

**Séminaire  
éditeurs**

**Mars 2016**

# Registre des copropriétés



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE  
DU LOGEMENT  
ET DE L'HABITAT  
DURABLE

# Ordre du jour

- 9h45-10h15 : accueil café
- 10h15 – 10h25 : introduction et tour de table (Yann Ludmann)
- 10h25 – 10h45 : présentation du registre des copropriétés (Holy Rasandy)
- 10h45 – 11h35 : le web-service (MOE – Sully Group)
- 11h35 – 11h50 : travaux à venir sur 2016 (AMO - Alenium)
- 11h50 - 12h : conclusion (Yann Ludmann)

# Introduction

Yann Ludmann

Sous-directeur des politiques de l'habitat

# Tour de table

**Votre société, votre logiciel, votre fonction**  
**Vos attentes vis-à-vis de cette réunion**

# Le registre des copropriétés

Holy Rasandy, cheffe de projet

Politiques de l'habitat / Bureau du Parc  
Privé (PH3)

# La loi ALUR



- **La loi ALUR du 24 mars 2014 a institué un registre d'immatriculation des copropriétés à usage d'habitation (total ou partiel).**
- L'ensemble de ces copropriétés devront faire l'objet d'une immatriculation à l'image de ce qui existe pour le registre du commerce et des sociétés.

# Pourquoi un registre des copropriétés ?

- **Un parc de copropriété très diversifié**
- **Des fragilités parfois importantes** : dégradation du bâti, forte consommation énergétique, difficultés financières et sociales
- **Une connaissance limitée des processus de fragilisation par les pouvoirs publics** (à l'exception de zones sous observatoire)  
⇒ **Des interventions** difficiles à cibler et parfois tardives
- **Un manque de connaissance qui serait utile** aux syndicats, aux copropriétaires et aux potentiels acquéreurs.



Plus de **800 000** copropriétés, soit **7,6** millions de logements



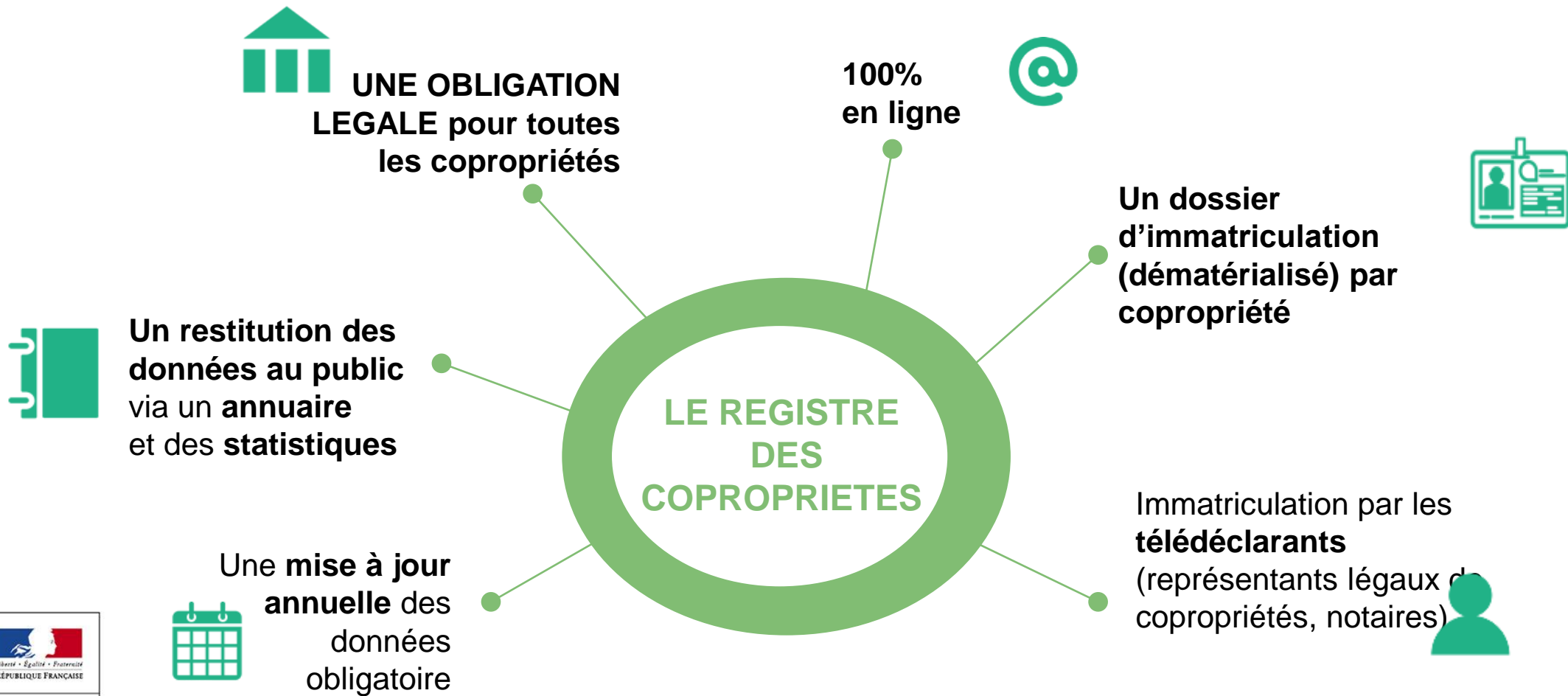
**15 %** de copropriétés en situation de fragilité

