



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



ACTUALITÉS SUR LES COPROPRIÉTÉS

Atelier copropriétés du CRHH du 30 avril 2021

Adaptation des règles applicables aux copropriétés et aux juridictions de l'ordre judiciaire (ordonnance n° 2021-142 du 10/02/21 - JO du 11/02/21)

Prise en application de la loi du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire, l'ordonnance du 10 février 2021 prévoit de prolonger du 1^{er} avril à un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire (*nb : actuellement prolongé jusqu'au 1^{er} juin 2021*), des mesures mises en oeuvre lors du premier confinement (ord. n° 2020-304 du 25 mars 2020).

Ces mesures concernent la possibilité :

- pour le syndic de prévoir des moyens et supports techniques permettant la participation par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique afin d'assurer la tenue dématérialisée des assemblées générales ;
- pour un mandataire, sous certaines conditions, de recevoir plus de trois délégations de vote.

Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Issu des propositions de la Convention citoyenne pour le climat, le Gouvernement a engagé la procédure accélérée sur ce texte le 10 février 2021.

Le projet de loi a été présenté en Conseil des Ministres le 10 février 2021. Il est actuellement en première lecture à l'Assemblée nationale.

Dans son état initial, le texte comporte 69 articles, dont 20 en lien avec le logement. A l'issue de son examen en première lecture par l'Assemblée nationale, il en compte désormais 218, et doit faire l'objet d'un **vote solennel le 4 mai prochain**.

Les mesures portant sur le logement ont notamment pour objectif :

- la rénovation des bâtiments ;
- la diminution des consommations d'énergie ;
- la lutte contre l'artificialisation des sols.

Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Diagnostic de performance énergétique collectif

(art. 40, I, 3° et 4° du projet de loi)

L'obligation de réaliser un DPE collectif serait étendue à l'ensemble des bâtiments d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013. Elle ne serait donc plus limitée aux seuls bâtiments équipés d'une installation de chauffage ou de refroidissement. De plus, l'ensemble des bâtiments soumis au statut de la copropriété serait soumis à cette obligation.

La distinction actuellement applicable entre copropriétés relevant de l'obligation de réaliser un DPE et celles soumises à un audit énergétique serait ainsi supprimée.

Le diagnostic devrait être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, à moins qu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 n'ait évalué le bâtiment comme relevant des classes énergétiques A, B ou C.

Pour les copropriétés, un diagnostic devrait être réalisé au plus tard :

- le 31 décembre 2024 pour celles de 51 à 200 lots ;*
- le 31 décembre 2025 pour celles d'au plus 50 lots.*

Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Copropriétés

Le projet de loi introduit l'obligation pour certaines copropriétés d'élaborer un Plan pluriannuel de travaux (PPT). Il apporte, en conséquence, des modifications aux conditions de mise en oeuvre du fonds de travaux ainsi que des précisions concernant les dépenses de travaux auxquelles il pourrait être affecté.

Un décret en Conseil d'État déterminerait les conditions d'application de l'ensemble des mesures.

Ces dispositions entreraient en vigueur :

- le 1^{er} janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots (à usage de logements, de bureaux ou de commerces) ;*
- le 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés comprenant 51 à 200 lots ;*
- le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots.*

Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Plan pluriannuel de travaux

(art. 44 du projet de loi)

La réalisation d'un projet de PPT serait obligatoire dans les copropriétés de plus de 15 ans, comprenant des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Ce projet de PPT devrait être actualisé tous les 10 ans et comprendrait, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble :

- une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie ;*
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;*
- une proposition d'échéancier des travaux qui doivent être réalisés dans les dix prochaines années.*

Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Il a été proposé de compléter le contenu du projet de PPT par une estimation du niveau de performance énergétique que les travaux d'économie d'énergie permettraient d'atteindre, qui devra être établi par un professionnel disposant des mêmes compétences et garanties que celles requises pour l'établissement d'un Diagnostic technique global.

