



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

CO PRO PRIÉTÉS

**RECOMMANDATIONS POUR
L'EXPLOITATION STATISTIQUE
DU REGISTRE DES
COPROPRIÉTÉS**



Note technique

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

Plan Urbanisme Construction Architecture
Ministère de la Transition écologique
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations
avec les collectivités territoriales
Arche Sud - 92055 La Défense cedex
www.urbanisme-puca.gouv.fr

Directrice de la publication

Hélène Peskine, secrétaire permanente du PUCA

Responsable de l'action

Eva Simon, chargée de projets

Maquette et mise en page

Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation

Septembre 2022

Photo: imprim'écran réalisé sur le site du registre de l'Anah (registre-coproprietes.gouv.fr/) ; la carte exploite comme source les données publiques de l'IGN et du registre des copropriétés, Source : IGN, Anah

COPROPRIÉTÉS

RECOMMANDATIONS POUR L'EXPLOITATION STATISTIQUE DU REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

2022



INTRODUCTION

Le registre national d'immatriculation des copropriétés constitue un outil très puissant de connaissance du parc de copropriétés. Son exploitation à des fins de connaissance du parc des copropriétés françaises demande cependant une bonne compréhension de la manière dont le registre est constitué, et du point de vue qu'il offre sur les copropriétés.

Le registre, tout d'abord, n'est pas renseigné par une enquête effectuée par des agents spécialisés, mais par des praticiens – syndics professionnels et bénévoles, notaires – qui ne sont pas des spécialistes de la statistique : son actualisation n'est pas nécessairement systématique et certains champs peuvent être mal compris. Par ailleurs, les données recueillies par le registre ne représentent qu'une petite part des données de gestion d'une copropriété.

En coordination avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et le Céréma, le PUCA a donc organisé un groupe de travail autour de l'exploitation statistique du registre des copropriétés à des fins d'étude et de recherche. Cet atelier a regroupé chercheurs, agences d'urbanismes, opérateurs publics, syndics professionnels et associations d'appuis aux syndics bénévoles. Cette note en présente les principales conclusions.

Ces recommandations sont susceptibles d'évoluer au fil des années.

LE REGISTRE NATIONAL DES COPROPRIÉTÉS

Instauré par la loi ALUR, le Registre national des copropriétés vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat.

Depuis le 10 octobre 2016, par arrêté ministériel, l'Anah a été désignée comme teneur du registre, du fait de son implication dans le suivi et le traitement des copropriétés fragiles et dégradées depuis plus de 20 ans. À ce titre, l'Agence doit :

- Assurer la mise en ligne, le fonctionnement et l'exploitation du registre, en mettant en œuvre des études de niveau national sur la situation et l'évolution du parc de copropriétés ;
- Promouvoir le registre auprès des collectivités locales et du monde professionnel des copropriétés (syndics, notaires, administrateurs judiciaires...);
- Etablir un rapport annuel analysant les données disponibles dans le registre, ainsi que des études sur l'état et l'évolution du parc de copropriétés, de manière à soutenir les actions de prévention, d'accompagnement ou de redressement des copropriétés fragiles ou en difficulté.

Le registre recueille l'ensemble des données techniques, juridiques et financières des copropriétés afin d'améliorer la connaissance du parc français, de permettre aux pouvoirs publics de mieux comprendre les processus de fragilisation et de mettre à disposition des syndics ou futurs copropriétaires des éléments comparatifs, notamment les charges de copropriété.

Ses données sont déclaratives et doivent être actualisées annuellement par le représentant légal de la copropriété.

Pour les collectivités et les pouvoirs publics – autrement appelés « institutionnels » - le registre est à la fois un outil de connaissance du parc et un support d'information et de sensibilisation auprès des acteurs de la copropriété sur un territoire donné. De ce fait, l'ensemble des données leur sont accessibles, permettant ainsi de consolider la connaissance du parc de copropriétés sur un territoire par ses caractéristiques (nombre, localisation, âge, taille) et son état.