# Les objectifs

- ◆ **Mieux connaître le parc de copropriétés** : ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état
- ◆ **Permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender** les processus de fragilisation des copropriétés, afin **d'intervenir en amont** dès l'apparition des premières difficultés
- ◆ **Disposer d'éléments de comparaison** des charges, utiles aux **syndics** et aux **copropriétaires** dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et favorisant une meilleure information des **futurs acquéreurs**
- ◆ **Donner une meilleure visibilité à la personne morale** qu'est le syndicat de copropriétaires
- ◆ **Sécuriser les démarches** des syndics et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés



# Les principes de mise en oeuvre



# Les utilisateurs du registre (1/3)

## Les télédéclarants



UN REPRÉSENTANT LÉGAL  
DE COPROPRIÉTÉ(S)  
(syndic ou administrateur provisoire)

- **Création de compte** de télédéclarant avec plusieurs utilisateurs possibles **sur le site**
- Immatriculation des copropriétés avec procédure de rattachement, en **saisie en ligne** ou par **webservice**
- En fin de mandat ou de mission, **procédure de rattachement** d'un représentant légal à une copropriété **sur le site**
- Mise à jour annuelle obligatoire, des mises à jour au fil de l'eau possible, par **saisie en ligne** ou par **webservice**
- Accès à l'annuaire et aux statistiques

# Les utilisateurs du registre (2/3)

## Les télédéclarants



- **Création de compte** de télédéclarant avec plusieurs utilisateurs possibles
- Vérification de l'immatriculation à chaque acte de vente : **immatriculation d'office** en cas de défaut constaté lors d'une transaction
- **Immatriculation des nouvelles copropriétés**
- Par **saisie en ligne** ou par **webservice**
- Accès à l'annuaire et aux statistiques

