

## COPROPRIETES : DONNEES REGIONALES ET POINTS D'ACTUALITE

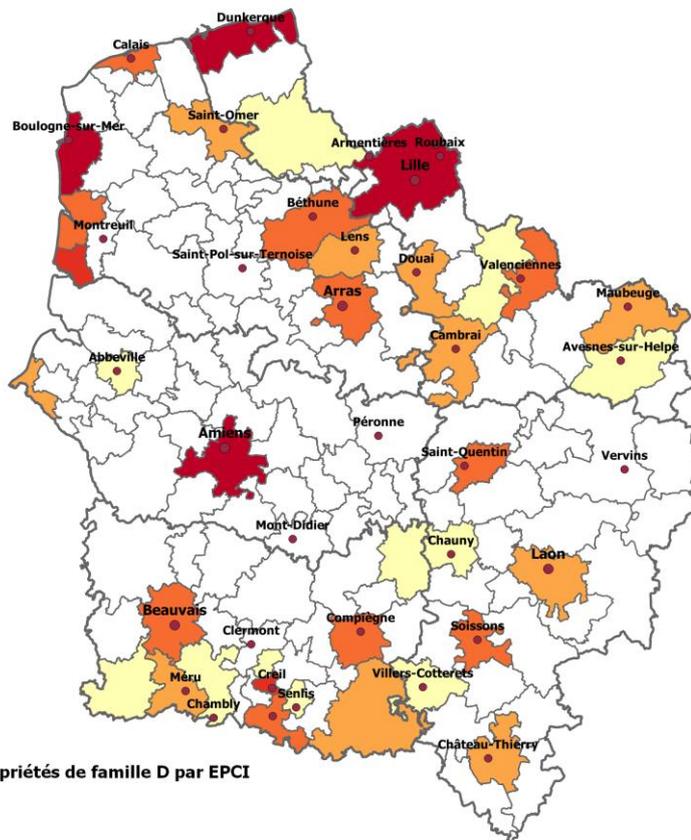
### 1. Eléments de contexte

#### Chiffres clés pour la région Hauts-de-France :

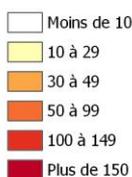
- 21 462 copropriétés (hors copropriétés horizontales composées uniquement de logements individuels) constituées de 300 836 logements en 2013. Une tendance à la hausse par rapport à 2011 (+ 20 748 logements) (source : Filocom).
- 3187 copropriétés considérées comme fragiles en 2013 (famille D c'est à dire le potentiel de fragilité le plus fort) soit 247 de plus qu'en 2011.
- 84% sont des très petites copropriétés de moins de 11 logements.
- 55% ont été construites avant 1949 (soit avant la réglementation plomb) et 72% avant 1975 (soit avant la première réglementation thermique imposant une performance énergétique minimale).
- 574 logements en copropriété ont reçu des aides de l'Anah entre 2011 et 2016 (source : infocentre Anah).

#### Répartition des copropriétés de famille D (potentiellement fragiles) en Hauts-de-France

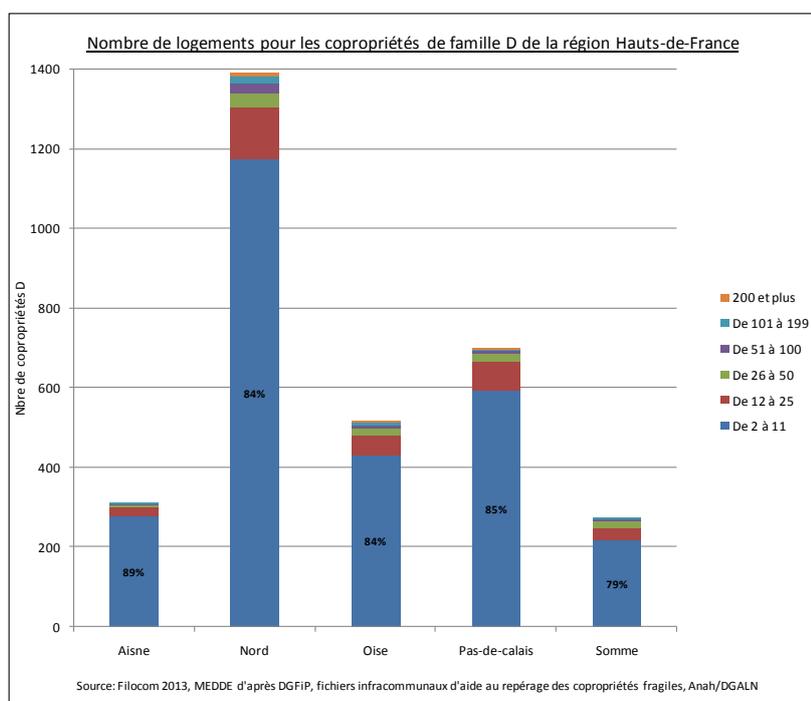
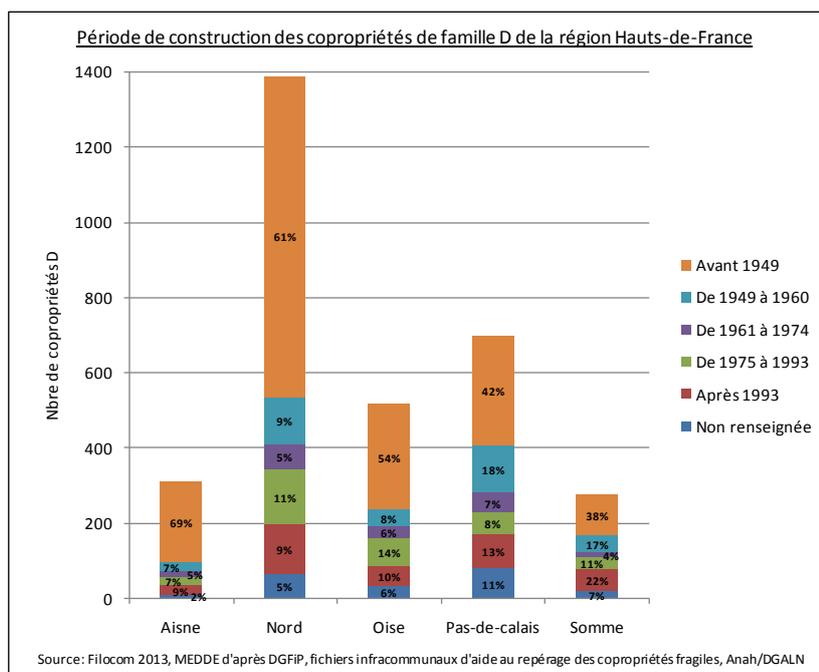
Les fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles se fondent sur la base de données Filocom. Ils prennent en compte différents critères d'analyse (relatifs au bâti, à la situation socio-économique des occupants...) afin d'évaluer la fragilité potentielle des copropriétés qui sont classées de A à D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.