De plus, il leur ouvre la possibilité de réaliser des études via des traitements statistiques (nouveaux indicateurs avec des fichiers fonciers et autres données existantes), de cartographies et de comparaison.

Une partie des données est également accessible pour le grand public via deux possibilités :

- l'annuaire du Registre que l'on retrouve sur le site Internet :

<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/annuaire>

- le site Internet <https://www.data.gouv.fr/fr/pages/donnees-logement-urbanisme/>, rubrique « Registre national d'Immatriculation des Copropriétés ».

Les données sont publiées depuis le 22 juillet 2022 et sont actualisées trimestriellement.

1. UNE SEULE EXTRACTION PAR AN, EN FIN D'ÉTÉ

Meilleure date d'extraction

Les syndics professionnels, ainsi que les syndics bénévoles assistés par l'ARC, **actualisent généralement le registre dans les mois creux (juillet-août) suivant la période des assemblées générales (mai-juin).**

La meilleure date d'extraction se situe donc à la fin de l'été.

Une extraction plus précoce (janvier à juillet) surestimera le nombre de copropriétés sans syndics (ceux-ci n'ayant pas encore mis à jour le renouvellement de leur mandat et/ou l'entrée d'une nouvelle copropriété dans leur portefeuille).

Une extraction plus tardive présentera sans doute peu d'évolution.

Signification des évolutions infra-annuelles

Le registre ne permet pas de connaître la date de dernière modification sur une copropriété.

Les variations infra-annuelles du registre ne semblent pas refléter de réalité sur le terrain. Les variations saisonnières dans le registre, très importantes, ne font en effet a priori pas sens du point de vue de la gestion des copropriétés, mais correspondent plutôt à des phénomènes liés à la manière dont le registre et les syndics sont organisés (date des AG, du renseignement du registre, péremption des mandats de syndics sur le registre avant que le repreneur n'ait pu le renseigner, etc.).

Ceci est particulièrement vrai sur les années Covid (2020, 2021, dans une moindre mesure 2022), qui ont vu les dates d'Assemblées Générales décalées. Les syndics ont bénéficié de prolongation de mandats dans ce contexte, dont le registre ne tient pas compte, le conduisant à surestimer les copropriétés sans syndic.

2. IDENTIFICATION DES COPROPRIÉTÉS NON IMMATRICULÉES VIA LES FICHIERS FONCIERS

Toutes les copropriétés ne sont pas immatriculées dans le registre. N'y figurent pas :

- Les copropriétés ne comprenant pas de logement (celles-ci n'entrent pas dans le périmètre du registre ; certaines peuvent y figurer par mécompréhension du déclarant, mais elles sont rares) ;
- Les copropriétés n'ayant pas procédé à leur immatriculation : il s'agit de copropriétés qui, sauf exception, sont sans syndic professionnel et n'ont pas connu de mutation depuis 2019. Statistiquement, il s'agit plutôt de copropriété de petite taille. Les copropriétés composées de ménages âgés ou de logements vacants y sont vraisemblablement surreprésentées.

Le taux de couverture du registre est estimé, début 2022, de l'ordre de deux-tiers des copropriétés. Ce taux varie fortement d'un territoire à l'autre. Pour estimer le taux de couverture sur un territoire et/ou constituer une base de donnée quasi exhaustive des copropriétés, la jointure avec les fichiers fonciers est la méthode retenue par tous les services consultés.

A noter que, **dans les fichiers fonciers, ne figurent pas :**

- **Les copropriétés les plus récentes** : les fichiers fonciers se basant sur déclarations fiscales, présentent un décalage temporel plus grand que le registre, où les copropriétés doivent figurer dès leur première année de fonctionnement ; les copropriétés apparaissent ainsi dans le registre deux ans plus tôt que dans les fichiers fonciers (FF) ;
- La distinction entre deux copropriétés situées sur une même parcelle : l'ensemble sera désigné comme étant en copropriété sans distinguer deux ensemble qui dépendent, pour leur gestion, de deux structures totalement indépendante ;
- La transformation récente de copropriétés en monopropriété : les copropriétés dont l'ensemble des lots est racheté par un même propriétaire deviennent des monopropriétés, sortent donc du régime de copropriété. Comme pour les copropriétés récentes, ce changement de statut apparaîtra avec un décalage dans les FF.

