

> Repérer des copropriétés présumées fragiles

Nouvelle approche

JNDF – 1^{er} juillet 2025

Contexte, enjeux et objectifs



ENJEUX D'OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS

Des enjeux d'observation nombreux (rénovation énergétique, fragilité...)

Des **outils d'observation** peu adaptés aux attentes opérationnelles

Des acteurs locaux inégalement outillés

Des **traitements de données redondants** entre territoires

De nouvelles données avec en particulier le RNIC qui est une ressource précieuse...

... mais encore incomplète (~65% de copropriétés immatriculées)

RNIC ET COPROFF

Le Registre d'Immatriculation porté par l'Anah depuis 2018

Le registre vise à **recenser les copropriétés à usage d'habitat**. Il permet de procéder en ligne à l'immatriculation et à la mise à jour des données d'une copropriété par son représentant légal ou par un notaire, et d'accéder à un annuaire et à des données statistiques. Les données collectées contribuent aux politiques publiques à destination des copropriétés.

CoproFF

La base CoproFF est construite par appariement entre le RNIC et les fichiers fonciers.

- Ajout d'indicateurs descriptifs de la copro (nombre de copropriétaires, part des modes et statuts d'occupation...)
- Identification de copropriétés dans les bases fiscales non immatriculées dans le RNIC.

FOCUS SUR LA DÉMARCHE « COPROS FRAGILES »

- Un indicateur de Copropriétés Fragiles issu de Filocom peu opérationnel du fait de la secrétisation
- Un indice de fragilité dans le RNIC s'appuyant uniquement sur des données de gestion et financière
- Une volonté de s'appuyer sur un premier référentiel complet (Coproff) pour améliorer le pré-repérage des copropriétés fragiles



OBJECTIFS

- 1 – **Définir** une liste d'indicateurs de fragilité issues d'une variété de sources et couvrant diverses natures de fragilité, en privilégiant l'approche à la copropriété avec une secrétisation très réduite
- 2 – **Construire** un ou plusieurs indicateurs composites (pour permettre notamment une utilisation très opérationnelle immédiate pour les acteurs disposant de peu d'ingénierie)
- 3 – **Animer** un collectif de partenaires pour construire une méthode partagée
- 4 – **Enrichir CoproFF** avec l'ensemble des indicateurs, tout en permettant aux utilisateurs locaux d'adapter les seuils et construire leur propre indicateur composite.
- 6 – **Formuler** des recommandations

Méthode



UNE MÉTHODE CO-CONSTRUITE ET TRANSPARENTE

4 réunions du comité de pilotage
de janvier à novembre 2024

+ Atelier de co-construction sur
une journée en présentiel

+ questionnaire en ligne

Acteurs associés

Anah, DGALN, UNIS, QUALISR, FNAIM,
Capimmo83, Métropole de Grenoble, SOLIHA,
FONCIA, Agence Parisienne du Climat, Plurience,
Agence d'Urbanisme d'Orléans, Urbanis...

