



## SYNDICS DE COPROPRIETE ILS SAURONT PRESQUE TOUT

- Le registre national des copropriétés est dans le collimateur des syndics, qui le mettent à jour gratuitement depuis des années. Il sera bientôt la bête noire des copropriétaires. Avec lui, les maires peuvent repérer bien plus facilement les immeubles nécessitant des travaux.
- Copropriétaires, connaissez-vous le registre national d'immatriculation des copropriétés, ou RNIC par les initiés ? C'est une mine d'informations pour l'État et les mairies. Cet énorme fichier recense les données utiles de quelque 640.000 immeubles en France : nombre de lots, impayés des copropriétaires et dettes auprès des fournisseurs, budget annuel, montant du fonds travaux, type de chauffage, DPE collectif réalisé ou pas, etc.
- Haut du formulaire
- Bas du formulaire
- Voulu par le ministère du Logement et géré techniquement par l'agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah), cet outil a été créé en 2014, avant de prendre de l'ampleur au fil des années. «Nous estimons à environ 800.000 le nombre total de copropriétés en France, explique-t-on à l'Anah. En 2019, 500.000 étaient enregistrées dans le fichier. Nous en sommes maintenant à 640.927». Les retardataires – surtout de très petits immeubles composés de très peu de lots d'habitation – s'immatriculeront au fil de l'eau, contribuant à faire de ce fichier un outil encore plus robuste, une tour d'observation sans égale sur les copropriétés françaises.
- Mais voilà que depuis trois semaines le «RNC» agite beaucoup le petit monde des syndics. Un arrêté daté du 23 juin 2026 et opportunément publié le 19 juillet 2026 au Journal officiel a mis le feu aux poudres dans la torpeur d'un été caniculaire. Il allonge – pour la quatrième fois – la liste déjà bien fournie des informations à renseigner sur chaque immeuble. Et ce sont les syndics qui se chargent de ce travail, en actualisant chaque année les fiches synthétiques de chacun des immeubles qu'ils ont en gestion. Ces fiches alimentent ensuite le registre national.  
29 champs à remplir
- À compter du 1er janvier 2028, les gestionnaires seront donc priés d'entrer huit données supplémentaires : identifiant de chaque immeuble composant la copropriété, classe énergétique de chaque bâtiment de la copropriété, inscription ou non à l'ordre du jour d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT), type de ventilation et état, mode de chauffage, etc. Au total, ce seront bientôt 29 champs au total qu'il faudra remplir...Et certains documents doivent être joints.

- Or, cette tâche imposée aux syndics fait partie de leur contrat de base et ne donne donc pas lieu à rémunération supplémentaire. Le nouvel arrêté qui charge la barque va donc encore augmenter le travail demandé aux gestionnaires de copropriétés et à leurs assistants, sans contrepartie financière. Et cela, ça ne passe vraiment pas. À l'exception notoire de la FNAIM et du Syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI) qui restent étrangement silencieux, beaucoup de représentants du secteur immobilier ont mis les pieds dans le plat, critiquant haut et fort le ministère du Logement.
- «Cet écart entre l'évolution des obligations des syndics et l'immobilité du contrat de syndic n'est pas acceptable», a taclé Édouard Morlot, le nouveau président de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier). Même indignation de Plurience qui regroupe les poids lourds de la gestion de copropriété, dont Citya. «Depuis dix ans, l'État confie aux syndics un rôle croissant dans ses politiques : immatriculation, fonds travaux, DPE collectif, PPPT, distribution des aides. Ils l'assument, devenant de fait les tiers de confiance de l'État auprès de dix millions de logements en copropriété. Mais un tiers de confiance n'est pas un guichet gratuit (...) Confier des missions d'intérêt général sans permettre de les facturer, ce n'est plus un partenariat : c'est une réquisition», s'insurge David Chouraqui, président de cette association et directeur général de Crédit agricole services immobiliers. La copropriété finira par payer
- Le registre est depuis des années dans le collimateur des syndics. Certains envisagent désormais de facturer cette mission aux copropriétaires, si tant est que cela ne soit pas déjà le cas... «Un quart d'heure, une demi-heure, une heure par immeuble? Je ne sais pas encore combien de temps en plus cela va nous prendre en plus. Soit on dégrade le temps passé à d'autres choses, soit on se fait rémunérer le temps consacré au registre national des copropriétés», confie Christophe Veyrières, secrétaire général de Syndic France. Sans se cacher derrière son petit doigt, il ajoute : «Au bout du bout, d'une manière ou d'une autre, c'est la copropriété qui paiera».
