



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



ACTUALITÉS SUR LES COPROPRIÉTÉS

Atelier copropriétés du CRHH du 6 mai 2025

Loi n° 2024-332 du 9 avril 2024 sur la simplification et l'accélération de la rénovation de l'habitat dégradé (dite « Habitat dégradé »)

- vise à faciliter les démarches pour rénover les habitats dégradés en permettant aux collectivités et à l'État d'agir plus efficacement, en particulier au sein des grandes copropriétés urbaines
- plusieurs textes d'application déjà publiés, tous seront pris d'ici l'été 2025

→ **Décret n°2025-227 du 10/03/25** : concerne l'opération de grande envergure menée à Grigny depuis 2016, et autorise l'Établissement public foncier d'Île-de-France à prendre possession immédiate d'immeubles dégradés ou dangereux dans le cadre de l'ORCOD-IN (opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national)

→ **Décret n°2025-228 du 10/03/25** : précise les modalités d'affichage et de notification de l'arrêté préfectoral permettant l'accès à un immeuble des agents du maître de l'ouvrage, dans le cadre de la procédure de prise de possession anticipée prévue en matière d'expropriation pour la réalisation des ORCOD

→ **Décret n°2025-321 du 07/04/25** : précise les modalités pratiques d'actualisation du prix d'acquisition versé par l'opérateur dans le cadre de l'expérimentation prévue au II de l'article 11 de la loi, afin de calculer le prix maximum de revente par l'opérateur aux copropriétaires

Plusieurs projets de décrets récemment soumis au CNH, notamment ceux liés au prêt collectif à adhésion simplifiée souscrit par le syndicat de copropriétaires pour rénover un ensemble privé en difficulté ou dégradé

→ **Projet de décret sur le prêt collectif et les modalités d'intervention du fonds de garantie pour la rénovation**

- durée maximale du prêt : 25 ans
- détermine que les copropriétés faisant l'objet d'un accompagnement via un plan de sauvegarde, une OPAH-CD ou une ORCOD sont éligibles à la contre-garantie du fonds de garantie pour la rénovation
- taux de contre-garantie en cas de sinistre de crédit dans le cadre du prêt : 80 %
- durée de procédure amiable, préalable à saisine du garant en cas de défaillance d'un copropriétaire dans le remboursement de l'emprunt collectif : 4 mois
- entrée en vigueur des dispositions : 3 mois après la parution du décret au JO

→ **Projet de décret sur les modalités de remise des documents par le syndic au prêteur qui fixe la liste des informations « nécessaires, suffisantes et proportionnées » que le syndic peut être tenu de remettre au prêteur**

- précise les modalités de transmission des informations sur la copropriété par le syndic à l'organisme prêteur
- ces documents concernent l'organisation de la copropriété ; les aspects financiers ; le programme de travaux à financer ; les éléments d'identification des copropriétaires devant permettre la consultation du FICP

Plan d'accompagnement renforcé pour la lutte contre l'habitat indigne et l'intervention sur les copropriétés en difficulté (5 axes) :

- Repérer plus facilement les risques d'effondrement en milieu rural, dans les villes moyennes et les métropoles
- Mieux accompagner les ménages concernés dans leurs démarches d'hébergement et de relogement
- Renforcer la lutte contre les propriétaires indécents qui louent des logements indignes à des ménages souvent vulnérables
- **Soutenir les travaux de rénovation des copropriétés dégradées**
 - renforcement des capacités de préfinancement des travaux de rénovation des copropriétés pour accélérer les projets de rénovation en attente de financement
 - pour les copropriétés dont les projets sont prêts à démarrer avec l'aide de l'Anah mais bloqués pour des raisons de préfinancement, renforcement des capacités de prêt à taux zéro grâce à un prêt de la Banque des territoires
- **Informer largement les collectivités et les acteurs du logement sur les outils réglementaires et opérationnels**
 - envoi aux collectivités d'une plaquette sur les nouveaux outils réglementaires et opérationnels + guide lié à l'habitat indigne en copropriété et à la gestion des risques d'effondrement
 - des communes bénéficieront d'un accompagnement financier (remboursement des travaux d'office au travers d'un financement Anah)