**Recensement indicateurs
potentiels**

**Choix des plus
pertinents**



**Définition des seuils
de fragilité**

Pondération

Libellé indicateur	Source	Taux de renseignement	Taux de fragilité
Fragilité de gestion			
Absence d'immatriculation	RNIC	100%	36%
Absence de syndic	RNIC	64%	36%
Pas d'assemblée générale récente et/ou données financières non actualisées	RNIC	64%	42%
Présence d'un administrateur provisoire	RNIC	38%	0%
Présence d'une ordonnance de carence	RNIC	64%	0%
Présence d'un mandataire ad hoc	RNIC	64%	0%
Présence d'une AFUL, d'une ASL ou d'un syndic secondaire	RNIC	57%	4%
Syndic bénévole dans une copropriété de plus de 20 lots	RNIC	38%	1%
Lots d'habitation minoritaires parmi les lots principaux	RNIC/FF	100%	3%
Au moins 80% des résidences principales sont locatives	FF	88%	15%
Au moins 30% des propriétaires ont plus de 80 ans	FF	87%	15%
Au moins 50% des propriétaires bailleurs résident hors du département	FF	57%	27%
Au moins 80% de logements locatif sociaux	FF	90%	1%
Plus de 30% des copropriétaires sont des SCI	FF	90%	9%
Au moins 30% des propriétaires ont moins de 30 ans	FF	87%	5%
Fragilité financière			
Au moins 20% des copropriétaires sont débiteurs de plus de 300 euros	RNIC	46%	12%
Niveau élevé des impayés au regard du budget	RNIC	46%	9%
Hausse d'au moins 10% des impayés	RNIC	45%	19%
Dettes fournisseurs supérieures à 25% du budget	RNIC	48%	7%
Montant élevé des charges, rapportées au nombre de lots principaux	RNIC	48%	12%
Hausse d'au moins 10% du nombre de débiteurs de plus de 300 euros	RNIC	45%	16%
Fragilité liée au marché			
Au moins 5% des logements sont vacants depuis plus de 5 ans	LOVAC	92%	6%
Taux de rotation élevé	DV3F	91%	37%
Indicateur de décrochage	DV3F	37%	21%
Présence significative de ventes par adjudication	DV3F	87%	1%
Situation dans un QPV	QPV	100%	4%
Fragilité liée à l'occupation			
Parc Privé à Occupation Modeste (seuil 25%)	INSEE	99%	11%
Au moins 20% des propriétaires occupants sont allocataires d'une aide au logement	CNAF	74%	1%
Au moins 5% des occupants sont en situation de suroccupation légère	CNAF	88%	6%
Au moins 30% des propriétaires occupants ont plus de 80 ans	FF	74%	17%
Plus de 50% des logements sont occupés par un allocataire d'une aide au logement	CNAF	87%	7%
Fragilité liée au bâti			
Présence d'un arrêté sur les parties communes	RNIC	64%	0%
Au moins 10% de DPE F ou F parmi les logements	ADEME	46%	24%
Présence d'un DPE bâtiment de classe F ou G	ADEME	1%	19%
Présence de situations de conservation des allocations par la CNAF pour logement indigne	CNAF	93%	0%
Présence de logements de classement cadastral 7 ou 8	FF	92%	6%

INDICATEUR DE SYNTHÈSE

Mode de calcul: somme des indicateurs de fragilité renseignés rapportée au nombre d'indicateurs renseignés et pondérés

Un indicateur de **nature de fragilité dominante** est également calculé

Note moyenne : 1,75 / 10.

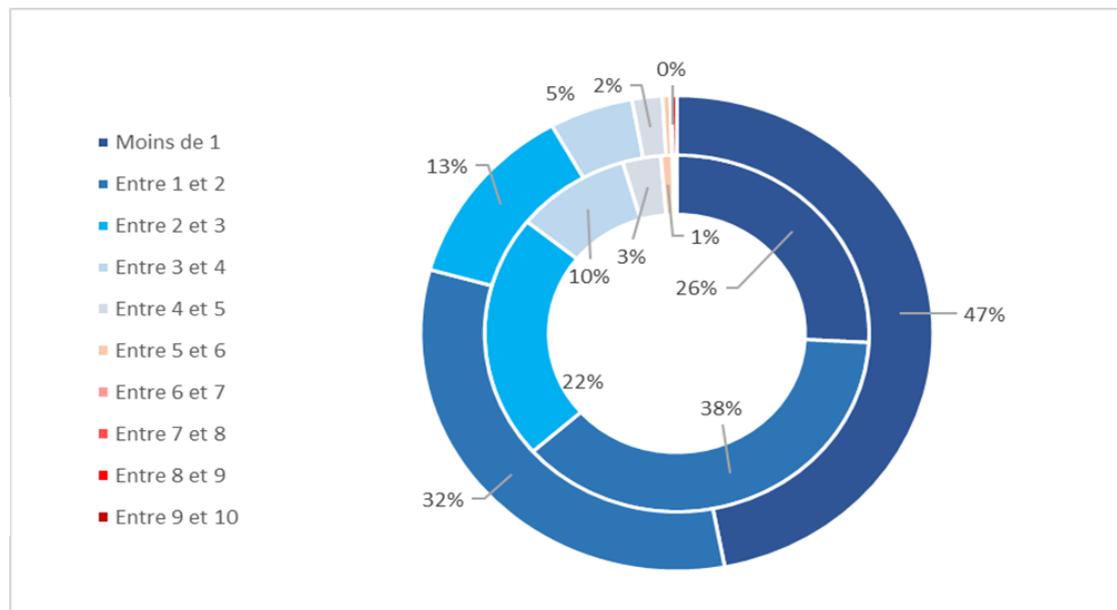
100% des copropriétés renseignées avec au moins 5 indicateurs

Au moins 12 indicateurs: 92% des copropriétés

Au moins 17 indicateurs: 50% des copropriétés

1 660 copropriétés obtiennent 10 / 10

Note de fragilité **plus élevée** lorsque le nombre d'indicateur renseignés est faible.