Les copropriétés ayant réalisé un DTG concluant à l'absence de nécessité de réaliser des travaux dans les 10 années à venir sont dispensées de l'obligation d'élaborer un projet de PPT durant la période de validité du diagnostic.

Si le DTG fait apparaître un besoin de travaux, il peut servir de base pour adopter le PPT.

Les dispositions du CCH sur le DTG seront modifiées en coordination avec ces mesures. Le DTG devrait ainsi faire apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires :

- à la sauvegarde de l'immeuble ;*
- à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ;*
- à la réalisation d'économies d'énergie ;*

Il devrait également préciser quels travaux devraient être menés dans les 10 prochaines années.

Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Fonds de travaux

(art. 44 du projet de loi)

Le syndicat des copropriétaires est tenu de mettre en place un fonds de travaux pour faire face aux dépenses des travaux non compris dans le budget prévisionnel.

Actuellement obligatoire à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, la mise en oeuvre du fonds serait désormais obligatoire à l'issue d'une période de 10 ans à compter de cette date.

De plus, il concernerait toutes les copropriétés (aujourd'hui, les copropriétés < 10 lots peuvent décider de ne pas l'instituer par un vote à l'unanimité).

L'utilisation du fonds de travaux par le syndicat des copropriétaires serait recentré pour faire face aux dépenses résultant :

- de l'élaboration du projet de PPT ou d'un DTG ;*
- de la réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'AG ;*
- des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence ;*
- des travaux nécessaires à la sauvegarde l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économie d'énergie non prévus dans le PPT.*

Instructions du 22 janvier 2021 relatives à l'instauration des régimes d'aide afférents aux dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et aux ventes d'immeuble à rénover (VIR) en application des délibérations 2020-23 et 2020-24 du 14 juin 2020

Objectif : remise dans le parc privé, vente de logements réhabilités afin de redonner attractivité et dynamisme aux centres-villes éligibles, et préserver la mixité sociale (accession sociale et location sous conventionnement)

→ continuité de la loi « ÉLAN » du 23 novembre 2018 → décret du 22 mai 2019 : l'ANAH peut financer certains porteurs de projets dans le cadre de dispositifs VIR et DIIF

→ délibérations du 14 juin 2020 : mise en place de ces deux nouveaux régimes d'aides à des bénéficiaires

Instructions relatives au DIIF et aux VIR (suite)

→ DIIF

Objet : revalorisation d'îlots d'habitat vacants ou dégradés, par des opérations d'acquisition, de réhabilitation et de portage des biens avant revente

- **Contexte** : périmètre Opération de revitalisation territoriale (ORT)
- **Immeubles concernés** : Immeubles entiers affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale avant l'opération et après, vacants ou dégradés (habitat indigne dégradation, déclaration d'utilité publique, opération de restauration immobilière)
Projets concernés : réhabilitation globale, gain énergétique *in fine* : saut d'au moins 2 étiquettes et atteinte a minima de D
Dispositions de portage locatif et pour la revente
- **Aide aux travaux** d'amélioration de toutes les surfaces de l'immeuble, y compris les surfaces annexes, à l'exception de celles affectées à des activités professionnelles, et des surfaces ayant comme usage de fait l'habitation
- **Taux d'aide** : 25% du plafond de travaux subventionnables de 1 000€ HT/m² plafonné à 900k€HT/immeuble → soit max 225k€/immeuble

Instructions relatives au DIIF et aux VIR (suite)

→ VIR

S'applique aux propriétaires vendeurs d'un immeuble bâti existant à usage d'habitation et qui s'engage dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser des travaux sur cet immeuble.