Actualités législative et réglementaire

→ **Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024** visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

- Constat : **difficultés d'accès au logement** en zone touristique, liées à l'essor des meublés de tourisme sur certains territoires (baisse du nombre de résidences principales)
- Élargissement des pouvoirs des maires et **nouvelles règles** en matière de fiscalité, de performance énergétique, **de copropriété (art 6 de la loi)**

→ Depuis 2025, tout copropriétaire se déclarant en mairie comme loueur de meublés de tourisme doit en informer le syndic

→ Les nouveaux règlements de copropriété peuvent interdire ou non les meublés de tourisme

→ Dans les copropriétés disposant déjà d'un règlement de copropriété, un vote à la majorité (deux tiers des voix) peut modifier le règlement de copropriété pour interdire la location des logements en meublés de tourisme

→ La modification ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale

Actualités législative et réglementaire

→ **Proposition de loi n° 546 visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété**

- Déposée à l'Assemblée nationale le 07/11/24, prévoyait des dérogations aux interdictions de location des passoires thermiques en copropriété.
- Procédure accélérée engagée le 08/11/24, discussion en séance publique le 29/01/25, non adoptée

→ Le Sénat a repris le sujet avec la **proposition de loi n° 478 visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété**

- Déposée le 11/02/25, adoptée le 01/04/25 et transmise à l'AN ([PPL n°1201](#) enregistrée le 01/04/25)
- Un report du calendrier de décence énergétique aurait risqué de déstabiliser la filière et l'atteinte des objectifs de rénovation à terme, pour un bénéfice qui n'est pas évident
- Ce texte assouplit les conditions d'atteinte des exigences de performance énergétique des logements pour tenir compte des contraintes des propriétaires sans pour autant modifier le calendrier issu de la loi Climat et résilience

Actualités Anah Dispositifs d'aide

Actualisation des dispositifs d'aide financière en 2025

→ L'Anah a apporté lors de son CA du 11/12/24 des modifications aux régimes des aides applicables aux copropriétés

- Délibération n°2024-45 relative au régime d'aides applicables aux copropriétés (MPR copropriété et aide à l'accessibilité des copropriétés) et délibération n°2024-44 relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté prennent en compte les évolutions relatives au financement des chaudières à combustible fossile en application de la Directive européenne du 24/04/24 sur la performance énergétique des bâtiments
- Prolonge par ailleurs de 2 ans l'éligibilité des évaluations énergétiques réalisées selon des modalités d'évaluations antérieures

Actualité Anah

Registre national d'immatriculation des copropriétés

Registre des Copropriétés



Lettre d'information #95

— Avril 2025

Merci de ne pas répondre à cet email, pour toute question complémentaire vous pouvez nous contacter via le formulaire de contact sur le Registre ou en cliquant ici.

En bref

Ce mois-ci la lettre présente :

- Un retour sur les clubs utilisateurs
- Un rappel sur la mise à jour des données techniques
- La suppression des doublons dans les données accessibles aux collectivités

Chiffre clé du mois

608 780

Copropriétés immatriculées*

*Données du 28/04/25

Outre un retour sur les différents « clubs utilisateurs » du 1^{er} semestre 2025, la dernière lettre d'information du Registre rappelle notamment les bonnes pratiques en matière de mise à jour des données techniques.

