



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# ACTUALITÉS SUR LES COPROPRIÉTÉS

Atelier copropriétés du CRHH du 12 avril 2022

---

## Mise en conformité des règlements de copropriété

(article 89 de la loi « 3DS » - articles 206 et 209 loi n° 2018-1021)

La loi « ÉLAN » de 2018 a consacré au sein de la loi du 10 juillet 1965 les notions de « parties communes spéciales », « parties communes à jouissance privative » et de « lot transitoire » (auparavant définies par la jurisprudence).

Les copropriétés avaient jusqu'au 25 novembre 2021 (3 ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi ÉLAN) pour procéder à la mise en conformité de leur règlement de copropriété avec ces nouvelles dispositions. À défaut de leur mention expresse dans le règlement de copropriété, leur existence n'était pas reconnue.

La loi du 21 février 2022 (dite loi « 3DS ») impose cette conformité aux mises en copropriété postérieures au 1<sup>er</sup> juillet 2022 et organise un dispositif transitoire pour les situations antérieures.

Pour les mises en copropriété antérieures à cette date, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance des lots transitoires existants ou les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires doit inscrire à l'ordre du jour de chaque AG des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision devra être prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présentés, représentés ou ayant voté par correspondance.

L'absence de mention de la consistance du lot transitoire ou de ces parties communes dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur leur existence.

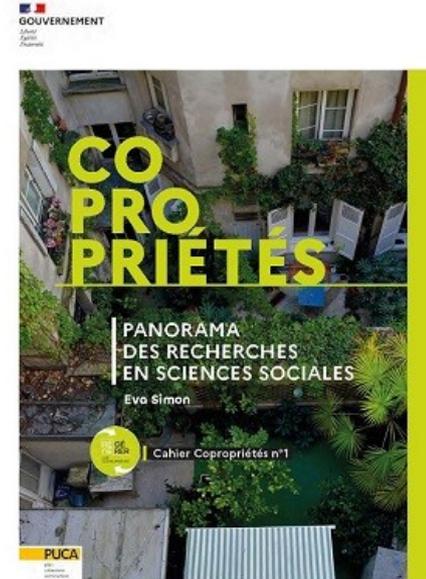
## (Ré)généraliser les copropriétés - Connaître et comprendre les copropriétés pour gérer la ville durable

Programme de recherche axé sur les besoins de connaissance sur les copropriétés lancé en juin 2021 par le PUCA, avec 7 partenaires (FNAIM, Anah, Fondation de France, ANCT, Leroy Merlin Source, et Matera), et l'appui et l'expertise de nombreux organismes (ANIL, FNAU, AdCF, USH, ANGC, Procivis, Urbanis, QualiSR, Foncia, CLCV, UNIS et ARC).

6 recherches retenues (aucune en Auvergne-Rhône-Alpes) portant sur :

- Les mutations contemporaines du métier de syndic
- Les conséquences sociales et spatiales du vieillissement des résidents dans les copropriétés horizontales des années 1970 à Toulouse et à Bruxelles
- SYNBIOSE (SYNdicS Bénévoles : Initiative, Organisation et Sens de l'Engagement), çàd les copropriétés gérées par un syndic non-professionnel (bénévoles ou coopératifs)
- Quartiers durables nantais et fabrique(s) de la copropriété, çàd le lien entre fabrique et fonctionnement de la copropriété dans le contexte des écoquartiers à partir du contexte nantais
- Copropriété à l'œuvre dans les centres-villes reconstruits, çàd les copropriétés comme « objet urbain » dans les centres-villes de Saint-Nazaire, Brest et Lorient
- Développer une communauté habitante au sein des copropriétés, çàd l'étude des hypothèses qui semblent favorables à la création de communautés habitantes au sein des copropriétés

→ Publication en mars 2022 d'un panorama des recherches en sciences sociales sur le thème des copropriétés



## Recherche et publications récentes

### Guide pratique « La copropriété : les questions essentielles »

Élaboré dans le cadre d'une conférence organisée par la CLCV et la Chambre des Notaires de Paris le 18 janvier dernier, il vise à répondre à 4 grandes interrogations essentielles sur la copropriété : Qu'est-ce que c'est ? comment est-elle organisée ? Comment fonctionne-t-elle ? Comment effectuer la mutation d'un lot de copropriété ?