Pour les services souhaitant une vision aussi exhaustive que possible des copropriétés, il est donc recommandé de conserver les copropriétés

du registre non présentes dans les fichiers fonciers et ayant une date de construction récente (moins de deux ans)¹, et de garder séparées deux copropriétés qui seraient rassemblées dans les fichiers fonciers, mais séparées dans le registre.

3. MÉTHODE DE JOINTURE : ADRESSE ET RETRAITEMENTS MANUELS

L'adresse des copropriétés n'étant pas normalisée, la jointure avec d'autres bases de données n'est pas immédiate. Un taux de perte, non négligeable, est à prévoir.

Selon la visée des travaux, un redressement à la main des adresses peut être fait. Sur plusieurs régions (notamment Ile-de-France, Pays de la Loire), ces redressements peuvent avoir été faits, en totalité ou en partie, par certains services.

Sur la jointure fichiers fonciers // registre, les étapes de jointure peuvent par exemple être :

1. Croisement à partir des numéros de parcelles, quand ils sont disponibles ;
2. Sur les copropriétés restantes, croisement à partir des coordonnées géographiques (XY) ;
3. Sur les copropriétés restantes, retraitement automatique des adresses du registre pour les rapprocher de la BAN ;
4. Croisement registre//BAN ;
5. Jointure entre les copropriétés retrouvées dans la BAN et les FF ;
6. Sur le reliquat de copropriétés du registre non jointes, recherche de copropriétés de même nombre de lots et proches en distance (10m par exemple) ;
7. Travail manuel sur les copropriétés non identifiées dans la BAN ou non identifiée dans les FF, afin de corriger l'adresse.

¹ Le cas des autres copropriétés qui serait présentes dans le registre mais pas dans les fichiers fonciers est plus complexe d'interprétation. Elles sont généralement écartées des études.

4. DES VARIABLES DE GESTION PLUTÔT FIABLES, MAIS ATTENTION À LA TEMPORALITÉ DES TRAVAUX

Le registre est rempli par les syndics, ou, plus rarement, par un notaire lors de la création de la copropriété, ou, toujours par un notaire, lors d'une vente (si l'immatriculation n'a pas été faite par le syndic). Une part non négligeable des syndics est bénévole. **Le registre est rempli de manière déclarative, sans système de contrôle a posteriori.** L'exploitation doit en tenir compte.

Variables de gestion

Les variables liées à la gestion annuelle de la copropriété semblent, dans l'ensemble, plutôt bien remplies.

Concernant la date de déclaration des données de gestion, il peut arriver qu'une copropriété n'approuve pas ses comptes pour diverses raisons, et que les comptes définitifs n'apparaissent qu'avec une à plusieurs années de retard.

Montant des charges

Des variations très importantes dans le montant annuel des charges d'une copropriété à l'autre peuvent s'expliquer : certaines copropriétés, même de petite taille, comprenant des équipements avec d'importants coûts de gestions (une piscine, un cours de golf, ...). A l'inverse, des copropriétés de pavillon, même comportant un grand nombre de lots principaux, peuvent n'avoir pratiquement aucun équipement commun, et ce faisant avoir de faibles charges de fonctionnement.

Des travaux qui n'apparaissent que très tard

Concernant les travaux, il est à noter que **les montants engagés pour les travaux n'apparaîtront qu'à la clôture du projet de travaux.** Il existe donc un décalage temporel d'au minimum une année, souvent de plusieurs années, entre leur vote et le moment où ils apparaîtront dans le registre. Ce raisonnement est valable également pour les charges exceptionnelles.

5. DES VARIABLES SUR L'ENDETTEMENT DIFFICILES À INTERPRÉTER

Une attention particulière est à porter quant à l'interprétation des données sur l'endettement des copropriétés.