# Les utilisateurs du registre (3/3)

## Les utilisateurs des données



UN INSTITUTIONNEL



UN PARTICULIER

- Accès à l'annuaire et aux statistiques

## Le teneur

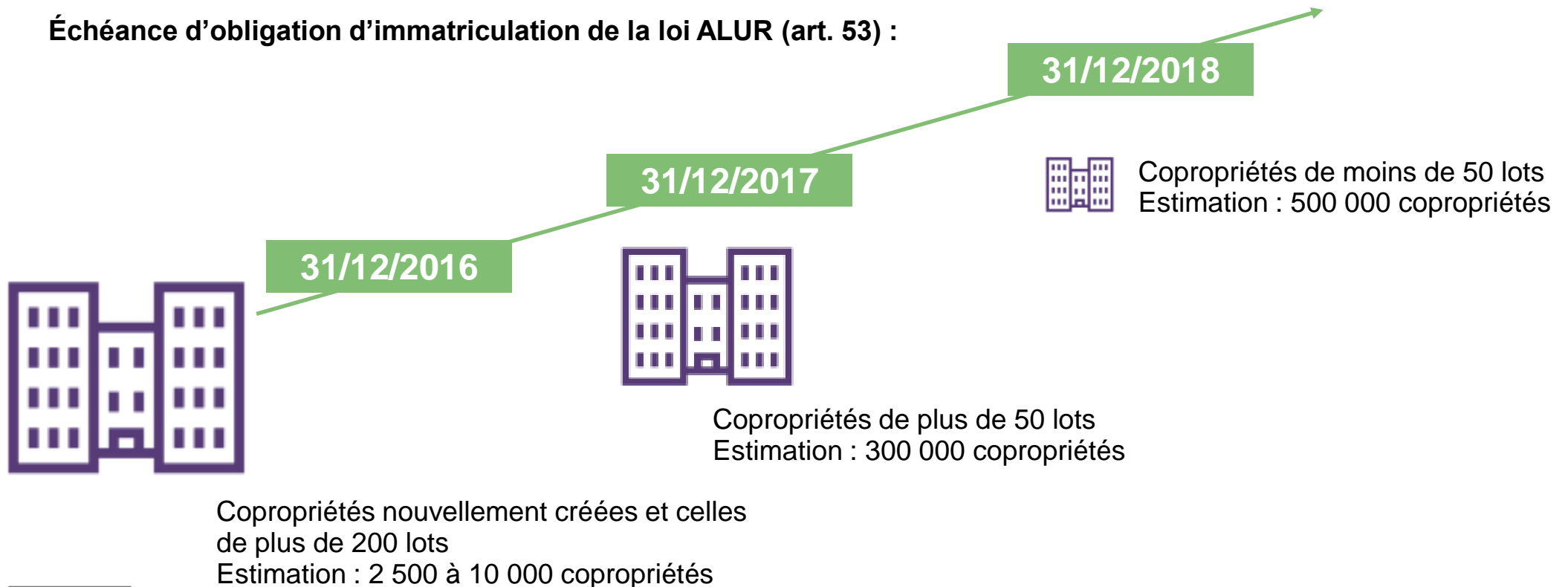


LE TENEUR

- Administration du registre
- Gestion du registre (contrôles des pièces justificatives, suivi des alertes, gestion des contestations)
- Extraction de base de données
- Assistance utilisateurs

# Les échéances d'immatriculation

Échéance d'obligation d'immatriculation de la loi ALUR (art. 53) :



*La notion de lot est ici entendue quelque soit son usage (pas seulement d'habitation).*

# Les aspects réglementaires

- **Un décret d'application pris après avis de la CNIL et transmis au Conseil d'Etat en mars,**
- **Un arrêté de mise en œuvre listant les données obligatoires,**
- **Un ou des arrêtés complémentaires approuvant les contrats d'interface (logiciels de gestion de syndics et notaires).**

## Les échéances 2016

- ✓ **Fin mai : 1<sup>ère</sup> version complète du registre**
- ✓ **Juillet-août : expérimentation**
- ✓ **Mi-octobre : version ajustée du registre**
- ✓ **1<sup>er</sup> novembre : ouverture du registre**
- ✓ **31 décembre : obligation d'immatriculation des copropriétés de plus de 200 lots**