→ Voir la version [en ligne](#)

→ Pour s'abonner : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/newsletter>

Actualités Anah

Outils de connaissance du parc privé

L'Anah a comme mission d'accompagner les territoires dans la production de connaissances sur leur territoire et de leur donner les clés, en termes d'ingénierie, d'outils et de données, pour mettre en œuvre et pour évaluer leur politique locale de l'habitat privé

→ L'agence met à disposition des services de l'État et/ou des acteurs du parc privé des données, dont des extraits peuvent être transmis à des collectivités ou BE prestataires selon des modalités de diffusion et d'utilisation prévues par protocole :

- Outils de connaissance du parc privé : synthèse du parc privé, pré-repérage du parc privé potentiellement indigne, pré-repérage des copropriétés fragiles, référentiel national des copropriétés (Coproff)
- Registre national d'immatriculation des copropriétés
- Open Data (Data Gouv) : documentation et téléchargement des données accessibles au grand public

→ Plus largement, l'Anah dispose de données d'activités, sur les professionnels, sur la géographie opérationnelle et administrative, sur la qualification des ménages, des bâtiments et des logements, et s'appuie sur différents outils : infocentre, Tableau de bord SARE, opendata, mémento de l'habitat privé, outils de connaissance, avec des accès différenciés

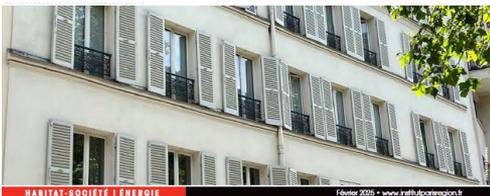
Actualités Anah

Outils de connaissance du parc privé

- Club « Études et données », instance d'échanges entre pairs pour valoriser les études de l'Anah et des territoires, partager les bonnes pratiques, assurer la bonne compréhension des enjeux et des données, et discuter des besoins des territoires
- Pages dédiées sur Extrarénov' qui identifient, pour le parc privé en général et pour chaque thématique d'intervention, les données, indicateurs et outils mobilisables dans la conception, la mise en œuvre et le suivi de la politique locale d'intervention sur l'habitat privé
 - *Ensemble des pages en cours de construction, avec m à j régulière pour intégrer les résultats des études et les évolutions de l'outillage*
- Webinaires France Rénov', dont les replays et les présentations sont en ligne sur ExtraRénov'
 - 27/02/25 : les outils pour améliorer la connaissance du parc privé et des dynamiques d'aides
 - 06/03/25 : rénover en copropriété : mobiliser et animer un réseau local d'acteurs
 - 02/04/25 : qualifier les copropriétés sur son territoire : outils et retours d'expérience
 - 24/04/25 : repérer et engager les petites copropriétés dans la rénovation énergétique - focus sur l'expérimentation MPR' Copropriété
- À moyen terme, perspectives de mise en place d'un portail national de l'habitat privé et du « kiosque de la Data Fabrik »

Publications

NOTE RAPIDE DE L'INSTITUT PARIS RÉGION N°1029



LES SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ : DES PARTENAIRES POUR L'ACTION LOCALE ?

DE PLUS EN PLUS APPELÉ À ÊTRE LE RELAIS DE POLITIQUES LOCALES QUI CIBLENT LES
COPROPRIÉTÉS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DE RÉNOVATION ET DE REQUALIFICATION
DU PARC PRIVÉ, LE GROUPE PROFESSIONNEL DES SYNDICS DEMEURE POURTANT
MAL CONNU. UNE RECHERCHE VIENT BROSSER UN PREMIER PORTRAIT DES SYNDICS
FRANCIENS, DE LEUR PROFIL ET DE LEUR IMPLANTATION TERRITORIALE.

Les syndicats professionnels gèrent neuf copropriétés sur dix en France et 96 % des copropriétés
en Ile-de-France. Ils assurent la mise en œuvre des décisions prises en assemblée générale et
coordonnent et accompagnent les copropriétaires dans l'engagement de travaux. Alors que de
nombreuses collectives sont confrontées à des enjeux d'entretien et d'adaptation de leur parc de
copropriétés (vétusté, rénovation énergétique, végétation...) et cherchent à mettre en place
des actions ciblées, ces professionnels restent néanmoins et souvent peu associés aux démarches
engagées. Afin d'éclairer la connaissance de ce groupe professionnel et de ses logiques d'ancrage
territorial, une équipe de recherche pilotée par l'Institut Paris Région a analysé l'implantation des
portefeuilles des syndicats franciliens.