Les informations disponibles sur le registre ne sont pas exactement celles qui sont habituellement mobilisées pour calculer un endettement. Celles-ci se fondent généralement sur le budget prévisionnel de la copropriété : en général, les opérateurs qui effectuent une analyse des comptes de la copropriété comparent le budget prévisionnel, les appels de charges effectués, et les sommes effectivement versées par les copropriétaires.

Le registre :

- Permet d'identifier des copropriétés où il n'y a pas de copropriétaire débiteur au 31 décembre de l'année précédente ;
- Ne permet pas, parmi les copropriétés ayant des copropriétaires débiteurs, de distinguer entre celles ayant un budget prévisionnel inférieur à leur budget réel de celles confrontées à un retard de charges structurel.

Dans le registre, les données relatives à l'endettement des copropriétés sont calculées sur la base de la différence entre le budget prévisionnel et le budget effectif de la copropriété. **Une copropriété ayant dépassé son budget prévisionnel peut donc avoir de manière récurrente des copropriétaires débiteurs, sans avoir de copropriétaires « mauvais payeur » :** la dette qui apparaît dans le registre sera résorbée dans les semaines suivantes la clôture des comptes, sans que cela apparaisse dans le registre (qui ne sera mis à jour que l'année suivante, sur la base du budget prévisionnel suivant et du budget réel suivant ; si le budget prévisionnel est toujours déficitaire, les copropriétaires « bons payeurs » seront encore une fois débiteurs à la clôture des comptes).

Par exemple, avec l'augmentation des prix de l'énergie suite à la guerre en Ukraine, de nombreuses copropriétés vont se trouver avec un budget déficitaire. Lors de la clôture des comptes, de nombreux copropriétaires seront donc débiteurs. Le registre ne permettra pas de distinguer ce qui relève de l'imprévu qui sera résorbé de ce qui relève d'une augmentation des impayés qui se maintiendront dans le temps.

Par ailleurs, plusieurs lignes significatives de difficultés de gestion n'ap-

paraissent pas dans le registre, comme la ligne 1033 (« autres avances », qui inclut les avances de solidarité versées par les copropriétaires pour faire face à la défection de l'un d'eux), ou la 40 (compte fournisseur, qui représente la dette accumulée vis-à-vis des fournisseurs). Dans l'hypothèse où une étude se fondera sur des données de gestion exhaustives (en récupérant les données de gestion d'un syndic, par exemple), ces lignes apparaissent comme particulièrement utiles à mobiliser.

De même, si l'évolution des situations financières est possible si l'on conserve les millésimes précédents du registre, elle demande une grande prudence sur l'interprétation.

Pour les études locales, **une enquête directe auprès des copropriétés apparaît indispensable pour identifier précisément la situation financière des copropriétés.** Pour les travaux à l'échelle nationale, il n'existe pas de recommandation à ce stade.

6. SYNDIC DÉCLARÉ DANS LE REGISTRE

La procédure permettant à une copropriété de changer le syndic déclaré dans le registre apparaît comme, à l'heure actuelle, une procédure relativement fastidieuse. Cette procédure suppose que le syndic sortant « joue le jeu » en déclarant rapidement le changement de mandat, puis que le nouveau syndic récupère les accès et mette à jour les informations de la copropriété.

Dans la pratique, les experts sollicités remontent que :

- Le passage d'une copropriété d'un syndic à son successeur syndic professionnel se fera assez fréquemment avec un **décalage d'un an par rapport à la date d'arrivée effective du syndic** ; les portefeuilles des syndics professionnels sont donc en partie décalés dans le temps ;
- Au sein d'une copropriété gérée par des particuliers, qui se relaient en tant que syndic bénévoles, le changement de syndic a peu de chances d'être fait. Le syndic bénévole sortant aura plutôt tendance à donner ses codes d'accès au nouveau syndic bénévole. **La continuité des mandats de syndic bénévole est donc plutôt surestimée par le registre ;**
- Le passage d'une gestion par un syndic bénévole à un syndic professionnel, ou réciproquement, sera visible dans le registre, parfois avec un décalage d'un an.