- Henry Buzy-Cazaux, fin connaisseur du secteur immobilier, estime qu'il est temps pour les syndics de se faire rémunérer pour ce travail : «Ils augmentent chaque année leur forfait de base du niveau de l'inflation. Ils ajouteront 1 % de plus pour prendre en charge ce surcroît de travail. Et ils auraient tout intérêt à expliquer lors des prochaines assemblées générales que la hausse de leur forfait de base est en partie liée à cette surcharge de travail que leur impose l'État.» Gilles Frémont, le bouillonnant président de l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC), estime que ce n'est pas si simple. «Les copropriétaires font très attention à l'augmentation du forfait annuel ».
- À défaut, ce dernier appelle ni plus ni moins les adhérents de l'ANGC au «boycott» du fichier. «Les syndics de copropriété ne sont en aucun cas délégataires d'une mission de service public et ne sauraient assumer gratuitement des obligations relevant de l'intérêt général», justifie Gilles Frémont. . Lequel est d'autant plus agacé que des sociétés font, elles, de l'argent avec les données collectées par les gestionnaires d'immeuble, notamment les comparateurs de syndics. Christophe Veyrières plaide, au contraire, pour la «grève du zèle». «Nous ne ferons pas la grève. Nous ferons pire : nous appliquerons le texte avec zèle. Tout sera déclaré, dans les délais : nos clients ne sont pas des munitions. Mais nous déclarerons exactement. DPE collectif non réalisé. PPPT non voté. Diagnostic structure absent. Donnée non détenue par le syndic. Le portail public dira la vérité du parc. Elle ne sera pas jolie et pas de notre fait.»

- «Une vérité pas jolie» sur l'état du parc collectif privé...
- Une vérité pas jolie ? Au-delà des 100 à 200 euros de plus qui pourraient bientôt être réclamés aux copropriétés, c'est cette transparence accrue sur l'état du parc collectif privé qui va de plus en plus poser problème. Les données collectées en 2025 projettent déjà une lumière crue sur l'ampleur des difficultés rencontrées. Les impayés ? La cote d'alerte est dépassée. Pas moins de 30.000 immeubles ont un taux d'impayés compris entre 21 et 31 %. Pour 57.000 copropriétés, ce taux est supérieur à 31 %. Même si la manière de les comptabiliser pose question, de tels niveaux d'appels de charges et de travaux non réglés sont à la fois le symptôme d'une ou de plusieurs difficultés chroniques – problème de gouvernance entre les différentes instances de la copropriété, gestion passée et/ou actuelle hasardeuse, sous-investissements, etc. Mais ces impayés ont aussi des conséquences dévastatrices pour l'avenir du bâtiment : ils conduisent à une diminution de l'entretien courant et, au final, à la spirale de la dégradation.
- Grâce au registre renforcé, l'État et les mairies sauront presque tout de votre copropriété, notamment pour ce qui touche à l'état des équipements (ascenseurs, ventilation, type de chaudière, etc.), aux rénovations en général et aux travaux d'isolation thermique en particulier. Dans l'absolu, si les syndicats enrichissent correctement le registre, tracer les copropriétés en difficulté et celles qui risquent de l'être bientôt va devenir un jeu d'enfant. Et l'est déjà à bien des égards. Selon l'Anah, pas moins de 150.000 copropriétés seraient actuellement dans cette situation, soit peu ou prou 25 % des 640.000 immeubles immatriculés.
