



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



ACTUALITÉS SUR LES COPROPRIÉTÉS

Atelier copropriétés du CRHH du 30 mai 2024

Actualités législative et réglementaire

Loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

Cette loi s'appuie pour certaines de ses dispositions sur les préconisations formulées dans le rapport Hanotin/Lutz relatif aux outils d'habitat et d'urbanisme à créer ou améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne remis en octobre 2023.

Son ambition est d'accélérer et de simplifier les outils de lutte contre la dégradation de l'habitat sur plusieurs leviers majeurs tout au long de la chaîne de la dégradation.

La loi vise notamment à aider les copropriétés à prévenir ou à faire face à leur dégradation. Elle renforce également les outils à disposition des élus et des opérateurs pour mener des grands projets de réhabilitation. Enfin, elle augmente les sanctions contre les « marchands de sommeil ».

Elle s'articule ainsi autour de trois chapitres :

- intervention en amont d'une dégradation définitive ;
- accélérer les procédures de recyclage et de transformation des copropriétés et les opérations d'aménagements stratégiques ;
- mesures diverses.

Loi n°2004-322 du 9 avril 2024

Elle vise à agir sur plusieurs axes, notamment :

→ Sur le volet « copropriétés » :

- en améliorant leur fonctionnement courant ;
- en accompagnant celles qui connaissent des difficultés ;
- en permettant aux copropriétés de financer la réalisation des travaux nécessaires par un emprunt collectif.

→ Sur le volet « habitat indigne » :

- en renforçant les outils à la disposition des élus (permis de louer, police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité) ;
- en sanctionnant plus durement les marchands de sommeil ;
- en luttant contre l'habitat informel ;

→ Sur les outils d'intervention publique :

- en élargissant le champ des opérations de restauration immobilière ;
- en accélérant et en facilitant les grandes opérations d'aménagement ;
- en refondant les procédures d'expropriation notamment avant que les dommages ne soient irréversibles.

La loi prévoit notamment des mesures préventives en copropriété et dans les ASL : pour faciliter le vote et le financement des travaux ; pour l'administration courante de la copropriété ; pour les copropriétés en difficulté

Loi n°2024-322 du 9 avril 2024

Plusieurs décrets doivent être adoptés d'ici fin 2024 :

→ En Conseil d'État

- fixer la durée du prêt collectif,
- ouvrir la possibilité pour les ASL de souscrire un emprunt collectif,
- fixer la procédure de sanction administrative en cas de manquement aux dispositions de l'autorisation préalable de mise en location,
- définir les possibilités ouvertes pour une commune de définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet d'un diagnostic structurel du bâtiment,
- permettre la prise de possession anticipée.

→ Simples

- définir les principales données qui doivent figurer au RNIC,
- définir les conditions de délivrance de l'agrément pour les syndicats d'intérêt collectif,
- fixer les conditions dans lesquelles les propriétaires soumis à une obligation de travaux peuvent conclure, avec un organisme intéressé, un bail à réhabilitation,
- pour le contrat de prêt collectif, fixer les conditions de transmission des documents demandés par l'établissement prêteur dans le but d'apprécier la capacité du syndicat à remplir ses obligations.

→ pour aller plus loin, l'**analyse juridique de l'Anil**

Commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés immobilières

À l'initiative du groupe Communiste républicain citoyen et écologiste – Kanaky, le Sénat a créé une commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés immobilières, phénomène massif et diffus, touchant aussi bien les banlieues des grandes métropoles que les centres villes anciens des petites villes.

Constituée le 14/02/24, elle devra achever ses travaux avant le 31/07/24.

La commission se penchera sur les origines du phénomène et cherchera à le quantifier.

Elle évaluera les moyens disponibles pour prévenir la fragilisation de ces ensembles immobiliers pour les améliorer.

Elle abordera enfin la question du redressement des copropriétés en difficulté et la manière d'appuyer les communes, notamment celles qui disposent de peu de services spécialisés.

→ À suivre sur : <https://www.senat.fr/travaux-parlementaires/structures-temporaires/commissions-denquete/paupérisation-des-coproprietes-immobilières.html>

Registre national d'immatriculation des copropriétés



En bref
Ce mois-ci la lettre présente :
- Un retour sur la formation des syndicats bénévoles réalisée le 28/05
- Quelques rappels

Chiffre clé
583 321 copropriétés immatriculées*
*Données du 27/05/24

Clubs
L'ensemble des comptes rendus des clubs utilisateurs du Registre du 1^{er} semestre ont été envoyés

Formation syndicats bénévoles

Nous avons animé une formation syndicats bénévoles le 28 mai, avec plus de 70 participants au total. La formation a été enregistrée et sera mise à disposition avec le support et le compte-rendu des Questions/Réponses.