Nombre de copropriétés (au centre) et de logements en copropriétés (autour) selon la note de fragilité de synthèse

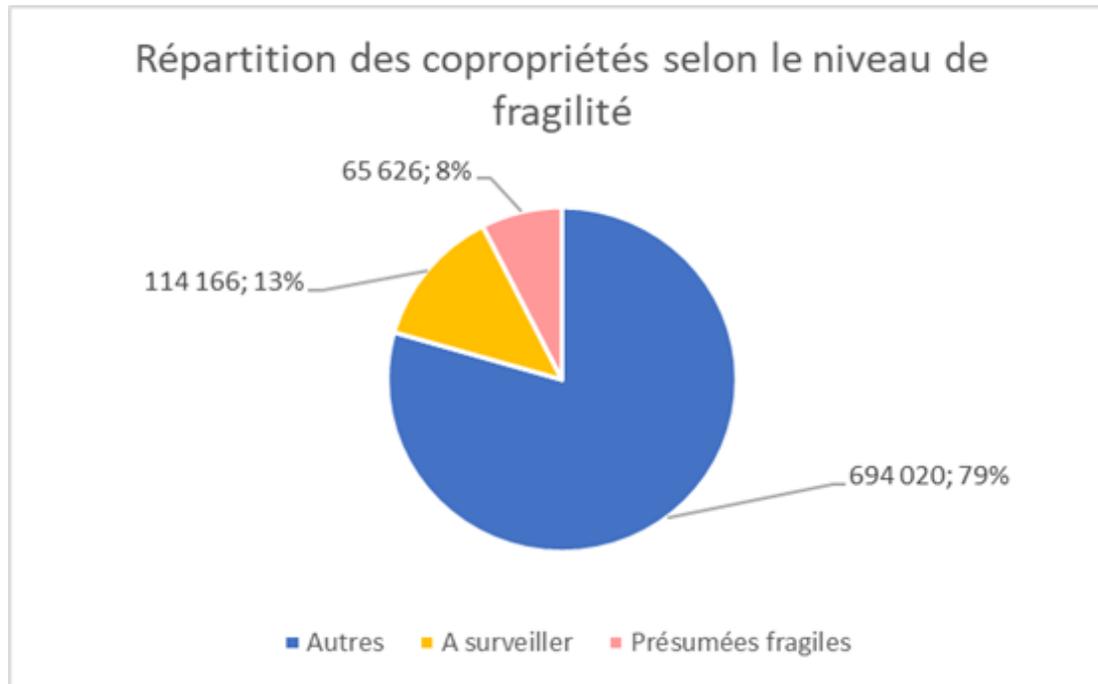
Quelques enseignements
quantitatifs issus des
indicateurs de fragilité



DES COPROPRIÉTÉS « À SURVEILLER » ET « PRÉSUMÉES FRAGILES »