Le droit sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes sont transférés et payés à la date de signature de l'acte authentique, puis les ouvrages à venir le sont, au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

Le propriétaire vendeur demeure maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux

→ protège l'acquéreur final sur l'exécution des travaux et le délai de réalisation

- **Contexte** : périmètre ORT ou OPAH-RU
- **Immeubles concernés, aide aux travaux, taux d'aide** : idem DIIF

Instructions du 12 avril 2021 relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation à usage collectif - *instructions « façades et rez-de-chaussée »*

→ Conséquence du décret du 22 mai 2019 instaurant un **pouvoir d'expérimentation** à l'ANAH : tester des solutions innovantes dans les territoires concernés par des programmes nationaux (Action cœur de ville, Petites villes de demain...)

→ **Délibération CA ANAH du 17 juin 2020** : mise en place de **deux nouveaux régimes d'aide à titre expérimental** jusqu'au 31 décembre 2023 pour améliorer qualitativement les immeubles en coeur de ville

- **façades** : accompagnement à la rénovation des façades dans des secteurs déterminés, sur des immeubles déjà mis à niveau
- **rez-de-chaussée** : faciliter la transformation d'un local non affecté initialement à un usage d'habitation (ancien commerce, bureau) en vue de développer les usages communs au bénéfice de la copropriété (ex : locaux vélos, buanderie commune, salle de réunion etc.)

→ **Mode d'intervention** :

- identification du besoin et faisabilité avec ciblage des linéaires et immeubles concernés
- inscription dans la convention du dispositif ANAH CL mis en place
- contrepartie financière des collectivités : aide des collectivités d'au moins 10% du plafond des travaux prévus pour ces 2 dispositifs

Instructions « façades et rez-de-chaussée » (suite)

→ Façades

- **Cadre d'une opération d'ensemble** : projet urbain, opération à l'échelle d'un quartier / îlot
→ *pas seulement un immeuble*
- **Territoires** : ACV, pacte de développement territorial, ORT valant OPAH-RU, OPAH-RU
- **Périmètre géographique limité** : parcours marchand (linéaires commerciaux et économiques à maintenir), prolongement de parcours marchand, environnement immédiat d'opérations de restructuration d'îlots en hyper centre dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne
- **Logements ne nécessitant pas de rénovations importantes**
- **Immeubles soumis à l'obligation de rénovation thermique**
→ *pas de « façadisme »*
- **Bénéficiaires de l'aide** : propriétaires occupants, ou assurant la charge effective des travaux pour ascendants / descendants, propriétaires bailleurs, syndicat de copropriétaires en difficulté
- **Aide ANAH** : max 25% des travaux, assiette subventionnable 5k€ HT/lgt

Instructions « façades et rez-de-chaussée » (suite)

→ Rez-de-chaussée

- **Cadre d'une opération d'ensemble** : projet urbain, opération à l'échelle d'un quartier / îlot
→ *pas seulement un immeuble*
- **Territoires** : ACV, pacte de développement territorial, ORT valant OPAH-RU, OPAH-RU
→ *Un volet spécifique ou un avenant à la convention de référence devra intégrer :*
le périmètre géographique limité d'intervention avec ciblage
les engagements financiers de l'ANAH
l'objectif quantitatif de locaux traités
- **Immeubles concernés** : affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation et comportant au moins deux lots
- **Bénéficiaires** : syndicats de copropriétaires
- **Aide ANAH** : max 25% des travaux, assiette subventionnable 50k€ HT

Instruction du 12 avril 2021 relative au financement des chefs de projet en application des délibérations 2020-26 du 17 juin 2020 et 2020-37 du 14 octobre 2020

En complément, une « foire aux questions » est parue en avril 2021

Une **note ANCT du 1^{er} mars 2021** précise les conditions de financement et l'articulation avec l'ANAH du chef de projet

- **Bénéficiaires** : maîtres d'ouvrage de l'un des programmes opérationnels suivants : OPAH-RU, OPAH-CD (OPAH avec un simple volet copropriété dégradée non éligible), PDS, ORCOD, PIG-TE

Les programmes menés sur des quartiers d'intérêt national (QIN) relevant du NPNRU sont exclus de ce financement. Les territoires en QIR (régional) peuvent voir leur chef de projet financé par l'ANAH s'ils sont couverts pour un des programmes pré-cités. Les territoires du PNRQAD étant couverts par une OPAH-RU sont éligibles au financement du chef de projet.