- «Les copropriétés ont été, pendant longtemps, l'impensé des politiques publiques du logement, explique-t-on à l'agence. Pour un maire, c'était beaucoup plus facile d'intervenir sur le parc public et sur les logements individuels que sur les copropriétés où les structures sont beaucoup plus complexes». Le registre change la donne, permettant à l'État et aux élus locaux d'accéder à des informations de plus en plus fines sur le bâti et la santé financière des immeubles. En priorité dans leur viseur, les marchands de sommeil laissant se dégrader des immeubles insalubres. Ils sont bien plus facilement repérables.
- Les copropriétés lambda rattrapées
- Les copropriétaires lambda risquent aussi d'être rattrapés, comme ils l'ont été au final avec le diagnostic de performance énergétique (DPE). Des obligations se sont multipliées sur les immeubles. En tête, le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT), qui établit la liste des travaux à réaliser sur 10 ans selon leur degré d'urgence. Depuis le 1er janvier 2025, il s'impose à toutes les copropriétés de plus de 15 ans, quelle que soit leur taille. Mais nombre de copropriétaires traînent les pieds en assemblée générale. Trop cher !  
Totalement inutile ! Trop intrusif ! Qui ne connaît pas ces remarques maintes fois entendues lors des assemblées générales ? Jusqu'à maintenant, la stratégie était la suivante : pas vu, pas pris ! Mais, courant 2028, les services communaux de l'habitat sauront exactement quelles copropriétés n'ont pas voté le PPPT et quelles sont celles qui ont mis en œuvre le plan de travaux dans la foulée. Ce qui ne sera pas sans conséquence pour certains des «mauvais élèves». La mairie a en effet la possibilité d'imposer la réalisation du PPPT par un prestataire de son choix, sans que les copropriétaires aient leur lot à dire sur le tarif qui sera mis à leur charge.
- L'intérêt des communes à agir est évident. Ne serait-ce que parce que leur responsabilité peut être engagée si, ayant connaissance d'un problème dans un logement, elles n'ont pas réagi. À l'image du tristement célèbre drame de la rue d'Aubagne à Marseille, la multiplication des accidents – des balcons qui tombent, des immeubles qui s'effondrent, etc. – conduisent naturellement beaucoup d'élus locaux à vouloir en savoir plus sur les copropriétés qui se trouvent sur leur territoire.
- C'est l'esprit du diagnostic structurel voulu et obtenu par la mairie de Lille, suite à l'effondrement de deux immeubles dans la ville du Nord. Depuis 2025, les communes ont la possibilité d'établir des périmètres dans lesquels ces diagnostics sont obligatoires. Grâce au registre national des copropriétés, les mairies peuvent savoir si tous les immeubles ont bien lancé le projet, avant même que le rapport ne leur soit envoyé. Autant dire que l'étau sur les copropriétaires se resserrera dans les années à venir, bien au-delà des quelque 200 copropriétés très problématiques et cauchemardesques faisant l'objet d'un suivi de l'Anah au niveau national et régional.
- Les syndicats aussi engagent leur responsabilité. Doublement. Tarder à lancer des travaux en cas de problème connu et avéré, c'est prendre le risque d'être aussi rattrapé par la justice en cas d'accident. Des comptes peuvent aussi leur être demandés par un acquéreur si les informations enregistrées dans la fiche synthétique de l'immeuble comportent des erreurs ou des oublis préjudiciables. Cette fiche fait, en effet, partie des documents obligatoires que le notaire est tenu de joindre à l'acte de vente. En multipliant les données à renseigner, gracieusement de surcroît, les pouvoirs publics exposent à terme les syndicats à une explosion des litiges.