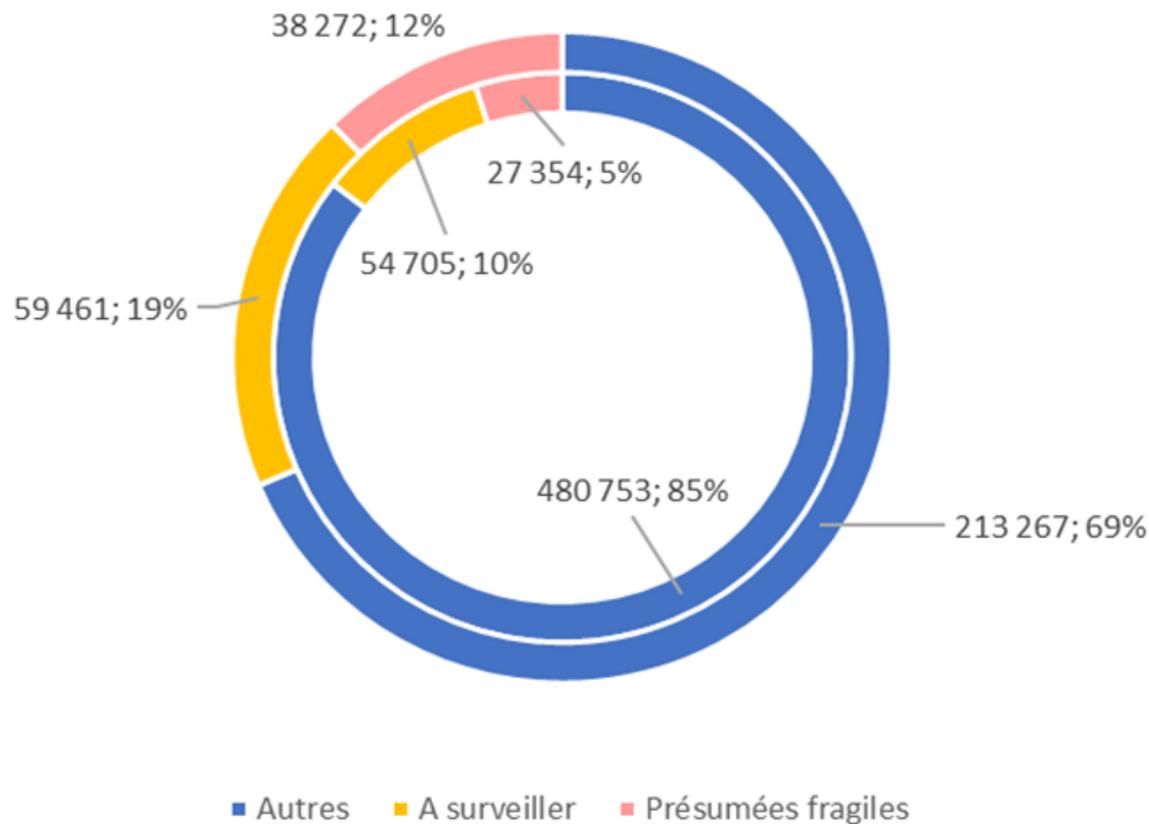
2 seuils:

- Copropriétés à surveiller (note de fragilité comprise entre 2,5 et 3,5): **13,0% des copropriétés et 7,0% des logements en copropriété**
- Copropriétés présumées fragiles (note supérieure à 3,5): **7,5% des copropriétés et 4,6% des logements en copropriété**