Nous vous remercions pour votre participation et pour les questions pertinentes qui contribuent à améliorer le Registre des copropriétés !

Rappel : Mise à jour annuelle obligatoire

Le syndic de copropriété doit organiser une **Assemblée Générale dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice comptable**. Les données votées doivent être renseignées dans le Registre dans les **2 mois lors de la mise à jour annuelle**. Attention, **cette mise à jour est obligatoire**. Pour tout problème n'hésitez pas à passer par le formulaire de contact !

Pour plus d'infos sur la mise à jour, cliquez [ICI](#) !

Données du Registre en « open data »

Sur le site de données du gouvernement, vous **trouverez de nombreuses informations** issues du Registre des copropriétés en "open data". Ces données, **produites et mises à disposition par les services publics**, incluent des fichiers, des bases de données, et même un espace de discussion.

Profitez-en dès maintenant !

Pour consulter les données, cliquez [ICI](#) !

Gestion des départs des études notariales

Lorsqu'un collaborateur notaire quitte une étude, il **doit révoquer sa clé Réal**. En cas d'oubli, le notaire responsable peut le faire à sa place.

Pour simplifier la gestion des comptes, assurez-vous de la révocation des clés pour garantir la sécurité de vos données.

Contact d'instances notariales locales

Pour vos besoins d'immatriculation d'immeubles neufs ou tout autre sujet qui requière le contact d'un notaire nous vous invitons à vous diriger vers la **chambre départementale des notaires**.

Pour contacter la chambre départementale des notaires, cliquez [ICI](#) !

Les liens utiles



Lettre d'information #84 - Registre des Copropriétés - Mai 2024

La dernière lettre d'information du Registre revient sur la récente formation des syndicats bénévoles et présente plusieurs rappels : mise à jour annuelle obligatoire, gestion des départs des études notariales, contacts des chambres départementales des notaires, et données du registre en « open data ».

→ Pour s'abonner à la liste de diffusion envoyer un message à sympa@developpement-durable.gouv.fr
Dans l'objet, préciser :
« SUBSCRIBE labo.registre_coproprietes@developpement-durable.gouv.fr »

CoproFF, nouveau référentiel national des copropriétés

Le Registre permet la collecte de nombreuses données intéressantes sur la gestion et la santé financière, mais peu de détail sur le bâti, les occupants, la propriété, la performance énergétique, etc.

Face aux enjeux d'outillage des acteurs locaux en matière d'observation des copropriétés et de consolidation de la connaissance de ce patrimoine, le Cerema et l'Anah ont construit un référentiel national des copropriétés « CoproFF », reposant principalement sur 2 bases : le RNIC piloté par l'Anah et les fichiers fonciers, base de données produite et diffusée par le Cerema pour le compte de la DGALN.

- constitution d'une première base issue de l'appariement entre RNIC et FF → 520 000 copropriétés
- complétée avec copropriétés non immatriculées mais repérées dans les FF → 365 000 copropriétés
- enrichi par d'autres sources : DV3F (indicateur de marché) ; Lovac (logements dans la copropriété vacants ≥ 2 ans) ; DPE Ademe (logements dans la copropriété ayant fait l'objet d'un DPE F ou G).

CoproFF, nouveau référentiel national des copropriétés

Le référentiel a été développé dans deux versions :

- Une version pour les ayants droits des données foncières, dont les données issues du RNIC se limitent au contenu disponible en Open Data. Cette version est disponible sur demande pour les ayants droits données foncières sur leur territoire de compétence → demande à formuler sur une rubrique dédiée du site [ConsultDF](#).
- Une version « Anah », base complète comprenant l'ensemble des champs du RNIC qui sera accessible via « les outils de connaissance du parc privé » (accès Clavis avec habilitation RNIC et habilitation FF nécessaire).

Une actualisation annuelle est prévue avec un enrichissement (notamment grâce aux améliorations des bases de données / sources). Les prochaines versions pourront prendre en compte de nouveaux indicateurs (suivi multi-millésime, nombre logement et ancienneté, part locataires parmi les résidences principales, fragilité...), et l'identifiant bâtiment (issu du référentiel national bâtiment).

CoproFF constitue un outil d'aide à la sensibilisation aux enjeux des copropriétés, mobilisable dans le cadre d'études pré-opérationnelles, et pour permettre la définition de stratégies d'intervention sur les territoires.

