



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# ACTUALITÉS SUR LES COPROPRIÉTÉS

Atelier copropriétés du CRHH du 4 décembre 2025

---

## Actualités législative et réglementaire

### **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 pouvoirs publics d'agir plus efficacement, en particulier au sein des grandes copropriétés urbaines
- Afin de faciliter la rénovation des copropriétés, la loi a notamment créé un nouvel emprunt collectif à adhésion automatique pour le financement de travaux en copropriété. Les 2 décrets d'application permettant le déploiement de ces dispositions ont été publiés : ils permettent aux établissements bancaires de mettre en œuvre cet emprunt collectif depuis le 28/07/25

#### → **Décret n°2025-499 du 06/06/25 relatif aux informations à fournir par le syndic à l'établissement prêteur**

#### → **Décret n°2025-711 du 25/07/25 relatif aux prêts collectifs et aux modalités d'intervention du fonds de garantie pour la rénovation (FGR)**

Pour mémoire, la copropriété peut souscrire un emprunt collectif, au nom du syndicat des copropriétaires, pour financer la réalisation de travaux.

La loi a assoupli les conditions dans lesquelles l'AG peut décider de souscrire un emprunt collectif remboursé par l'ensemble des copropriétaires, appelé « prêt collectif à adhésion automatique ». Le décret fixe la durée maximale de ce prêt à 25 ans.

Par ailleurs, le FGR, institué par la loi du 17/08/15 permet de garantir ou contre-garantir les prêts collectifs aux copropriétés. Désormais, le fonds peut contre-garantir les cautionnements solidaires accordés pour garantir l'ensemble des prêts collectifs et délivrés par des entreprises d'assurance et des sociétés de caution.

## Publications



### Mission flash création d'une « banque de la rénovation énergétique » - juillet 2025

Fin 2024, les ministres en charge du Logement et de l'Économie et des Finances ont chargé Yannick Borde, président de Procivis, les sénatrices Amel Gacquerre et Marianne Margaté, Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS), et Kosta Kastrinidis, directeur des prêts de la Banque des territoires, « **d'approfondir l'idée d'une ingénierie bancaire, partenariale et mutualisée [...]** pour la rénovation énergétique, popularisée sous le nom de **banque de la rénovation énergétique** ».

Ce rapport, qui fait suite à de nombreux travaux menés depuis 2021, a été remis le 10 juillet 2025 aux ministres, en parallèle à la publication des décrets précédemment cités.

→ *Lire la synthèse*

## Actualités législative et réglementaire

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

#### → **Décret n°2025-831 du 19/08/25 relatif aux registre national d'immatriculation des copropriétés (RNC)**

Pour mémoire, la loi a prévu une modification des informations à déclarer par les copropriétés au Registre.

Ces informations, auparavant listées par la loi, sont désormais prévues exclusivement par décret pour permettre une plus grande souplesse dans l'étendue des données susceptibles d'être recueillies.

Pris en application de cette mesure, ce décret détaille les données à déclarer au RNC par les copropriétés. Il actualise également la liste des données du registre auxquelles les notaires ont librement accès.

Ces dispositions entreront en vigueur le 21/02/27 (18 mois après la publication du décret au JO).

# Actualités Anah

## Registre national d'immatriculation des copropriétés

### Registre des Copropriétés



Lettre d'information #100

— Novembre 2025

La dernière lettre d'information revient sur les clubs utilisateurs, rappelle les règles de suppression automatique des comptes inactifs, et prévoit une communications spécifique pour les éditeurs.

→ À la suite de la publication du décret relatif à la loi « Habitat dégradé », de nouveaux champs seront prochainement ajoutés au Registre. Cette communication sera diffusée uniquement aux éditeurs de logiciels pour leur transmettre les dates de mise à disposition pour les tests ainsi que le détail de ces nouveaux champs.

→ [Voir la version de la lettre en ligne](#)

→ [S'abonner](#)

### Chiffre clé du mois

**623 046**

Copropriétés immatriculées\*

\*Données du 17/11

# Actualités Anah

## Connaissance du parc privé

Cheffe de file de la connaissance sur l'habitat privé, l'Anah réalise chaque année des études et évaluations qui donne lieu à la production de rapports, fiches, outils et analyses de données.

Ces supports sont un appui pour l'élaboration et la mise en œuvre des stratégies locales de l'amélioration de l'habitat privé ainsi que pour le calibrage et l'évolution des dispositifs.