Nombre de copropriétés de famille D par EPCI



Source: Filocom 2013, MEDDE d'après DGFIP, fichiers infracommunaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, Anah/DGALN



## 2. Actualités copropriété

### Le nouveau régime d'aides en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles mis en place par l'Anah en 2017

- Des aides versées au syndicat des copropriétaires qui bénéficient donc à l'ensemble des propriétaires (bailleurs, occupants, même au dessus des plafonds de ressources de l'Anah) :
  - Financement d'une **assistance à maîtrise d'ouvrage** en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété – **180€** max. par lot d'habitation principale
  - Financement de **travaux d'amélioration des performances énergétiques** (gain d'au moins 35%) – **3750€** max. par lot d'habitation principale + octroi d'une **ASE de 1500€**
- Deux conditions minimales d'éligibilité :
  - Une **classification énergétique** du ou des bâtiments comprise **entre D et G** ;

- Un **taux d'impayés des charges** de copropriété compris **entre 8 et 15%** du budget voté **pour les copropriétés de plus de 200 lots, entre 8 et 25% pour les autres copropriétés.**
- **L'instruction du 18 janvier 2017** précise davantage les conditions d'éligibilité, les pièces justificatives à fournir ainsi que les modalités d'instruction, d'attribution et de paiement des aides. Elle est disponible sur l'extranah.

## **Le registre national des copropriétés** <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr>

- **Outil de connaissance de l'état des copropriétés** prévu par la loi ALUR ayant vocation à réunir les **informations essentielles** comme les coordonnées du syndic, le nombre de lots, l'étiquette énergétique des bâtiments, le montant de son budget prévisionnel, celui des impayés ou l'existence d'éventuelles procédures. Les informations à déclarer ainsi que les conditions de consultation du registre sont définies par le **décret n°2016-1167 du 26 août 2016**.
- La procédure d'immatriculation est **réalisée par le télédéclarant (syndic, notaire, administrateur provisoire)** sur le site Internet du registre national dont l'Anah assure la gestion.
- À l'issue de son immatriculation, la copropriété se voit attribuer un numéro national par le teneur du registre. Ce numéro sera mentionné dans l'acte de vente des lots de copropriété.
- **L'obligation d'immatriculation au registre national concerne les copropriétés de plus de 200 lots à partir du 31 décembre 2016** et les autres copropriétés de manière progressive jusqu'au 31 décembre 2018 (copropriétés entre 50 et 200 lots à partir du 31.12.17, et pour les autres à partir du 31.12.18).
- **Les collectivités territoriales** et leurs groupements **pourront avoir accès aux données** relatives aux copropriétés situées sur le territoire qu'elles administrent **dès la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2017** afin de mettre en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.
- Au 1<sup>er</sup> février 2017, **141 copropriétés de la région étaient immatriculées** dont 52 de plus de 200 lots.

## **La fiche synthétique de la copropriété : contenu défini par le décret n°2016 - 1822 du 21 décembre 2016**

Document créé par la loi ALUR pour permettre aux copropriétaires et aux candidats à l'acquisition de disposer à tout moment d'**informations essentielles** sur la situation générale de la copropriété (caractéristiques et organisation), sur le syndic en cours de mandat, sur les spécificités techniques et les équipements des immeubles, ainsi que sur les comptes.

La fiche est établie et **actualisée une fois par an par le syndic**. Elle doit être **constituée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les copropriétés de plus de 200 lots**. Pour celles de plus de 50 lots, elle sera délivrée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour les autres.

## **Décret « travaux embarqués » en application de l'article 14 de la loi TECV**

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique** sur les bâtiments résidentiels (individuels et collectifs) et tertiaires (bureaux, commerces...) **en cas de ravalement important de façade, de réfection importante de toiture, d'aménagements de bâtiments annexes en vue de les rendre habitables.**

Le décret liste cependant de **nombreuses exceptions**, notamment lorsque la façade est constituée de matériaux « traditionnels » (pierre, bois, torchis...), en cas d'incompatibilité avec les prescriptions dans les secteurs protégés au titre du patrimoine ou lorsque le retour sur investissement est supérieur à 10 ans.

Un guide d'application du décret ayant valeur réglementaire est en attente et précisera les performances thermiques minimales à atteindre par type de travaux.