UN MARCHÉ IMPORTANT, UNE MULTITUDE D'ENTREPRISES
Avec plus de 122 000 copropriétés immobilières et 5,4 millions de lots à usage d'habitation, l'Ile-
de-France représente le premier marché de la gestion professionnelle de copropriétés à l'échelle
nationale. La Régie nationale des copropriétés (RNC), couvrant 73 % du parc des copropriétés
françaises, permet ainsi d'identifier pas moins de 1 130 syndicats professionnels qui se partagent
la gestion des 91 100 copropriétés pour lesquelles le régime est connu (permis de détail).
Le marché de la gestion de copropriétés est particulièrement diffus. La moitié des entreprises de
syndicats enregistrées dans la RNC gèrent moins de 25 copropriétés chacune dans la région, 31 % en
gèrent entre 26 et 100 et seulement 13 % plus de 100. Seuls neuf syndicats gèrent plus de 500 copro-
priétés en Ile-de-France, représentant, avec près de 14 000 copropriétés, 21 % des copropriétés
françaises en gestion professionnelle connue. Plus coteux le paysage de la gestion professionnelle
le plus éclaté en une multitude de petites entreprises. Les dix plus grandes entreprises, en nombre

PUCA - programme de recherche « (Ré)généraliser les copropriétés »

→ Recherche sur les **mutations contemporaines du métier de syndic**
portée par Anne-Claire Davy, rassemblant l'Institut Paris Région, Claire
Juillard, Sylvaine Le Garrec, Gaëtan Briseperre, consacrée aux
syndics, acteurs pivots des copropriétés

→ Note rapide IPR n°1029 - Les syndicats de copropriété : des partenaires pour l'action locale ?

De plus en plus appelé à être le relais de politiques locales qui ciblent
les copropriétés pour répondre aux enjeux de rénovation et de
requalification du parc privé, le groupe professionnel des syndicats
demeure mal connu.

Cette note brosse un premier portrait des syndicats franciliens, de leur
profil, et de leur implantation territoriale.

→ Lire la note

→ À venir : colloque sur l'ensemble du programme de recherche
« Les clés pour (ré)généraliser les copropriétés dans leur diversité - 3 ans de recherches sur les copropriétés
dévoilés »

Publications

Observatoire partenarial de l'habitat Lyon

Étude UrbaLyon – La rénovation énergétique du parc de logements en copropriété – mars 2025

Cette publication accorde une attention particulière aux petites copropriétés, angle mort des politiques de rénovation actuelles. Si les grandes copropriétés bénéficient d'un accompagnement et ont amorcé une dynamique de rénovation, les petites copropriétés rencontrent des difficultés spécifiques : ressources financières limitées, copropriétaires peu impliqués, gouvernance parfois fragile. Leur intégration dans les dispositifs de rénovation est pourtant essentielle pour relever les défis de la transition énergétique à l'échelle du territoire.

→ *Lire l'étude*





Anil et Bail Rénov'

Connaître les propriétaires du parc locatif privé et leur patrimoine / pour mieux adresser les dispositifs en matière de rénovation énergétique – avril 2025

Cette étude dresse le portrait du parc locatif privé (dont une majorité est située dans des copropriétés urbaines) et de ses propriétaires. Face à cette diversité, Bail Rénov' déploie une approche proactive et propose aux bailleurs un accompagnement adapté combinant expertises juridiques, techniques et sociales. Après un an de déploiement, ce bilan souligne le renforcement de l'ingénierie territoriale, et confirme la pertinence de l'aller-vers. Il invite à pérenniser les moyens, à améliorer le ciblage des bénéficiaires et à mieux intégrer le dispositif aux stratégies locales de rénovation.

→ [Lire l'étude](#)

**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