### **Une nouvelle procédure simplifiée de création de comptes « Clavis » pour les collectivités territoriales non délégataires**

Un formulaire « démarches simplifiées » facilite l'octroi des comptes Clavis (outil qui permet d'identifier tous les utilisateurs autorisés à accéder aux différentes applications mises à disposition par l'Anah) pour les collectivités territoriales non délégataires (Département, EPCI) qui n'ont pas encore d'administrateur local.

→ permet l'accès à l'Infocentre, au Mémento de l'Habitat Privé et aux Outils de Connaissance du Parc Privé...

### **Enrichissement des données Open Data de connaissance du parc privé**

Suite à la mise à jour du référentiel des copropriétés (Coproff - Millésime 2024) avec le Cerema, l'Anah a publié des données agrégées de ce référentiel aux échelles intercommunales, départementales et régionales afin de faciliter les travaux de cadrage des professionnels de l'habitat dans les territoires.

L'Anah a également publié les indicateurs Open Data de « Parc Privé à Occupation Modeste » (PPOM).

→ [accès aux données agrégées Coproff](#)

→ [accès aux indicateurs agrégés PPOM](#)

## Actualités Anah



### Guide intervenir en copropriété – recueil édition 2025

→ Ce recueil méthodologique illustre la diversité de la boîte à outils opérationnelle et financière mobilisable dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés (PIC) piloté par l'Anah, qui va de l'ingénierie de repérage au traitement de l'habitat indigne en copropriété.

→ [Télécharger le guide](#)

## Publications



### **Acquérir et rénover en copropriété à l'aune de la transition écologique – les enjeux de l'accompagnement face à la complexité du processus de prise de décision – septembre 2025**

À partir de bases de données nationales, d'une enquête auprès de 2000 copropriétaires et d'entretiens qualitatifs, l'étude explore les mécanismes de décision qui favorisent, voire conditionnent la réalisation de travaux.

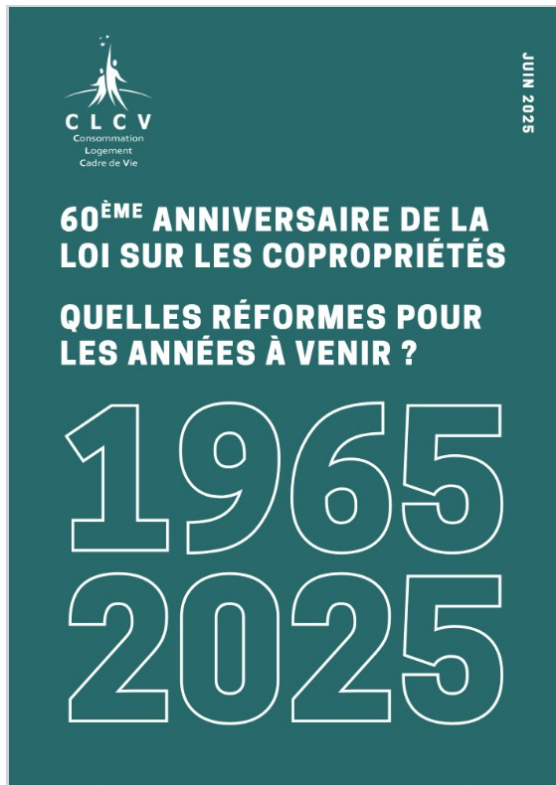
Elle met en évidence le rôle décisif de l'AG, les différences d'implication selon les profils de copropriétaires et les problématiques spécifiques des petites copropriétés.

La rénovation énergétique révèle l'importance d'un accompagnement technique et juridique, et de l'art d'animer un collectif comme modèle d'action publique. Cet accompagnement conditionne la « mise en mouvement des copropriétés ».

L'étude formule à cet égard des recommandations.

→ *Lire l'étude*

## Actualité des réseaux / Publications



### Anniversaire de la loi sur les copropriétés : quelles réformes pour les années à venir ? - juin 2025

L'Association nationale de défense des consommateurs et usagers « Consommation Logement Cadre de Vie » (CLCV) a publié un livre blanc sur la copropriété, intitulé « Les 60 ans de la loi du 10 juillet 1965 - Les réformes pour les années à venir », proposant des pistes de réforme pour améliorer le fonctionnement des copropriétés.

→ Ce livre blanc, publié à l'occasion du soixantième anniversaire de la loi, contient 41 propositions visant à moderniser la législation et à répondre aux enjeux actuels.

