

ORHL 30 juin 2017

Registre des copropriétés Copropriétés Fragiles

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE
www.developpement-durable.gouv.fr



MINISTÈRE DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ
www.territoires.gouv.fr

Rappel réglementaire

- **La loi ALUR du 24 mars 2014** a instauré ce registre pour faciliter la connaissance sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements, **complétée par décret d'application du 28 août 2016**.
- Les informations à déclarer ainsi que les conditions de consultation du registre sont définies par le décret n°2016-1167 du 26 août 2016, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (voir délibération n°2016-064 de la CNIL).
- La procédure d'immatriculation est réalisée par voie dématérialisée et est disponible sur le site Internet du registre national :

<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>

<http://info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr/>

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/immatriculation-des-coproprietes/>

Rappel réglementaire

- Un arrêté du 10 octobre 2016 désigne l'Agence nationale de l'habitat (Anah) comme le teneur du registre et définit les conditions dans lesquelles les demandes d'ouverture d'accès et de consultation sont formulées.
- **Mise en place du registre des copropriétés** : L'obligation d'immatriculation initiale et de mise à jour entre en vigueur selon le calendrier suivant :
 - à partir du 31 décembre 2016, pour les copropriétés de plus de deux cents lots,
 - à partir du 31 décembre 2017, pour les copropriétés entre 50 et 200 lots,
 - à partir du 31 décembre 2018, pour les copropriétés de moins de 50 lots.
- **Nouveau régime d'aides pour la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles**, avec développement des dispositifs de Veille et Observation des Copropriétés (VOC) et Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC); ouverture d'Habiter Mieux aux copropriétés fragiles (objectif : 30 000 logements)
- **Traitement des copropriétés dégradées** : portage ciblé, instruction prévue pour fin juillet

Objectifs du registre

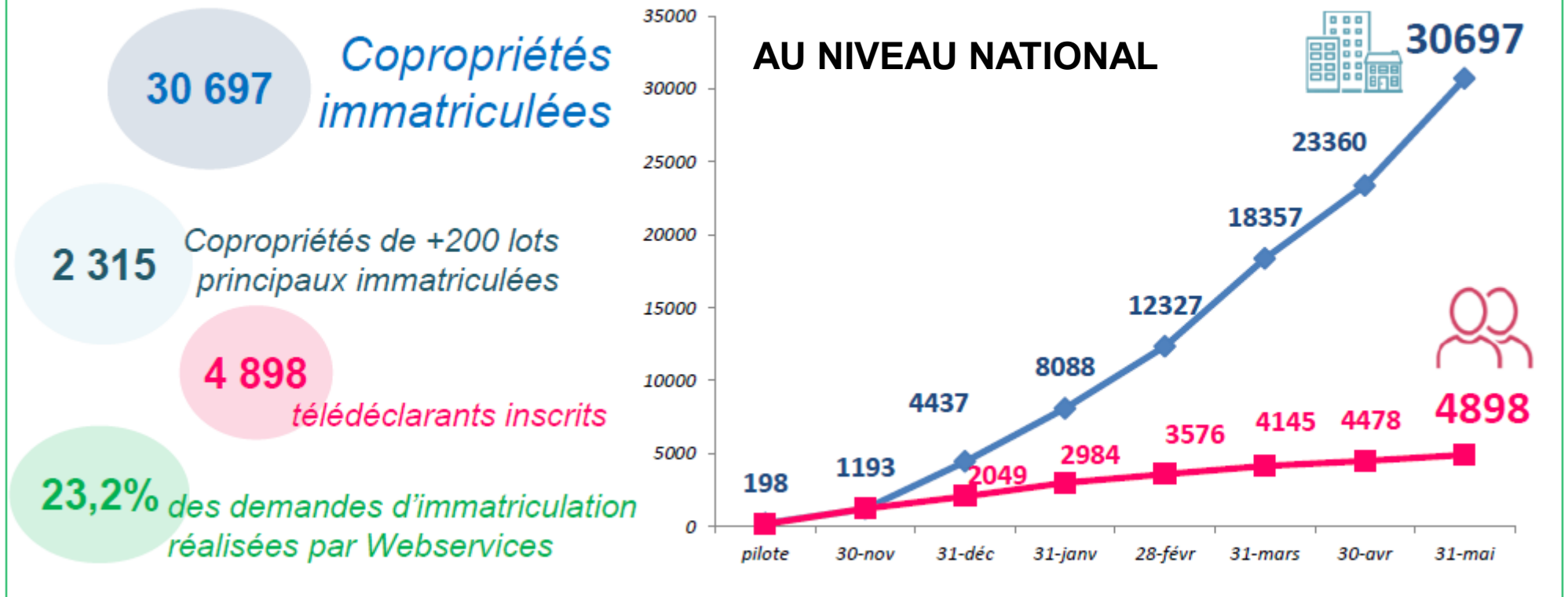
- **Mieux connaître le parc de copropriétés** : ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état.
- **Permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation des copropriétés**, afin d'intervenir en amont dès l'apparition des premières difficultés
- Donner une meilleure visibilité à la personne morale qu'est le syndicat de copropriétaires
- Sécuriser les démarches des syndics et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés

Objectifs du registre



Etats des télédéclarants – immatriculations

Quelques chiffres (au 31/05/2017)



Source : lettre information registre juin 2017

Plus de 30 000 copropriétés sont immatriculées au niveau national, dont un quart via le transfert automatique des données à partir d'un logiciel de gestion de syndic.