Outils / Publications



LES COPROPRIÉTÉS AINDINOISES

JANVIER 2024

L'OBSERVATOIRE
L'observatoire départemental de l'Habitat, mission confiée à l'ADIL de l'Ain, produit un certain nombre d'études depuis 2020. Dans ce contexte, une étude approfondie sur les copropriétés a été sollicitée et sera réalisée en plusieurs phases.

LES COPROPRIÉTÉS
Bien loin de la perception générale qui les associe principalement aux zones urbaines, les copropriétés sont présentes sur l'ensemble du territoire. Cette étude vise à dresser un état des lieux des copropriétés de l'Ain et ses territoires. Le présent volet offre un aperçu rapide de la situation.

L'ÉTUDE
Dans cette étude, nous examinerons les copropriétés sous différents aspects et en plusieurs étapes. Tout d'abord, nous dresserons un portrait global, puis nous nous concentrerons sur un axe territorial en intégrant les données dans les fiches portails remis aux territoires. Nous porterons ensuite une attention particulière à certaines copropriétés, celles qui sont en difficulté ou celles de petite taille, en fonction des besoins identifiés dans les différentes phases de l'étude.


**Observatoire
Départemental
de l'Habitat**



UNE COPROPRIÉTÉ ? C'EST QUOI ?

tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

"Le lot" est une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Les copropriétés peuvent être de plusieurs tailles, de plusieurs formes (maisons individuelles et logements, maisons jumelées, immeubles et appartements...) qui s'éloignent parfois de l'imaginaire collectif (association à de grands ensembles urbains). Elles sont présentes dans tous les territoires.

Au-delà de son caractère juridique, la copropriété peut être définie comme une communauté de personnes (morales ou physiques) amenée à gérer en commun, un patrimoine, avec parfois des intérêts et des stratégies divergents.

CHIFFRES CLES

- 
8 066 copropriétés ont pu être identifiées en 2022 à partir de la base de données "COPRO FF" nouvellement mise à disposition par le CEREMA en novembre 2023.
- 
69 335 logements aindinois seraient situés en copropriété selon la même source soit 21 % du parc de logements du Département.
- 
51 % des copropriétés aindinoises seraient identifiées dans le RNC (registre national des copropriétés) en septembre 2022.

Une illustration de l'exploitation de CoproFF : étude réalisée par l'Observatoire Départemental de l'habitat porté par l'Adil de l'Ain sur les copropriétés andinoises

Délibération 2023-49 du CA du 06/12/23 relative au régime d'aide expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots ou moins

Objet : encourager et faciliter la rénovation énergétique des copropriétés de petite taille, situées en centre ancien et qui, du fait de leurs spécificités, ne sont pas en mesure de prétendre soit au dispositif « Ma Prime Rénov' Copropriétés » en entier (non atteinte des 35 % de gain énergétique) , soit de façon non satisfaisante (pas d'accès aux primes et bonifications associées)

Durée ?

→ 3 ans (demandes d'aides déposées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026)

Où ?

- en périmètre OPAH RU , OPAH CD ou POPAC
- pour celles en difficulté, elles doivent être identifiées dans l'opération programmée

Quelle copropriété ?

- 20 lots d'habitation au maximum, y compris ceux utilisés en résidence secondaire ou qui sont vacants
- usage prépondérant d'habitation = 65 % des lots principaux ou 65 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale (article 15H du RGA)
- seuil calculé à l'échelle de l'ensemble des immeubles de la copropriété concernés par les travaux
- toujours le délai d'ancienneté de 15 ans

Actualités Anah

Délibération 2023-49 du CA du 06/12/23 relative au régime d'aide expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots ou moins (suite)

Conditions ?

- un audit ou un diagnostic technique global
- la démonstration que les immeubles sont dans l'impossibilité d'atteindre le gain de performance énergétique de 35 % pour des raisons de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales dûment justifiées
- scénario de travaux de rénovation énergétique portant sur les parties communes, les équipements communs, les parties privatives d'intérêt collectif

!!\ aucune subvention de la part de l'ANAH si le gain de performance énergétique de 15 % ne peut être atteint

Délibération 2023-49 du CA du 06/12/23 relative au régime d'aide expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots ou moins (suite)

Quelle(s) aide(s) ?