→ [Consulter le livre blanc](#)

## Actualité des réseaux / Publications

L'avenir du métier de syndic de copropriété et  
de son rôle dans la transition  
environnementale des immeubles collectifs

Groupe de travail du Conseil national de l'habitat

Rapporteur :  
Henry Buzy-Cazaux,  
président fondateur  
de l'Institut du Management des Services Immobiliers,  
membre du Conseil national de l'habitat  
en tant que personnalité qualifiée

Juin 2025

1


### L'avenir du métier de syndic de copropriété et de son rôle dans la transition environnementale des immeubles collectifs - juin 2025

Supprimer l'obligation de mise en concurrence, codifier le droit de la copropriété, renforcer les obligations de contrôle et d'accompagnement des garants financiers... Ce sont quelques-unes des 35 propositions issues du rapport sur l'avenir du métier de syndic de copropriété, remis par Conseil national de l'habitat en juin 2025 et adopté le 04/09/2025.

Ce rapport de synthèse a été élaboré par un groupe de travail nommé « L'avenir du métier de syndic de copropriété et de son rôle dans la transition environnementale des immeubles collectifs », dont Henry-Buzy-Cazaux, président fondateur de l'IMSI, est rapporteur.


[→ Lire le rapport](#)

# Actualité des réseaux / Publications



**Portrait des copropriétés en Savoie**

Les Notes de l'ADIL 73 - n°8 - novembre 2025



La copropriété est un **sujet à enjeu national et départemental. Près d'un logement sur deux en Savoie se situe dans une copropriété et plus de 15 000 copropriétés sont identifiées.** Ainsi, à l'ADIL 73, c'est le 2<sup>ème</sup> thème le plus représenté parmi nos consultations et en constante progression, avec de nombreuses questions qui touchent le droit de la copropriété dans son ensemble : travaux, assemblée générale, immatriculation, charges...

**Cet éclairage dresse un portrait des copropriétés en Savoie à partir de leurs principales caractéristiques (présence locale, occupation, ancienneté du bâti, taille...) et propose une analyse des enjeux en termes de structuration et d'immatriculation.**

Principale source de données : CopROFF 2024 (ANAH/Cerema)

---

**Cadrage juridique : qu'est-ce qu'une copropriété ?**

Une copropriété est un immeuble ou un groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation, dont la propriété est répartie en lots entre plusieurs personnes, les copropriétaires. Chaque lot de copropriété comporte une **partie privative** (propriété exclusive du propriétaire) et une **quote-part de parties communes** (celles-ci étant la propriété collective et indissociable de tous les copropriétaires).

☀️ Une copropriété est presque toujours de forme « verticale » (immeubles collectifs). Elle peut également être « horizontale » (maisons individuelles construites sur un terrain commun), mais ce 2<sup>ème</sup> cas est peu fréquent.

Elle désigne également le **régime juridique qui organise la propriété immobilière commune à plusieurs personnes**. Elle se distingue d'autres régimes comme celui du lotissement ou de l'indivision.

Elle est principalement régie par la **loi du 10 juillet 1965**, adoptée à une époque marquée par le développement de l'habitat collectif. Depuis, le droit de la copropriété a fortement évolué avec plusieurs textes dont la loi **ALUR** du 24 mars 2014, la loi **ELAN** du 23 novembre 2018, les **ordonnances de 2019** et la loi **Habitat Dégradé** du 9 avril 2024.

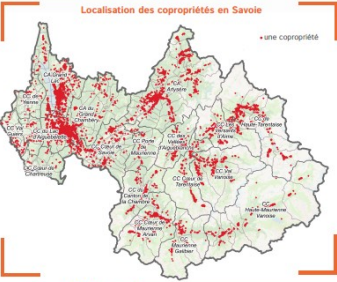
---

**Tous les secteurs géographiques de Savoie sont concernés**

Les copropriétés se répartissent dans toute la Savoie, avec trois secteurs principaux :

- dans les principaux centres urbains (bassins d'Ax-les-Bains, de Chambéry et d'Albertville),
- dans les communes des vallées de la Maurienne (Saint-Jean-de-Maurienne, Modane...) et de la Tarentaise (Moirans, Bourg-Saint-Maurice...),
- dans les territoires de montagne, notamment dans les stations de Tarentaise, où se concentrent des copropriétés de très grande taille (cf. page 6).

**Localisation des copropriétés en Savoie**



Les Notes de l'ADIL 73 / n°8 / novembre 2025 Portrait des copropriétés en Savoie 1

## Portrait des copropriétés en Savoie – novembre 2025

Près d'un logement sur deux en Savoie se situe dans une copropriété et plus de 15 000 copropriétés sont identifiées. A l'ADIL 73, c'est le 2<sup>e</sup> thème le plus représenté parmi les consultations, en constante progression, avec de nombreuses questions qui touchent le droit de la copropriété dans son ensemble. Cet éclairage dresse un portrait des copropriétés en Savoie à partir de leurs principales caractéristiques (présence locale, occupation, ancienneté du bâti, taille...) et propose une analyse des enjeux en termes de structuration et d'immatriculation.