Etats des télédéclarants - immatriculations

PAR TERRITOIRE DE LA REGION

COPROPRIETES

NB N° Nouvelle région

AURA

Département	Nombre de copropriétés	Télédéclarants inscrits (1)	Immatriculations (2)	Imm./ Total
		Au 31/05/2017		
Ain	4 286	29	70	1,6%
Allier	2 140	15	9	0,4%
Ardèche	2 788	8	36	1,3%
Cantal	1 171	5	3	0,3%
Drome	4 331	31	349	8,1%
Isère	12 284	126	822	6,7%
Loire	8 162	36	223	2,7%
Haute-loire	1 354	11	155	11,4%
Puy-de-dome	5 234	37	257	4,9%
Rhone	20 764	188	748	3,6%
Savoie	6 165	57	298	4,8%
Haute-savoie	14 384	101	783	5,4%
Région	83 063	644	3 753	4,5%
France	560 245	4898	30697	5,5%

(1) pas d'information sur la répartition entre professionnels (syndics et administrateurs provisoires) bénévoles, coopératifs, notaires

(2) taille des copropriétés immatriculées au niveau national : > 200 lots : 8 %; 50 à 199 lots: 23 %; < 50 lots : 69 %

Source : base copropriétés 2013 - registre juin 2017

Etats des télédéclarants - immatriculations

PAR TERRITOIRE DE LA REGION selon la taille des copropriétés (famille D seulement)

Situation 2013-Appréciation sur les critères de difficulté

FAMILLE D seulement

NB Identifiant copropriété

Nombre de logements (par classe)

Nombre de copropriétés de classe D selon le nombre de logements	2018			2017		2016	Total
	de 2 à 11 logements	de 12 à 25 logements	de 26 à 50 logements	de 51 à 100 logements	de 101 à 199 logements	200 logements et +	
Ain	628	28	13	8	2		679
Ardèche	577	25	1	1	1		605
Drome	746	47	19	20	9	2	843
Isère	1545	206	72	61	30	13	1 927
Loire	1393	148	32	13	13	2	1 601
Rhone	1704	483	94	90	84	25	2 480
Savoie	853	57	35	13	13	3	974
Allier	371	28	8	4	3		414
Cantal	157	4	1		1		163
Haute-loire	227	7		1			235
Haute-savoie	1700	159	88	58	28	8	2 041
Puy-de-dome	718	72	28	14	15	2	849
Total	10619	1264	391	283	199	55	12 811
	12 274			482		55	
	95,8%			3,8%		0,4%	

Source : base copropriétés 2013

Registre des copropriétés - Données

Annuaire du registre bientôt consultable

- Un panorama agrégé sera mis en ligne fin juillet avec une répartition géographique, organisationnelle et financière.
- Les particuliers qui souhaitent se renseigner avant d'acheter pourront consulter l'annuaire du registre fin juin 2017 (avec comme données le nombre et la nature des lots, le nom du syndic, la présence de procédures administratives).
- Accès DREAL DDT et collectivités territoriales :

Elles pourront également accéder aux données brutes de leur territoire dès cet été et effectuer des études statistiques
→ Charte de mise à dispositions des données brutes à signer transmise aux collectivités ; enregistrement sur le logiciel CLAVIS (courrier du 9 juin 2017)

Registre des copropriétés - Données

La Charte définit les conditions d'utilisation des données issues du registre par une collectivité, un EPCI ou un service de l'État.

- L'utilisation des données permet d'alimenter:
 - les PLH et observatoires locaux de l'Habitat ;
 - les dispositifs programmés de l'Anah : veille et observation des copropriétés (VOC), programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), OPAH, PLS...

Données disponibles (détail sur la page suivante):

- identification et durée relative du mandat
 - procédures administratives et judiciaires
 - données techniques et financières
-
- **Limites d'usage :**
 - nombre d'immatriculation qui est à ce jour encore assez faible (moyenne 4,5% pour la région)
 - non exhaustivité des renseignements fournis (ex : étiquette énergétique)
 - fiabilité des données renseignées
 - les copropriété de moins de 10 lots avec un budget annuel prévisionnel de moins de 15 000€ ne sont pas tenues de fournir le nombre de copropriétaire débiteurs et le montant des impayés.