- financement de l'assistant à maîtrise d'ouvrage (= l'accompagnateur de la copropriété)
 - 50 % max du montant HT de la dépense subventionnable, dans la limite de 1000€ par lgt et au minimum 3000€ (montant forfaitaire plancher)

- aide socle au syndicat de copropriétaires :
 - pour les copropriétés « de droit commun » : 30 % du montant HT des travaux subventionnables au titre de la performance énergétique dans la limite d'un montant total de travaux de 25k€ HT / lgt, quel que soit le statut d'occupation (résidence principale, secondaire, logement vacant)
 - pour les copropriétés en difficulté, l'aide socle est calculée selon les conditions et plafonds de taux définis pour les copropriétés en difficulté

- bonifications et primes
 - copropriété fragile ou en difficulté : + 20points pour l'aide socle
 - sortie de passoire thermique : + 10 points
 - primes individuelles : pour les ménages modestes (1500€) et très modestes (3000€)

Évaluation de l'outil « portage ciblé de redressement »

L'Anah a engagé cette évaluation dans l'objectif de vérifier l'adéquation entre l'outil existant qu'elle propose et les besoins sur les copropriétés exprimés par les territoires.

L'évaluation doit permettre d'apporter une analyse de l'usage de cet outil, de comprendre les motivations des acteurs à le mobiliser, d'identifier les limites éventuelles et les précautions concernant les modalités d'application en fonction des spécificités territoriales, et formuler des préconisations quant aux besoins d'évolution de la réglementation.

L'évaluation se découpera en plusieurs actions :

- analyse de conventions de portage,
- analyse statistiques,
- entretien auprès de personnes qualifiées (collectivités, services déconcentrés, opérateurs de portage)
- animations de groupes témoins,
- enquête en ligne auprès des opérateurs, des porteurs, et des collectivités

L'évaluation est sur sa fin, avec une prévision de restitution en septembre 2024

Évaluation de l'outil « programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés » (POPAC)

→ Réunion de rendu le 19 décembre 2023 ; devrait faire l'objet d'une délibération du CA de l'Anah (pas de calendrier)

Évaluation du dispositif « Veille observation des copropriétés » (VOC)

→ En cours, restitution envisagée à la rentrée 2024

Bilan du Plan initiatives copropriétés (Pic)



Un **rapport** publié le 24/04/24 fait le point sur le Pic et réaffirme l'engagement financier de l'État pour les années à venir.

Le plan a permis de rénover près de 145 000 logements. Plus de 2 800 copropriétés en difficulté ont bénéficié d'un accompagnement social (89 000 logements sur 164 sites).

29 % des copropriétés suivies sont en QPV, 21 % en zone ACV et 4 % en périmètre PVD.

Depuis 2018, l'Anah a injecté 532 M€ dans l'accompagnement de copropriétés en difficultés et débloqué 362 M€ pour des projets de rénovation énergétique globale. Le Pic a généré 856 M€ de travaux éligibles, dont plus de 48 % financés par les aides de l'Anah. En outre, depuis 2010, près de 75 000 logements ont été rénovés grâce à MPR Copropriétés.

En 2024, le budget alloué aux copropriétés s'élève à 823 M€, dont 216 M€ pour celles en difficultés et 607 M€ pour MPR, avec un objectif de rénovation de 80 000 logements.

Le budget total de l'Anah consacré au Pic devrait atteindre 2 milliards € entre 2018 et 2028.

Guide des syndicats bénévoles – mise à jour en février 2024

Ce **guide** est destiné à informer et conseiller les syndicats bénévoles ou futurs syndicats.

L'Anah, l'Anil et la CLCV ont collaboré pour rédiger cet ouvrage qui comporte 65 fiches pratiques afin d'aider les 52 000 syndicats bénévoles de France pour chaque étape de la gestion quotidienne.

Il est régulièrement complété et mis à jour



Le syndicat des copropriétaires

En résumé

La responsabilité des copropriétaires se partage personnellement, indépendamment de son statut personnel et qu'il s'agit d'un acte sans qu'on ait à l'insubordination de la copropriété.

En pratique

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble qui est des parties communes. Ses objectifs sont de nature générale.

Il est responsable des dommages corporels ou matériels des copropriétaires. Il est responsable de l'entretien et de la réparation des parties communes de l'immeuble, y compris les travaux de maintenance et de réparation des parties communes de l'immeuble.

L'état descriptif de division

En résumé

L'état descriptif de division (EDD) est le document qui permet d'identifier tous les lots de la copropriété au regard de la publicité foncière. Il est généralement complété dans le règlement de copropriété sous la forme d'un état descriptif de division et est annexé au dossier de la copropriété.