→ [Lire la note](#)



### **PUCA - programme de recherche 2021-2025 « (Ré)gé(né)rer les copropriétés »**

Les principaux résultats des 6 recherches sur le fonctionnement, les difficultés et les défis rencontrés par les copropriétés ordinaires ont donné lieu le 02/07/2025 au colloque « **les clés pour (ré)gé(né)rer les copropriétés dans leur diversité** ».

*→ Voir l'enregistrement vidéo du colloque*

## Recherche / Publications

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

→ Recherche sur les **mutations contemporaines du métier de syndic** portée par Anne-Claire Davy et l'Institut Paris Région, consacrée aux syndics, acteurs pivots des copropriétés

### Note rapide IPR n°1044 – Le syndic, un acteur à mobiliser par les collectivités face à la fragilisation des copropriétés

Les syndics ont souvent une part de responsabilité dans les fragilités que les copropriétés rencontrent, et, en même temps, une analyse des démarches réussies de redressement montre qu'ils y jouent un rôle crucial.

Une enquête menée auprès des professionnels de la gestion en Île-de-France a permis de mieux comprendre qui sont les syndics investis dans l'accompagnement des copropriétés en difficulté et quelles sont leurs problématiques spécifiques.

→ [Lire la note](#)

## NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT PARIS RÉGION N°1044



**21%**  
DES COPROPRIÉTÉS FRANÇAISES  
JUGÉES FRAGILES  
(Anah, 2019)

**16**  
SYNDICS CERTIFÉS - SYNDICS  
DE REDRESSEMENT - EN FRANCE  
ET

**15**  
SYNDICS EN COURS  
DE CERTIFICATION  
(Druat - SIR, juillet 2023)

**+40%**  
AUGMENTATION DES CHARGES  
DE COPROPRIÉTÉ EN 10 ANS  
(Association des Responsables  
de Copropriété - ARC, 2023)

### LE SYNDIC, UN ACTEUR À MOBILISER PAR LES COLLECTIVITÉS FACE À LA FRAGILISATION DES COPROPRIÉTÉS

DU FAIT DE SES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET SOCIOÉCONOMIQUES, L'ÎLE-DE-FRANCE EST DEVENUE TÔT UNE RÉGION PILOTE DANS L'ACTION PUBLIQUE CONSACRÉE AUX COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ. DANS UN CONTEXTE DE CRISE D'ENTRETIEN DU PARC PRIVÉ, CES IMMEUBLES DÉGRADÉS CONSTITUENT UNE PRÉOCCUPATION CROISSANTE POUR DE NOMBREUX TERRITOIRES FRANÇAIS. ACTUELS AU CENTRE DES COPROPRIÉTÉS, LES SYNDICS ONT SOUVENT UNE PART DE RESPONSABILITÉ DANS LES FRAGILITÉS QU'ELLES RENCONTRENT, ET, EN MÊME TEMPS, UNE ANALYSE DES DÉMARCHES RÉUSSIES DE REDRESSEMENT DE COPROPRIÉTÉS MONTRÉ QU'ILS Y JOUENT UN RÔLE CRUCIAL. UNE ENQUÊTE MENÉE AUPRÈS DES PROFESSIONNELS DE LA GESTION IMPLANTÉS DANS LA RÉGION A PERMIS DE MIEUX COMPRENDRE QUI SONT CES SYNDICS INVESTIS DANS L'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ ET QUELLES SONT LEURS PROBLÉMATIQUES SPÉCIFIQUES.



PUCA

Programme de recherche

« (Ré)gé(n)rer les copropriétés »

2020-2023

ANAH

ANAH

ANAH

ANAH

ANAH

ANAH

Jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, la copropriété occupait un rôle assez marginal dans l'habitat urbain. Passant pour moins de 6% des logements urbains en 1962, ce régime de gestion connaît, dans la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle, un essor spectaculaire, et devient, en moins de 50 ans, majoritaire dans le parc collectif privé en France. Il représente aujourd'hui plus de deux tiers des logements collectifs français. La division d'immeubles de rapport possédés jusqu'alors en intégralité par des propriétaires particuliers, l'essor du crédit immobilier et les politiques publiques de construction massives. À partir du tournant des années 1980, la croissance exponentielle du parc de copropriétés, qui accompagne la démocratisation de l'accès à la propriété et le développement urbain massif.

LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ, HÉRITAGE D'UN « ÂGE D'OR » IMMOBILIER  
C'est à l'héritage, souvent vu par des prismes très avantageux, hérité par l'Etat, est, dans les années 1990 et 1980, essentiellement l'initiative privée, comme nous le verrons dans nos imaginaires des grands

## Recherche / Publications

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

→ La recherche-action « Coopro » (portée par Valérie Lebois et rassemblant l'ENSA Strasbourg et l'association Écoquartier Strasbourg) visait à étudier trois hypothèses qui semblent favorables à la création de communautés habitantes au sein des copropriétés

#### L'accompagnement des copropriétés neuves – Une diffusion de la participation dans l'habitat ordinaire – cahier n°3 – septembre 2025

Cette 1<sup>ère</sup> partie se concentre sur l'accompagnement : il s'agit de comprendre comment émerge cette mission d'accompagnement des copropriétés neuves, et de restituer les ambitions et postures théoriques des accompagnateurs

→ [Lire le cahier 3](#)

#### 5 monographies – Cahier n°4 – septembre 2025

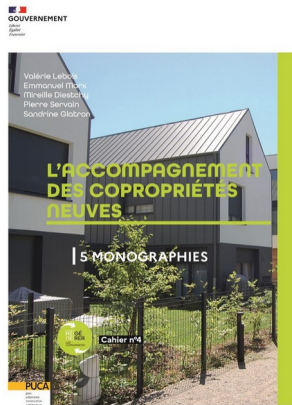
La 2<sup>e</sup> partie réunit des monographies intéressantes par leurs divers degrés d'avancement dans l'accompagnement et l'hétérogénéité de leurs caractéristiques. Pour chacune est développée une analyse socio-spatiale centrée sur la démarche d'accompagnement, les espaces partagés, et la dynamique habitante.es

→ [Lire le cahier 4](#)

#### Les dynamiques collectives des copropriétés neuves – Le rôle des démarches d'accompagnement et des espaces partagés – Cahier n°5 – octobre 2025

À partir des monographies, l'étude interroge les ambitions portées par l'accompagnement : mise en tension des perspectives propres aux différents acteurs, observation des espaces partagés, et confrontation au terrain de la visée d'une « communauté habitante » portée par les accompagnateurs

→ [Lire le cahier 5](#)



## Recherche / Publications

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

→ Recherche sur les **mutations contemporaines du métier de syndic** portée par Sonia Dihn, consacrée aux syndicats, acteurs pivots des copropriétés

### La fabrique des copropriétés neuves dans les quartiers dits durables – Cahier n°6 – novembre 2025

Alors que la durabilité est aujourd'hui un impératif des politiques urbaines, comment cette injonction se traduit-elle dans la production et la gestion du logement collectif ? Cet ouvrage étudie la fabrication de nouvelles copropriétés dans des quartiers « durables » de Nantes. Ces copropriétés récentes sont investies d'attentes multiples, caractérisées notamment par des dispositifs de mutualisation et des modalités d'organisation juridique complexes. Dans un contexte de restriction des budgets publics, ces ensembles résidentiels deviennent des espaces de gouvernance où s'articulent intérêts privés et intérêt général et où semblent poindre des risques de fragilisation.

→ *Lire l'étude*



# Recherche

## **Appel à recherches (Ré)gé(né)rer les copropriétés « dégradées » : Comprendre et résoudre les difficultés des copropriétés, dans leur diversité**

Le 02/07/25, le PUCA a lancé aux côtés des acteurs et experts des copropriétés en difficulté un nouveau programme de recherche.

Objectifs :

- développer les recherches sur les difficultés des copropriétés, dans toute leur diversité et leur complexité, ainsi que sur les manières dont l'action publique peut contribuer à les résorber ;
- structurer une communauté de recherche sur les copropriétés et structurer un espace de dialogue recherche-action ;
- entamer une réflexion sur les besoins de formation identifiés par les acteurs, publics comme privés, à la copropriété et à ses métiers.

Calendrier pressenti :

- 2025 : formalisation des partenariats ; sélection des recherches ; journée acteurs-chercheurs de lancement
- 2026 à 2028 : 1 journée acteurs-chercheurs tous les 6/8 mois + suivi régulier des équipes ;
- 2029 : Remise des rapports finaux ; journée de clôture
- 2030 : Publication sous forme d'ouvrage des recherches ; valorisation des ouvrages

→ *Davantage d'information sur le programme*



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



# FIN