- Les missions et les modalités de recrutement du chef de projet sont définies

Instruction du 12 avril 2021 relative au financement des chefs de projet (suite)

- **Nombre de chef de projets subventionnables** : principe de financement d'un seul CdP à l'échelle de l'EPCI
Par exception, dans le cas particulier où deux plans nationaux (ex : ACV, AMI centres-bourgs, PIC, PVD) concernent le même EPCI ou certaines de ses communes, un 2^e CdP pourra être financé à titre dérogatoire sur décision du délégué local de l'Agence compétent dans le département, après demande motivée du MOA.
La même règle (2 CdP maxi) s'applique aux métropoles à statut particulier comme celle de Lyon.
- **Modalités de financement** : la subvention couvre le salaire net + cotisations salariales et patronales (exclus les frais de fonctionnement)
Elle est accordée annuellement durant toute la durée du programme + éventuellement 1 an avant (EPO) + 1 an après (suivi et finalisation des projets de travaux complexes, sur justification du besoin).
- **Taux de subvention ANAH** : 50% dans la limite de dépenses subventionnables de 80k€/an

Dépôt des dossiers possibles depuis le 1^{er} janvier 2021

(dossiers avec devis signés après le 1^{er} octobre 2020 éligibles)

Rappel : aide à la pierre, donc gérée localement par les délégations de l'ANAH (DDT ou collectivités délégataires suivant les cas)

Au niveau national, 7 dossiers déposés pour 359 logements au 1^{er} avril 2021, aucun dossier en Auvergne-Rhône-Alpes

Mais la région était dans les trois premières pour la création de comptes en ligne en vue de dépôts de dossiers (après Île-de-France et Grand Est)