# Le webservice

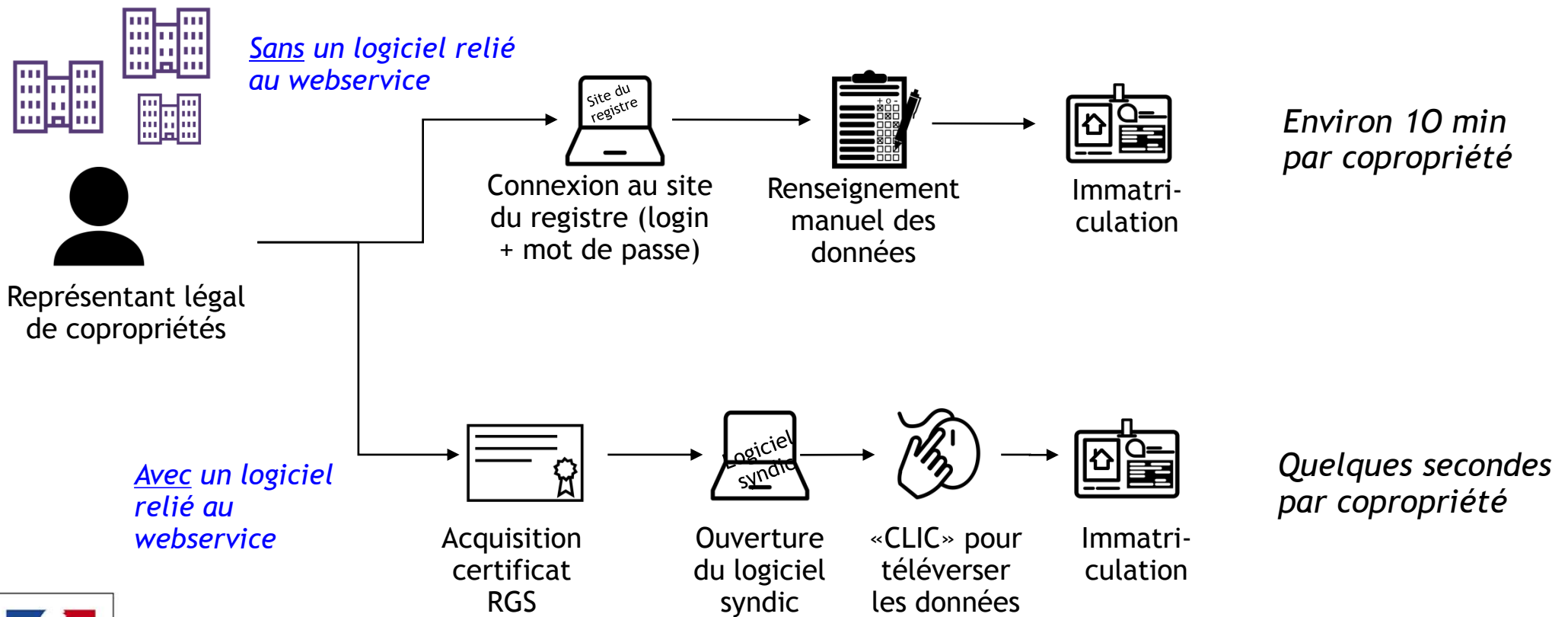
MOE (Sully Group)



# Interface Editeurs du Registre des Copropriétés

1. **Expérience utilisateur**
2. **Pourquoi un web-service ?**
3. **Flux de données**
4. **Spécifications techniques**
5. **Données Fonctionnelles**
6. **Exemple de diagramme séquence**
7. **Tests des Web-services**
8. **Questions / Réponses**

# Expérience utilisateur : avec ou sans webservice



# Pourquoi des web-services ?

## Pour les syndics de copropriétés

- ✓ Valorisation des données déjà renseignées dans leur logiciel
- ✓ Gain de temps (immatriculation initiale et mise à jour annuelle)
- ✓ Assurance de fiabilité / absence d'écarts