Le portefeuille d'un syndic professionnel serait, à ce décalage près dans le temps, sans doute plutôt bien décrit par le registre.

Pour les copropriétés « sans syndic », la date d'expiration du mandat doit être prise en compte pour distinguer ce qui peut relever d'un simple retard d'enregistrement (mandat expiré depuis peu, que le syndic peut ne pas avoir eu le temps de renouveler) d'une situation effective d'absence de syndic.

7. DES VARIABLES « HORS GESTION » MOINS FIABLES : DES JOINTURES À PRIVILÉGIER

Les syndics – bénévoles comme professionnels – sont en charge de la gestion des copropriétés. Leur attention va donc principalement aux données gestionnaires et comptables de la copropriété. Les autres variables sont plus éloignées des compétences des personnes qui remplissent le registre.

En conséquence, les **variables ne concernant pas directement la gestion ont plus de risque d'être mal renseignées, et ont peu de chance d'être mises à jour annuellement** (ce même lors d'un changement de syndic). Plusieurs de ces variables apparaissent dans d'autres bases de données qui, de l'avis des services d'étude mobilisés, sont mieux renseignées et plus fiables.

Dans le détail :

- **La variable « DPE » apparaît, dans l'ensemble, comme mal comprise et peu utilisable.** Les services qui utilisent une information sur les DPE recommandent d'effectuer une jointure entre le registre et la base DPE, remplie par les certificateurs DPE, et considérée plus fiable.
- **La variable « système de chauffage » a de fortes chances de ne pas être mise à jour,** même en cas de changement important du système de chauffage. Elle peut être considérée comme une indication du système de chauffage que la copropriété possédait lors de son immatriculation. Cette donnée est cependant difficile à recouper avec d'autres bases de données publiques.
- **Le nombre de lots d'une copropriété** est susceptible d'évoluer, par exemple lors de la vente de la loge du gardien, lors d'une surélévation, de la transformation d'un commerce en logement : ces transformations semblent mal captées par le registre. Lors d'un conflit sur le nombre de « lots principaux » entre le registre et les fichiers fiscaux, les fichiers fonciers semblent, en majorité des cas, plus fiables.

- Selon les régions, **l'information quant aux procédures en cours** (insalubrité, péril) peut être de meilleure qualité dans la source dédiée (ORTHI). Une comparaison entre les deux sources apparaît utile avant toute exploitation de cette information.

Enfin, le registre ne donnant pas d'information sur la date de dernière modification d'une variable, il n'est pas possible d'identifier des cas où ces données auraient été mises à jour dans le registre, sauf à disposer de plusieurs millésimes du registre.

8. COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

Dans l'ensemble, les données cumulées par l'ensemble des bases de données disponibles apparaissent comme autant d'indices susceptibles d'identifier des copropriétés en difficulté. Les services locaux ajoutent toujours une analyse « par le terrain » pour compléter l'analyse statistique, par le biais des retours des syndics professionnels, une visite sur le site de la copropriété, ...

Les copropriétés récentes, par exemple, peuvent être confrontées à des difficultés spécifiques (difficulté de commercialisation, malfaçons du bâti ou malfaçon juridique), qui sont difficilement détectables par les bases de données disponibles, et dont on sait qu'elles peuvent entraîner rapidement une entrée dans un cycle de dégradation.

L'approche par les bases de données n'apparaît ainsi pas comme une méthode pour identifier les copropriétés entrées dans un cycle de dégradation, mais plutôt comme une base de repérage de copropriétés à enquêter de manière plus approfondie.