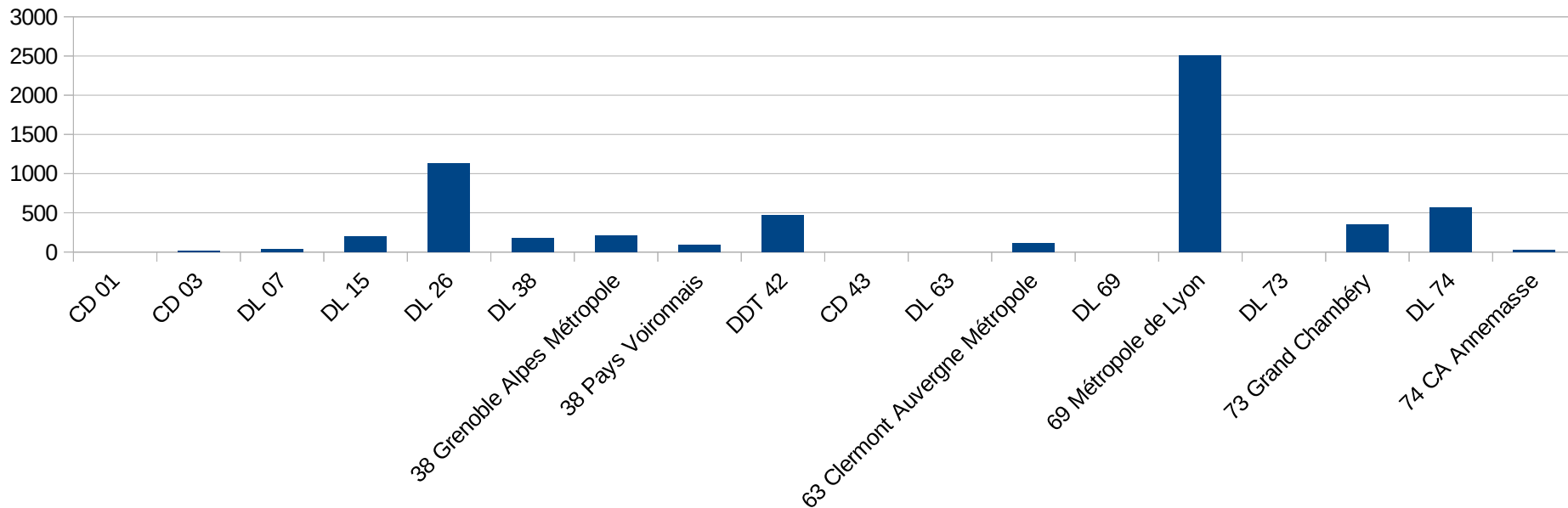
MaPrimeRénov' Copropriétés

Recensement auprès des délégations ANAH en Auvergne-Rhône-Alpes au 27 avril 2021

- Environ 300 logements déposés, en instruction
 - Environ 1 350 en cours de montage
 - Environ 4 000 recensés « en étude »
- Soit un potentiel total de 5 750 logements recensé à ce jour

À suivre

La concrétisation dépendra fortement également de l'évolution des contraintes sanitaires portant sur les AG et de l'évolution économique des ménages



Club « Plan initiative copropriétés » Retour sur les ateliers de mars 2021

→ Initiative de l'Anah

Objectifs

- répondre aux demandes des territoires souhaitant engager ou optimiser une démarche de redressement
- faciliter l'identification et l'appropriation des sujets complexes
- contribuer au partage du retour d'expérience national

Participants

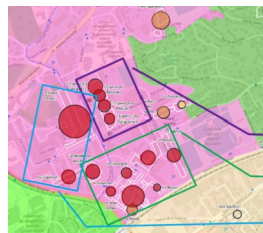
- 23 représentants de collectivités territoriales
- 17 représentants de services de l'État
- 15 représentants d'autres partenaires

Club « Plan initiative copropriétés » Retour sur les ateliers de mars 2021

→ Des ateliers articulés autour de quatre thématiques

• Portage

- Parc du Petit Bourg (Evry-Courcouronnes)
- Saint-André (Villeurbanne)
- Quartier Pissevin-Valdegour (Nîmes)

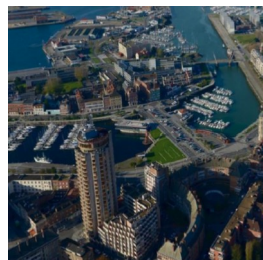


• Impayés

- Quartier de la Mosson

• Immeubles de grande hauteur

- 3 bd des Minimes (Toulouse)
- IGH du parc social
- Tour du Reuze (Dunkerque)

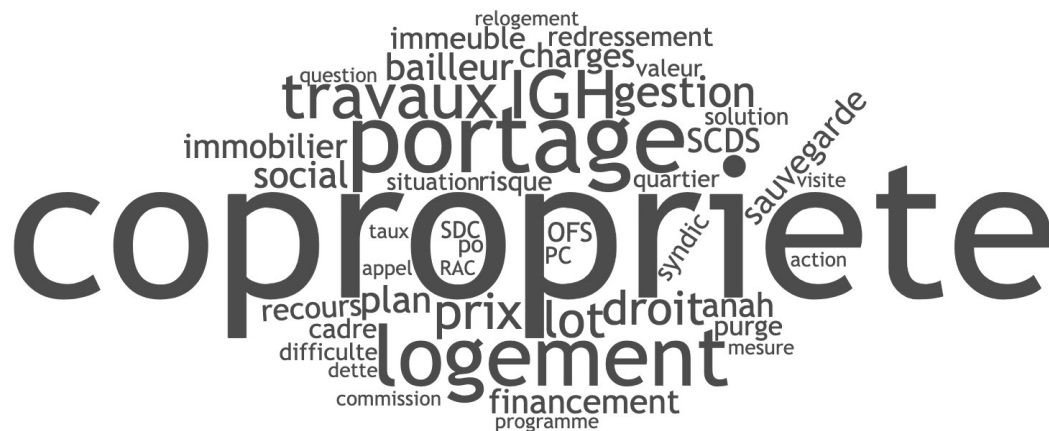


• Financement du reste à charge

- Arlequin / B22 / Chamberton (Grenoble-Alpes métropole)