En pratique

Constitué de l'état descriptif de division, le règlement de copropriété est un acte juridique qui définit les droits et obligations des copropriétaires. Il est annexé au dossier de la copropriété et est accessible à tous les copropriétaires.

Les règles de majorité

En résumé

L'assemblée générale est l'organe délibérant du syndicat des copropriétaires. C'est elle qui décide de la destination des fonds et des comptes financiers, du vote du budget prévisionnel ou encore de la réalisation des travaux, par exemple.

En pratique

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à une majorité simple, laquelle varie selon le type de la situation. Il existe principalement quatre majorités différentes, désignées dans le règlement de copropriété de la loi du 10 juillet 1965 qui la régit :

- la majorité simple dite de l'article 24 ;
- la majorité absolue dite de l'article 26 ;
- la majorité qualifiée dite de l'article 26 ;
- la majorité absolue dite de l'article 26 bis.

La majorité simple dite de l'article 24

La décision est approuvée lorsque obtient la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Toutefois, la loi ne prévoit pas que les décisions ne sont pas prises si compte notamment de la situation est adoptée lorsque le nombre de POUR est inférieur au nombre de CONTRE.

Il s'agit de la seule majorité qui se calcule ainsi, les autres prennent en compte l'ensemble des voix de tous les copropriétaires, qu'ils aient voté ou non à l'assemblée générale.

EXEMPLE D'APPLICATION :

TOTAL DES VOIX DE COPROPRIÉTAIRES	COPROPRIÉTAIRES PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	REQUISITE MOJORITY
1000/1000	400/1000	100/400	100/400	200/400	COI
1000/1000	800/1000	400/800	100/800	300/800	MAJ.

EXEMPLES DE DÉCISIONS RELEVANT DE LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24

- approbation des comptes et quotas ; désignation de mandataires de gestion ;
- adoption de décisions de nature administrative ;
- vote de budget prévisionnel ;
- réalisation de travaux d'entretien (entretien, réparation de toiture, etc.) ;
- installation d'un interphone et d'un digicode ;
- fonction obligatoires (travaux de rénovation des ascenseurs, par exemple) ;
- fonction d'indivisibilité (par exemple, en matière de handicap, sans affecter la structure de l'immeuble) ;
- représentation des résidents (notamment, répartition de tâches, etc.) ;
- fonction de vote (notamment, répartition de tâches, etc.) ;
- fonction de vote (notamment, répartition de tâches, etc.) ;

Non à voter

La majorité de l'article 24 s'applique par défaut lorsque les lots ont un vote inégal, pour représenter une majorité différente.



PUCA - programme de recherche « (Ré)gé(n)rer les copropriétés »



PROGRAMME
PETIT DÉJEUNER DÉCIDEURS-CHERCHEURS
COPROPRIÉTÉS ET SYNDICS
FACE AUX DÉFIS DE LA TRANSITION
ENVIRONNEMENTALE :
QUELLES PISTES D'ACTION ?
MARDI 28 NOVEMBRE 2023



Copropriétés et syndics face aux défis de la transition environnementale : quelles pistes d'action ?

De quoi les syndics de copropriété ont-ils besoin pour jouer un rôle central dans la mise en mouvement des copropriétés et être encore davantage des partenaires de l'action publique ?

Pour répondre à cette question, l'Institut Paris Région a organisé le 28/11/2023 un petit déjeuner décideurs-chercheurs pour croiser les points de vue et ouvrir le débat.

→ L'enregistrement de cette séance et une analyse statistique des syndics professionnels en Île-de-France sont disponibles sur le [site internet de l'IPR](#).

PUCA - programme de recherche « (Ré)gé(n)rer les copropriétés »



La rénovation énergétique des copropriétés vue par les sciences sociales

La rénovation énergétique est au cœur de la planification écologique, mais est aussi identifiée comme particulièrement difficile à mettre en œuvre. Comment la compréhension des dynamiques collectives en copropriété éclaire-t-elle la rénovation énergétique ? Les recherches en sciences sociales proposent des clés de lecture sur les leviers et obstacles à la rénovation énergétique ainsi que sur les politiques publiques, documentant leurs forces comme leurs impensés.

Le PUCA organise le 08/07/2024 une **rencontre acteurs-chercheurs** (présentiel + retransmis en direct) pour reprendre les grands résultats de recherche autour de ce sujet.

→ Inscription **obligatoire**

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

Service habitat construction

69453 Lyon cedex 06

Tél. 04 26 28 60 00

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

FIN



A2761