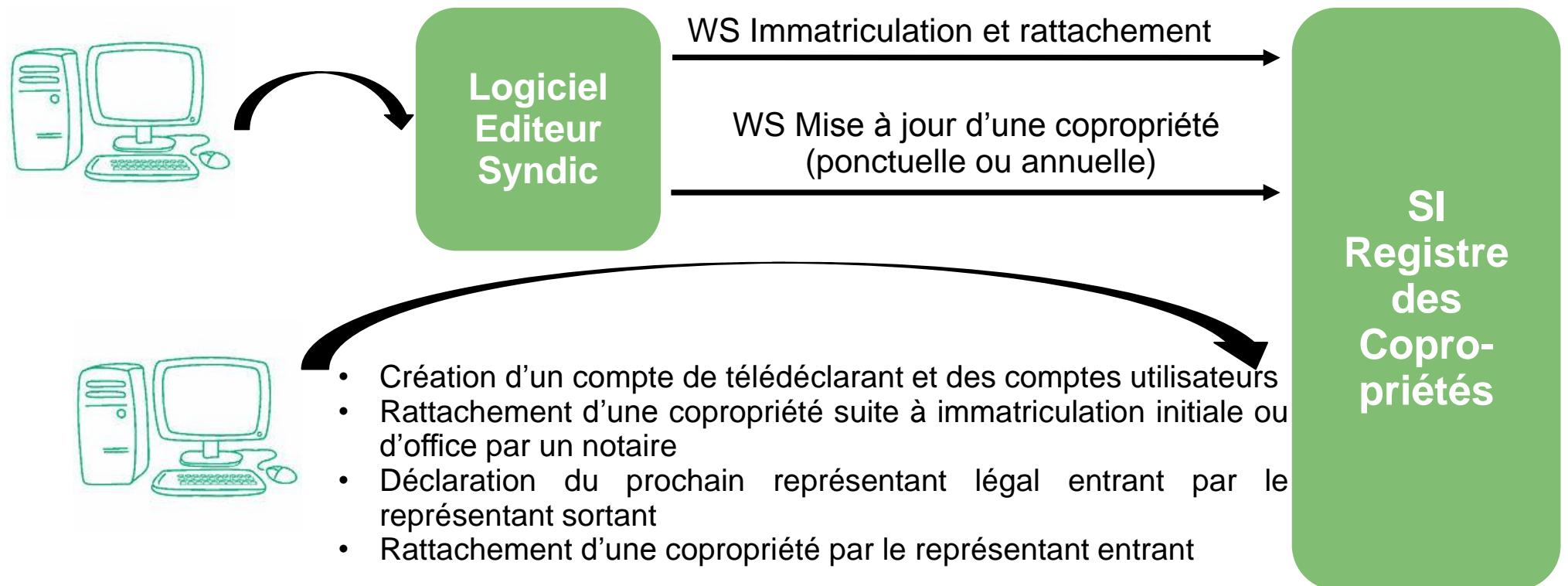
## Pour les éditeurs

- ✓ Atout commercial de conformité à la loi ALUR
- ✓ Diminution des sollicitations des pouvoirs publics (ex. : observatoires) pour récupérer des informations spécifiques
- ✓ Interopérabilité entre les plateformes

## Pour le projet

- ✓ Maximisation des chances de remplissage du registre
- ✓ Maximisation du respect des contraintes réglementaires
- ✓ Amélioration de la qualité des données

# Flux de données



- + pour les syndicats sans logiciel :
  - Immatriculation et rattachement copropriété
  - Mise à jour d'une copropriété
  - Mise à jour des données annuelles d'une copropriété

# Spécifications techniques

- **Caractère unitaire des appels aux webservice**
- **Conception pour une intégration dans une interface utilisateur et non pour un traitement en batch** : les adresses IGN fournies en réponse doivent être présentées à l'utilisateur
- **Rassemblement des webservice au sein d'un contrat d'interface unique**
- **Accessibilité uniquement en HTTPS avec certificat client** :
  - Chaque télédéclarant (ie. syndic) doit posséder son propre certificat
  - Le DN (Distinguished Name) de ce certificat ainsi que celui de l'autorité de certification l'ayant émis doivent avoir été au préalable enregistrés dans le SI du registre.
- **Utilisation de requêtes JSON**