Club « Plan initiative copropriétés » Retour sur les ateliers de mars 2021

→ Des échanges riches d'enseignements pour l'avancement des opérations sur le terrain



- Favoriser les échanges entre collectivités → réseau
- S'appuyer sur l'expérience terrain pour proposer des évolution souhaitables → ouverture

MaPrimeRénov' Copropriété

Mieux chez moi, mieux pour la planète

Une aide simple, juste et efficace pour la rénovation énergétique

MaPrimeRénov' est l'aide de l'État pour vos travaux de rénovation énergétique. Elle permet aux propriétaires de réaliser des travaux permettant plus de confort, une réduction de la facture énergétique et une baisse des émissions de gaz à effet de serre.

MaPrimeRénov' se demande en ligne sur :
www.mprime-renov.gouv.fr

Désormais accessible aussi pour les copropriétés

Dans le cadre de France Relance, MaPrimeRénov' devient accessible à toutes les copropriétés et simplifie le financement des travaux de rénovation énergétique en parties communes et sur les parties privatives d'intérêt collectif, grâce à une aide collective unique, attribuée au syndicat de copropriétaires. MaPrimeRénov' Copropriété est une extension de l'aide Habitat Mieux Copropriété, qui visait jusqu'à présent les copropriétés dites "fragiles". Désormais rebaptisée MaPrimeRénov' Copropriété, l'aide est accessible à toutes les copropriétés. Elle permet à tous les copropriétaires, qu'ils occupent ou louent leur logement, quels que soient leurs revenus, de bénéficier d'une aide à raison de leur quote-part.

Tous les travaux éligibles à MaPrimeRénov' Copropriété dont les devis ont été signés à compter du 1^{er} octobre 2020 peuvent bénéficier de cette aide.

Une aide collective qui encourage les rénovations ambitieuses

MaPrimeRénov' Copropriété finance les travaux de rénovation énergétique des parties communes qui garantissent une amélioration significative du confort et de la performance énergétique de la copropriété (35% minimum de gain énergétique après travaux). Cette aide peut être bonifiée si, en complément, les travaux permettent de sortir de l'étiquette énergie F ou G (isolation thermique ou s'ils permettent d'atteindre le niveau bâtiment basse consommation (BBC), soit équivalent à l'étiquette énergie B ou A). Pour aider la copropriété dans son projet, le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire afin de l'accompagner tout au long de ses travaux.

UNE AIDE CUMULABLE

Pour les mêmes travaux, MaPrimeRénov' peut être cumulée avec les aides versées par les collectivités locales et, suivant la situation de la copropriété, avec les Certificats d'économies d'énergie (CEE). Par ailleurs, ces travaux bénéficient de la TVA à 5,5%.

Pour les travaux réalisés dans les parties privatives du logement, il est possible de bénéficier de MaPrimeRénov' à solliciter de façon individuelle. Des financements plus importants peuvent, dans certaines situations, être réservés aux ménages aux revenus modestes (appelé MaPrimeRénov' Jeune) et très modestes (appelé MaPrimeRénov' Bleue).

Pour en savoir plus, vous pouvez contacter votre délégation locale de l'Anah.

Quelles copropriétés peuvent en bénéficier ?

- Pour être éligible, la copropriété doit :
- être essentiellement composée de résidences principales (75% minimum) ;
 - être immatriculée au registre national des copropriétés.
- Les travaux réalisés doivent :
- permettre un gain énergétique de 35% minimum ;
 - être réalisés par des professionnels RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) ;
 - faire l'objet d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner la copropriété tout au long des travaux.