### Guide | L'Élu et la rénovation énergétique des copropriétés

Destiné aux collectivités, ce guide réalisé suite au partenariat entre Amorce et Île-de-France Énergies dans le cadre du programme CEE - RECIF+, vise à recenser les actions qui peuvent être mises en place par les collectivités pour dynamiser la rénovation énergétique dans leur territoire

### Rapport de la Cour des comptes

#### « Copropriétés dégradées : mieux répondre à l'urgence »

Ce rapport publié le 30 mars dernier évalue l'intervention publique sur les copropriétés et notamment le plan initiative copropriétés



## Actualité des réseaux

### **Groupe dédié à la Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) en copropriétés fragiles et dégradées sur le site de la Grande Équipe, la plateforme collaborative de l'ANCT**

L'habitat privé dégradé en copropriété est une problématique majeure pour de nombreux QPV : 1/3 des quartiers concernés par le NPNRU connaît des difficultés liées à des copropriétés dégradées ; 90% des sites de copropriétés faisant l'objet d'un suivi national dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés se situent en QPV.

Au même titre que les interventions sur le bâti et la gestion, la GUSP est un levier essentiel pour prévenir la dégradation des copropriétés fragiles et réussir le traitement ou la transformation des copropriétés dégradées.

Ce groupe est destiné aux acteurs de la politique de la ville, de l'habitat privé et du renouvellement urbain (collectivités, État, associations, opérateurs...), pour partager l'actualité, les bonnes pratiques ou les questionnements relatifs à la GUSP en copropriétés fragiles ou dégradées. On y trouve des fiches action qui reprennent des actions inspirantes ainsi qu'une synthèse des résultats d'une enquête lancée en juillet 2021 avec le soutien de l'Anah et du CNFPT.

Il est possible de rejoindre le groupe à partir du lien <https://acteurs.lagrandeequipe.fr/group/614>. Il est nécessaire de s'inscrire au préalable sur la Grande Équipe, via le lien [lagrandeequipe.fr](http://lagrandeequipe.fr)

### **Prochain webinaire CLUB PIC le 26 avril 2022 à 9h30**

« Parole d'acteurs.rices : le rôle d'une AMO dans le cadre d'une rénovation énergétique d'une copropriété »

→ Pour s'inscrire, merci d'adresser un courriel à [david.tolu@anah.gouv.fr](mailto:david.tolu@anah.gouv.fr)

## Conseil d'Administration du 16 mars 2022

→ *Adaptation du Règlement Général de l'Agence (RGA) : Point 3.5 - délibération d'approbation n°2022-12*

- dispositif THIRORI : ancienneté d'acquisition des immeubles passe à 10 ans (au lieu de 4 ans)
- carence du syndicat des copropriétaires : modification concernant l'avance de subvention
- délais de réalisation des travaux en copropriétés
- délais de demande d'avance
- durée de conventionnement des logements fixée à 6 ans (en lien avec le nouveau dispositif fiscal Loc'Avantages)

→ *Renouvellement de la convention Anah/ANRU pour la période 2022-2028 : Point 3.10 – délibération n°2022-24*

Intégrer au partenariat Anah-ANRU le plan Initiative Copropriétés dont l'Anah est pilote et clarifier les interventions respectives de chaque agence sur les copropriétés fragiles et dégradées, ainsi que sur l'habitat privé ancien.

## **Bilan 2021 :**

La région a atteint 77 % de l'objectif assigné ; plusieurs dossiers ont fait l'objet d'engagement, soit 770 logements en copropriétés.

## **Perspectives 2022 :**

Poursuivre la dynamique engagée en 2021.

Recensement auprès des délégations Anah en région (au 31/03/22) :

- dossiers engagés : 12 logements (2 copropriétés)
  - en instruction : environ 140 logements
  - en cours de montage : environ 1 500 logements
  - « à l'étude » : environ 4 500 logements
- un potentiel de 6 140 logements pour 2022
- la concrétisation dépendra de la tenue des AG (suite à la période de crise sanitaire) et aux contraintes économiques (par exemple : augmentation des coûts des matériaux)

## Perspectives 2022 :

Mobilisation possible du programme ETEHC (*prolongé jusqu'à fin 2022*)