Données du registre disponibles

Données Télédéclarant		Données Copropriété	
<i>Professionnel (syndic, notaire) Non professionnel</i>		A- Identification	C- Données techniques
A. Etablissement	Non pro.	<i>Nom</i>	<i>Nb de bâtiments par valeur d'étiquette d'énergie</i>
<i>SIRET, code APE</i>	<i>Civilité nom prénom</i>	<i>Date de mise en copropriété (date AG)</i>	<i>Période de construction</i>
<i>Raison sociale</i>	<i>Courriel</i>	<i>SIRET</i>	<i>Données sur chauffage :</i> <i>- Type (collectif, indiv., mixte)</i> <i>- Type de chauffage si collectif (urbain ou non)</i> <i>- Energie utilisée pour un chauffage collectif non urbain</i>
<i>Adresse</i>	<i>Téléphone</i>	<i>Adresse principale, secondaire</i> <i>- Voie, lieu-dit, code postal, commune</i> <i>- Parcelles cadastrales</i>	<i>Nb Ascenseurs</i>
<i>N° carte professionnelle</i>	<i>Domiciliation à l'étranger</i>	<i>Résidence Service</i>	D – Données financières
<i>Déclaration d'activité</i>	<i>Adresse</i>	<i>Syndicat coopératif</i>	<i>Dates (AG approuvant les comptes, clôture)</i>
<i>Téléphone</i>		<i>Syndicat principal</i>	<i>Montants des charges (courantes, exceptionnelles)</i>
B. Dirigeant		<i>Numéro syndicat principal</i>	<i>Montant des impayés</i>
<i>Identité</i>		<i>Nombre ASL, AFUL, Union de syndicats</i>	<i>Nb de copropriétaires en impayés</i>
<i>Courriel</i>		<i>Nombre de lots (total, habitation, stationnements, mixtes)</i>	<i>Montant des dettes fournisseurs</i>
<i>Téléphone</i>		B- Procédures (Liste des arrêtés)	<i>Montant du fonds de travaux</i>
Données Rattachement		<i>- Type d'arrêté</i>	<i>Présence d'employés</i>
<i>Mandat de syndic ou mission d'administration provisoire</i>		<i>- Date d'arrêté, de Main-levée</i>	
<i>Date de début, date de fin</i>		<i>- Mandat ad hoc : Date d'ordonnance de nomination, de fin de mission</i>	
<i>Nom du fichier justificatif (PDF)</i>		<i>- Date d'ordonnance de carence</i>	
<i>Justificatif Mandat</i>			

Copropriétés fragiles

Contexte : élargissement du programme Habiter Mieux pour favoriser la rénovation énergétique des copropriétés fragiles.

- Le programme Habiter mieux :
 - Soutien aux PO modestes et très modestes et aux PB pour améliorer la performance énergétique de leur logement ;
- Le plan triennal 2016-2018 copropriétés :
 - Des actions en faveur des copropriétés en difficulté
 - Des actions en faveur des copropriétés fragiles
- L'impact de la loi de transition énergétique pour la croissance verte
De nouveaux enjeux et obligations (DPE) en matière énergétique:
 - Réalisation de travaux d'économies d'énergie avant 2025 pour tous les logements dont la classe énergétique est F ou plus
 - Réalisation de travaux d'économies d'énergie lors de travaux d'entretien et de rénovation (« travaux embarqués »)

Copropriétés fragiles

Le nouveau régime d'aide, 2 aides nouvelles :

- **Le financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage** en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété, en appui notamment de l'action du syndic.
- **Le financement d'une aide aux travaux**, afin de faciliter la prise de décision collective, dès lors que le gain énergétique est substantiel et permet une première économie sur la facture de chauffage.

En complément, attente de l'instruction « portage ciblé » de l'Anah : accompagner le redressement des copropriétés par une action ciblée auprès des propriétaires les plus endettés (ex : rachat des lots, qui seront, après travaux, revendus à des propriétaires solvables) → aide dédiée à l'ingénierie permettant de prendre en charge les dépenses relatives à la conduite du projet, aux frais de gestion et à l'accompagnement social/relogement des ménages

Copropriétés fragiles



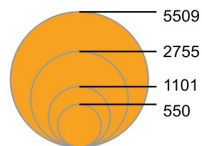
COPROPRIÉTÉS FRAGILES EN AUVERGNE-RHÔNE- ALPES EN 2013

*Copropriétés "fragiles"
(familles C et D)*

Légende

▭ Limites départementales

Famille C et D



FLOCOM 2013, MEEM d'après DGFiP, Fichiers
infra_communaux d'aide au repérage des
copropriétés fragiles Anah/DGALN

Source : outil Anah d'aide au repérage des copropriétés fragiles