un quartier, dans lequel seraient regroupés les habitants de logements CLTB, des candidats propriétaires habitant dans ce quartier et d'autres habitants de quartier et associations qui soutiennent le CLTB. Ceci dans un souci de ne pas perdre le lien entre le CLT « central » et ce qui se passe à la base. Ceci est un objectif à moyen terme.

Si on se dirige vers cela, il faudra sans doute veiller à ce que ne soit pas la copropriété en tant que telle qui prend ça en charge, mais une autre association (de fait ou ASBL), organisant les habitants d'un immeuble.

10.4 Rôle des organisations partenaires dans la préparation, la mise en place et l'accompagnement de la copropriété

Au démarrage du partenariat, il est convenu du rôle précis que jouera l'organisation partenaire. Ce rôle peut entre autres consister à :

- organiser des formations.
- organiser des ateliers en lien avec la rédaction du règlement d'ordre intérieur, le choix d'un syndicat et l'organisation d'un comité.
- aider à la mise en place de la copropriété, en assurant un accompagnement pour l'organisation des premières réunions.

Pour en savoir plus :

Proposition de canevas: Comment aborder cette thématique avec des familles d'un projet CLTB ?