# Données Fonctionnelles

## Webservice 1 : Immatriculation et de rattachement (1/4)

Données Télédéclarant		
<i>Identifiant</i>	<i>Texte</i>	<i>0</i>
<i>Mail Utilisateur</i>	<i>Texte</i>	<i>0</i>
Données Rattachement		
<i>Administration provisoire du mandat de gestion</i>	<i>Booléen</i>	<i>0</i>
<i>Type justificatif du mandat</i>	<i>Liste Valeur</i>	<i>0</i>
<i>Nom du fichier justificatif (format PDF)</i>	<i>Texte</i>	<i>0</i>
<i>Justificatif Mandat (encodé en base 64)</i> <i>Taille maximum : 10 000 000 de caractères, soit une taille de 5Mo env.</i>	<i>Texte</i>	<i>0</i>

# Données Fonctionnelles

## Webservice 1 : Immatriculation et de rattachement (2/4)

Données Copropriété		
<b>A- Identification</b>		
<i>Nom</i>	<i>Texte</i>	<i>O</i>
<i>Date de mise en copropriété (Date AG)</i>	<i>Date</i>	<i>O</i>
<i>SIRET</i>	<i>Texte</i>	<i>N</i>
<i>Adresse principale, secondaire</i> - <i>Voie, lieu-dit, code postal, commune</i> <i>(L'adresse principale étant géolocalisée, elle doit correspondre à une adresse postale unique : pas de plage d'adresses)</i> - <i>Parcelles cadastrales</i>	<i>Texte</i>	<i>O,N</i>
<i>Résidence Service</i>	<i>Booléen</i>	<i>O</i>
<i>Syndicat coopératif</i>	<i>Booléen</i>	<i>O</i>
<i>Syndicat principal</i>	<i>Booléen</i>	<i>O</i>
<i>Numéro syndicat principal</i>	<i>Entier</i>	<i>N</i>
<i>Nombre ASL, AFUL, Union de syndicats</i>	<i>Entier</i>	<i>O</i>
<i>Nombre Lot (total, habitation, stationnements, mixtes)</i>	<i>Entier</i>	<i>O</i>

# Données Fonctionnelles

## Webservice 1 : Immatriculation et de rattachement (3/4)

Données Copropriété		
<b>B- Procédures (Liste des arrêtés)</b>		
- Type d'arrêté	Texte	O
- Date d'arrêté, de Main-levée	Date	O, N
- Mandat ad hoc : Date d'ordonnance de nomination, de fin de mission	Date	O, O
- Date d'ordonnance de carence	Date	O
<b>C- Données techniques</b>		
Nb de bâtiments par valeur d'étiquette d'énergie	Texte, Entier	O
Période de construction	Texte	O
Données sur chauffage :		
- Type (collectif, indiv., mixte)	Texte,	O
- Type de chauffage si collectif (urbain ou non)	Booléen	N
- Energie utilisée pour un chauffage collectif non urbain	Texte	N
Nb Ascenseurs	Entier	O



# Données Fonctionnelles

## Webservice 1 : Immatriculation et de rattachement (4/4)

Données Copropriété		
D – Données financières		
<i>Dates (AG approuvant les comptes, clôture)</i>	<i>Date</i>	<i>0</i>
<i>Montants des charges (courantes, exceptionnelles)</i>	<i>Numérique</i>	<i>0</i>
<i>Montant des impayés</i>	<i>Numérique</i>	<i>0 (*)</i>
<i>Nb de copropriétaires en impayés</i>	<i>Entier</i>	<i>0 (*)</i>
<i>Montant des dettes fournisseurs</i>	<i>Numérique</i>	<i>0</i>
<i>Montant du fonds de travaux</i>	<i>Numérique</i>	<i>0</i>
<i>Présence d'employés</i>	<i>Booléen</i>	<i>0</i>