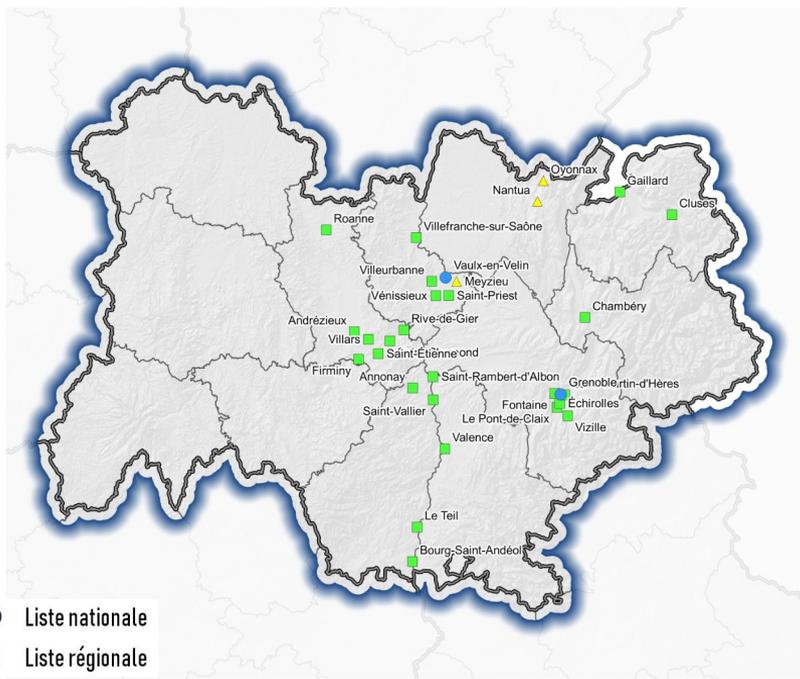
- programme CEE qui cible les copropriétés en quartiers anciens à faible performance énergétique mais ne pouvant pas être qualifiées de « fragiles » ou « en difficulté » selon les critères de l'Anah
- toutes copropriétés en centre-ville des villes ACV, dans les villes de la reconstruction et les villes dont le quartier ancien est couvert par un programme ANRU
- tout opérateur ayant une expertise en matière de gestion de copropriété et de rénovation énergétique (ADIL, BE, SEM, association, membres du réseau France Rénov', etc.) peut déposer un dossier de demande de financement auprès de la délégation locale de l'Anah ou du délégataire des aides Anah

Actions financées :

- information (financement opérateurs à 100%) : fonctionnement de la copropriété et les aides financières pour la rénovation énergétique ;
- formation (financement opérateurs à 100%) : conduite de projet de rénovation énergétique ;
- accompagnement (financement des syndicats des copropriétaires à 80%) : réalisé par un expert, un accompagnement personnalisé de la copropriété permettant d'identifier les freins, les leviers, les travaux à réaliser.

## Le PIC en AuRA depuis 2018 :

- axe redressement : 69 copropriétés, 4 440 logements (17,65 M€)
- axe prévention : 43 copropriétés, 4 669 logements (24,23 M€)



## En 2022 :

- **liste nationale** : 2 sites ( 41 copropriétés, 3 921 logts)
  - taille moyenne : 90 logts/copro
  - médiane : 48 logts/copro

- **liste régionale** : 33 sites (28 communes concernées, environ 170 copropriétés, environ 6 300 lgts)
  - taille moyenne : 88 logts/copro
  - médiane : 30 logts/copro

**Nouvelles candidatures** : Ain (Nantua et Oyonnax), Métropole de Lyon (Meyzieu Les Plantées), Haute-Savoie (Cluses)

- En Auvergne-Rhône-Alpes : 8 départements / 12 concernés

## PROCIVIS

Nouveau modèle de la convention de cession de créance : pour le préfinancement des subventions publiques dans le cas de copropriétés fragiles et en difficulté.

Deux éléments importants à souligner :

→ le financeur (délégation Anah ; collectivité) n'est pas nécessairement signataire de la convention de cession de créance. Les signatures du syndic représentant le CS et de Procivis suffisent. Bien entendu, la signature du financeur peut être conservée si demande ;

→ la notification de la cession de créance pour les subventions Anah doit être faite en LRAR par Procivis directement auprès de l'agent comptable de l'Anah (et non par le syndic comme cela était fait jusqu'à présent). Cette modification est importante car elle assure à Procivis que la notification a bien été effectuée, et Procivis peut ainsi garder la traçabilité. La notification pour les subventions collectivités sera également faite par Procivis.

**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](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

# FIN



A2761