Publications

Anah MaPrimeRénov' Copropriété

Ce document explique en quoi consiste l'aide MaPrimeRénov' dédiée aux copropriétés et détaille celles pouvant être concernées, le montant des aides et les démarches à effectuer pour en bénéficier.

Ademe Rénover en copropriété

Ce guide explique l'importance de réaliser des travaux dans l'habitat collectif et les étapes à suivre pour mener à bien un projet de rénovation thermique.



Publications



En bref

Le registre des copropriétés permet d'inventorier la propriété, mais également de consulter l'ensemble des statistiques liées aux copropriétés. Ce module, intégré au registre vous présente l'utilisation des rapports statistiques.

475 191 copropriétés immatriculées*

* données de 2014-2020

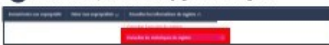
L'actu

MaPrimeRénov' fait son apparition sur le registre. Accédez directement au site dédié aux aides concernant vos travaux de rénovation énergétique ou consultez des copropriétés, en bas de votre page d'accueil.

Zoom sur les rapports statistiques

Vous vous intéressez à la gestion des copropriétés en France, ou recherchez des informations pour comparer l'état de votre copropriété ? L'utilisation de rapports statistiques peut être utile, notamment pour établir des analyses financières, sociales ou environnementales concernant les copropriétés en France.

1 Pour commencer, rendez-vous sur la page d'accueil du registre :



2 Sélectionnez ensuite les critères de votre recherche :

- Une synthèse vous permettra d'obtenir des graphiques facilitant la compréhension des statistiques, un rapport détaillé vous apportera l'information brute par commune.
- Choisissez le territoire géographique qui vous intéresse, ainsi que la période concernée par votre recherche.
- Vous pouvez extraire le rapport en format PDF ou Excel, selon votre utilisation des données.



	Rapport détaillé par département	Rapport de synthèse géographique
Contenu	• Tableau de données	• Tableau de données • Graphiques
Échelle	• Département avec une ligne par intercommunalité et une ligne par commune	• Région • Département • Intercommunalité • Métropole du Grand Paris
Format		Format Excel Format PDF

Zoom sur la structure des rapports

Les rapports se structurent selon les critères sélectionnés en amont. Pour mieux les analyser, il vous sera utile de comprendre leurs formes.

Un rapport de synthèse se compose des données brutes accompagnées de graphiques, tandis qu'un rapport détaillé se compose uniquement des données brutes par commune/département/intercommunalité et commune. Les rapports de synthèses et détaillés sont divisés en 5 parties :

- 1 Répartition des copropriétés selon leurs tailles
- 2 Répartition des copropriétés selon leurs statuts juridiques et leur organisation
- 3 Répartition des copropriétés selon leurs caractéristiques techniques
- 4 Analyse des données financières
- 5 Répartition des copropriétés selon les procédures administratives et judiciaires

Pour aller plus loin dans l'utilisation, la compréhension et l'analyse des rapports statistiques, consultez la fiche [maPrimeRénov'](#) et le [rapport statistique synthétique](#) en cliquant ici.

Les liens utiles

- [Page d'accueil](#) [d'usage](#)
- [S'abonner à la newsletter](#)
- [Le guide utilisateur syndic](#)
- [Le guide utilisateur notaire](#)

Lettre d'Information #49 - Registre des Copropriétés - Avril 2021

Registre des copropriétés Lettre d'information #49 - avril 2021

Ce numéro de la newsletter présente un zoom sur les rapports statistiques que permet le registre.

Par ailleurs, il est désormais possible d'accéder au site dédié à MaPrimeRénov' à partir de la page d'accueil du registre

Pour vous abonner à la lettre d'information :
<https://www.registre-coproprietes.gov.fr>

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne-Rhône-Alpes**

Service HCVD

69453 Lyon cedex 06

Tél. 04 26 28 60 00

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

FIN