Il n'existe par ailleurs pas à ce jour de travaux quantitatifs permettant d'évaluer les rôles que peuvent jouer les différents paramètres d'une copropriété sur sa probabilité d'entrer dans un cycle de dégradation. Les travaux de recherche en science sociale identifient des facteurs qui sont difficilement perceptibles par les statistiques : présences de malfaçons du bâti ou dans la gestion, conflits, faible confiance dans le syndic et/ou le conseil syndical. Inversement, des éléments essentiels à la sortie du cycle de dégradation sont également totalement invisibles : capacité du syndic ou du conseil syndical à fédérer un projet collectif, confiance des copropriétaires dans la capacité à résorber la dette, compétences des copropriétaires impliqués dans la gestion, etc.

ORGANISMES MOBILISÉS

Ce travail a été rendu possible par la mobilisation de l'expertise croisée de syndics, de spécialistes du registre et de spécialistes de son exploitation à des fins de connaissance locale.

Représentants des syndics professionnels et bénévoles

Association des Responsables de Copropriété

Association Nationale des Gestionnaires de Copropriété

Association QualiSR

CLCV

Spécialistes du registre

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

Céréma

Spécialistes des études locales

Agence d'Urbanisme de la Région Angevine

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

Agence Parisienne du Climat

Céréma

Institut Paris Région

Universités

Université de Caen

Paris School of Economics

LE PROGRAMME (RÉ)GÉ(NÉ)RER LES COPROPRIÉTÉS

En 2021, le PUCA a initié un programme de recherche dédié aux copropriétés ordinaires et à leur capacité de participer à la ville durable. Intitulé « (Ré)gé(né)rer les copropriétés, Connaître et comprendre les copropriétés pour gérer la ville durable », il permet le financement de six recherches :

- **Les mutations contemporaines du métier de syndic.** Projet porté par Anne-Claire Davy, rassemblant l'Institut Paris Région, Sylvaine le Garrec, Gaëtan Briseperrière, Claire Julliard (sociologues indépendants) ;

- **Mes vieux voisins : Conséquences sociales et spatiales du vieillissement dans les copropriétés horizontales des années 1970 à Toulouse et à Bruxelles.** Projet porté par Manon Leroy et Audrey Courbebaisse, rassemblant L'échappée des copropriétés, l'Université Catholique de Louvain, l'Université Paris Est ;

- **SYNBIOSE : SYNDICS Bénévoles : Initiative, Organisation et Sens de l'Engagement.** Projet porté par Camille Devaux, rassemblant l'Université de Caen, l'Université Sorbonne Paris Nord, Sylvaine le Garrec (sociologue indépendant) ;

- **Quartiers durables nantais et fabrique(s) de la copropriété.** Projet porté par Sonia Dinh, SCOP Le Sens de la ville ;

- **Développer une communauté habitante au sein des copropriétés.** Recherche- action COOPRO. Projet porté par Valérie Lebois, rassemblant l'ENSA Strasbourg, l'Association Ecoquartier Strasbourg ;

- **Copropriété à l'œuvre dans les centres-villes reconstruits.** Projet porté par Elise Roy, rassemblant l'ENSA Nantes, l'université de Bretagne occidentale, l'université de Nantes.

Le programme réunit six partenaires officiels : l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), la Fondation de France, Leroy Merlin Source et Matera. Il s'appuie également sur l'expertise de douze autres organismes publics et privés.

Le programme doit s'achever en 2024. Un comité scientifique l'accompagne sur l'ensemble de la période.

Pour plus d'informations :

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/re-ge-ne-rer-les-coproprietes-connaître-et-a2284.html>

COPROPRIÉTÉS

RECOMMANDATIONS POUR L'EXPLOITATION STATISTIQUE DU REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

Cette note propose des recommandations sur les techniques et traitements recommandés pour exploiter le registre des copropriétés, tant en termes d'études, locales comme nationales, que dans les travaux de recherche. Ces recommandations se fondent sur les retours d'expériences de services très divers ayant exploité le registre à différentes échelles, parfois en coordination étroite avec des acteurs de terrains (syndics, services insalubrité, etc.). Elles sont susceptibles d'évoluer au fil des années.

■

Organisme national de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme, la construction et l'architecture, le Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA, développe à la fois des programmes de recherche incitative, et des actions d'expérimentations. Il apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.