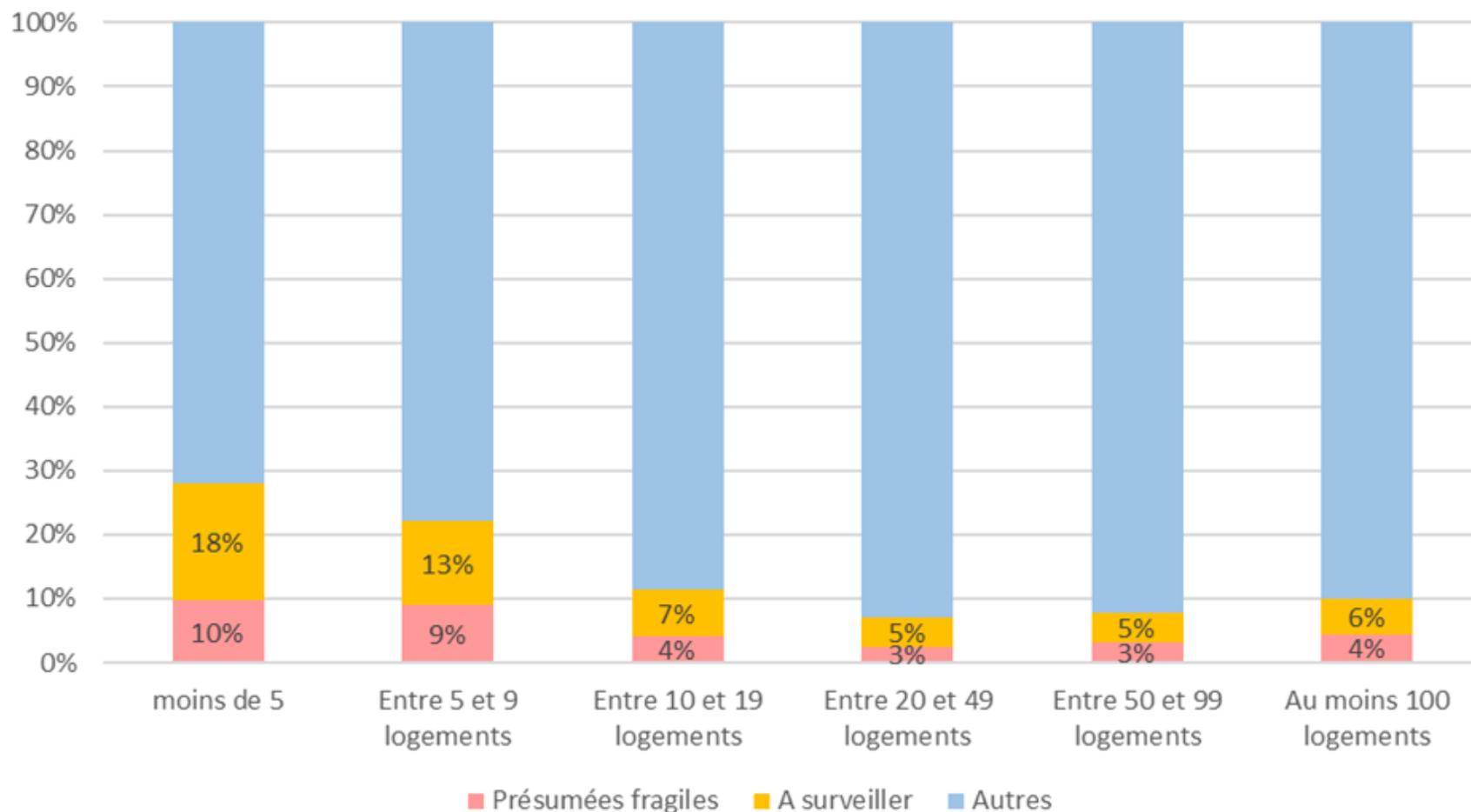
UNE FRAGILITÉ PLUS MARQUÉE POUR LES COPROPRIÉTÉS NON IMMATRICULÉES

Copropriétés immatriculées (au centre) et non immatriculées (autour) selon le niveau de fragilité



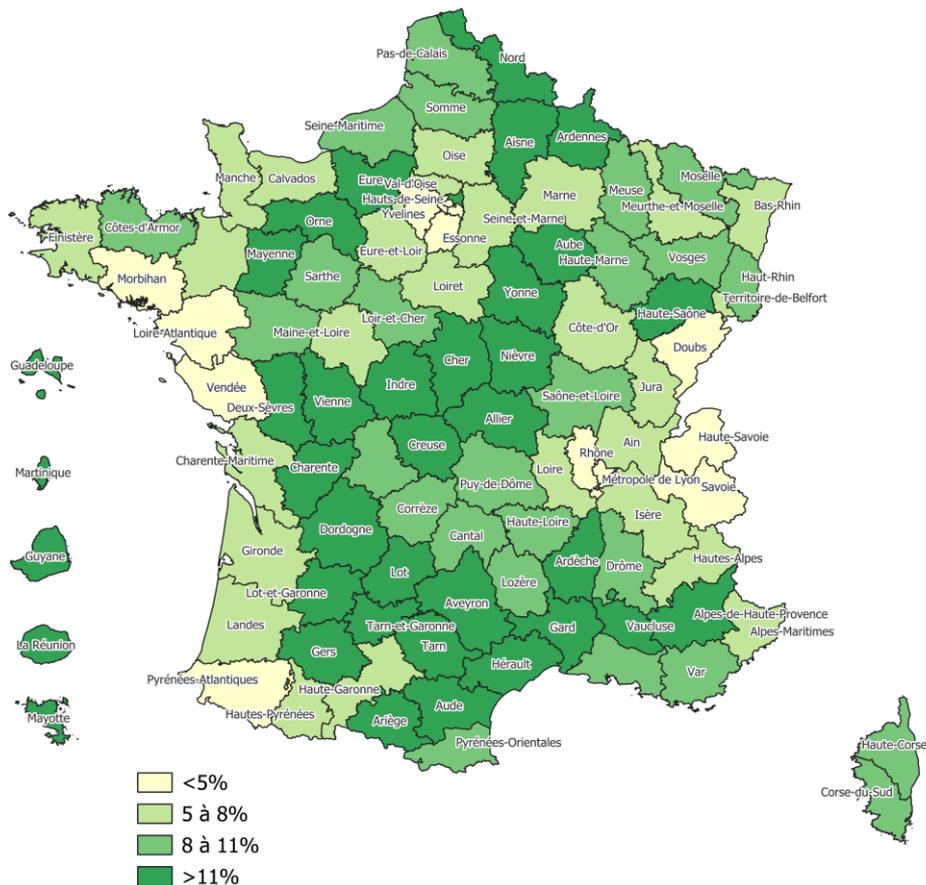
UNE FRAGILITÉ PLUS MARQUÉE POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS

Nombre de copros selon la taille et la fragilité

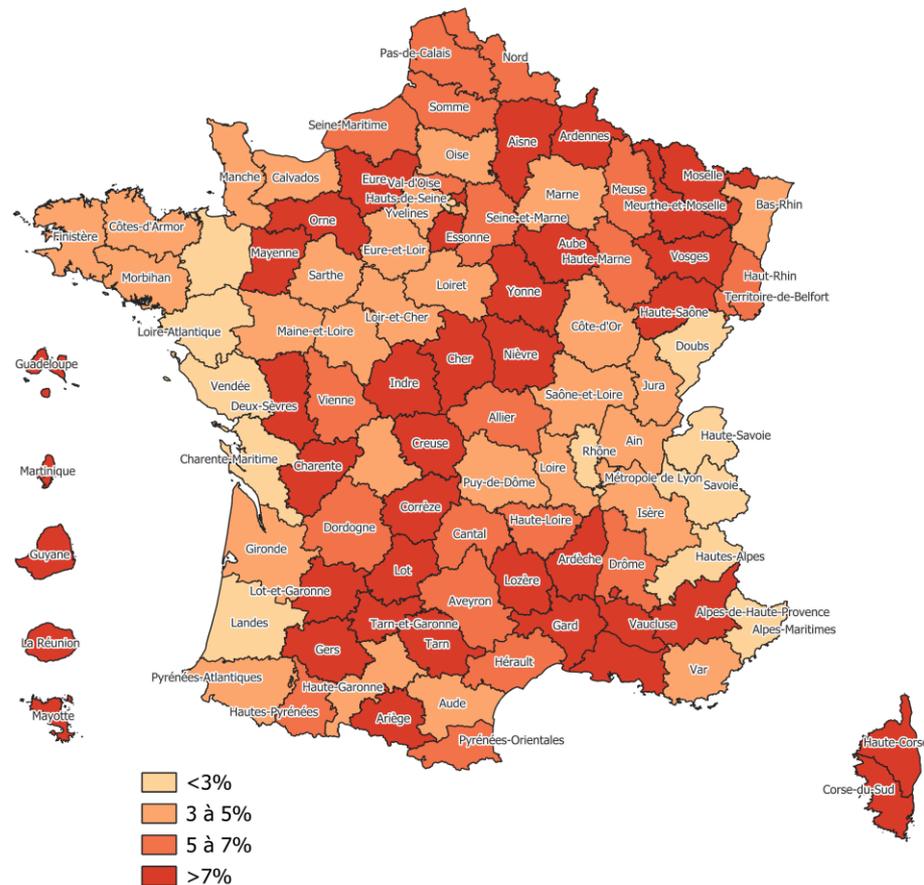


CARTES DÉPARTEMENTALES

Taux de copropriétés présumées fragiles



Taux de logements en copropriété présumée fragile



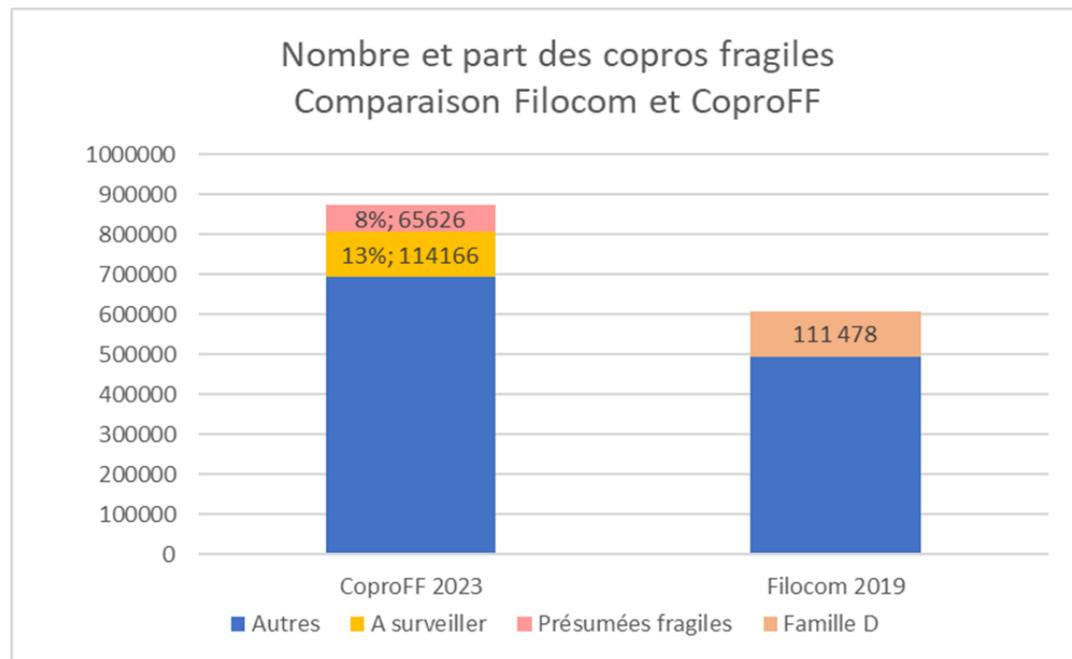
COMPARAISON AVEC L'ANCIENNE MÉTHODE

Un nombre **significativement plus élevé de copropriétés** dans la nouvelle approche.

Un **taux de copropriétés de famille D de 18%** qui se rapproche des copropriétés « à surveiller » ou « présumées fragiles » (20,6%).

15% des logements en copros sont en famille D, 11,7% sont « à surveiller » ou « présumées fragiles ».

La méthode proposée dans le cadre de la présente mission apporte une **vision plus ciblée** avec le seuil correspondant aux copropriétés présumées fragiles (7,5% des copropriétés).



Exemples

Copro **présumée fragile**

8 indicateurs de fragilité renseignés
Note globale: **4,7 / 10**

Note gestion: **6 / 10**

Note finances: **Non renseignée**

Note marché: **0 / 10**

Note occupation: **0 / 10**

Note bâti: **5 / 10**

9 logements

Avant 1949

Immatriculée

Pas de syndic déclaré

Pas de mise à jour des données financières
ou d'AG récente

Au moins 10% de DPE F ou G parmi les logements



Perspectives



SUR LES INDICATEURS DE FRAGILITÉ

- **Actualisation annuelle**
- Évolutions possibles suite aux **retours des utilisateurs**
- **Retours d'expérience**, notamment dans le cadre de dispositifs Veille et Observation des Copropriétés
- **Lien potentiel avec la base nationale bâtementaire et intégration de l'identifiant bâtiment (RNB)**
- **Enrichissements potentiels** (DPE modélisés, ORTHI/Histologe...)

SUR LE RNIC

Groupe de travail national sur le RNIC animé par le LIFTI au premier semestre 2023

- Enrichissement régulier de l'Open Data
- Enrichissement de la date de dernière actualisation du registre
- Renforcer la mise à jour
- Animation élargie des utilisateurs

Travaux en cours pour ajouter l'identifiant du bâtiment issu du Référentiel National des Bâtiments (RNB)

Evolution du parcours d'immatriculation et des obligations réglementaires pour améliorer la qualité et la complétude des données (exemple : proposition de rendre la saisie du DPE obligatoire)

Un alignement des ayants droits avec les Fichiers Fonciers