# Données Fonctionnelles

## Webservice 2 : Mise à jour des données d'une copropriété (ponctuelle / annuelle)

Données Télédéclarant		
<i>Identifiant</i>	<i>Texte</i>	<i>0</i>
<i>Mail Utilisateur</i>	<i>Texte</i>	<i>0</i>
Données de Mise à jour		
<i>Type de mise à jour (standard, annuelle)</i>	<i>Texte</i>	<i>0</i>
<b>A- Identification</b>		
<b>B- Procédures (Liste des arrêtés)</b>		
<b>C- Données techniques</b>		
<b>D- Données financières</b>		
<i>Mêmes données que pour l'immatriculation</i>		

# Données Fonctionnelles

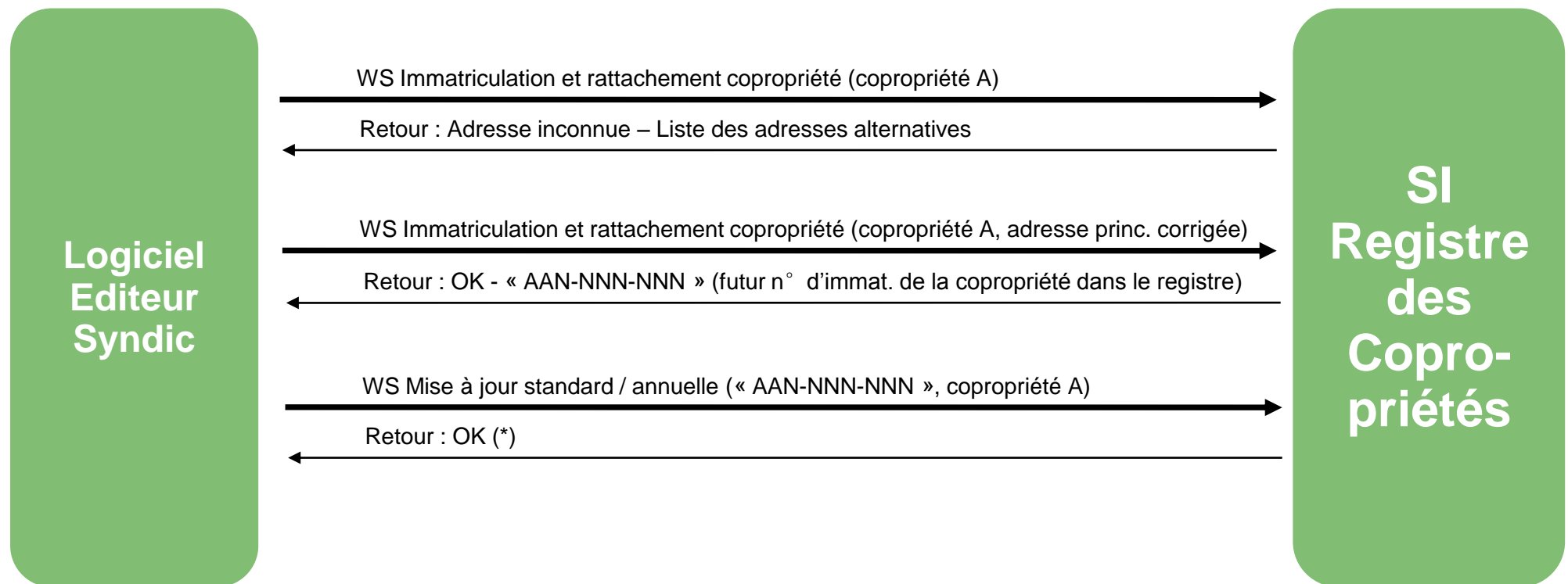
## Description de la réponse :

Codes de retour HTTP : 200, 201, 400, 500, ...

Message JSON de réponse pour indiquer :

- La validité de la structure de la requête
- Les résultats des contrôles applicatifs (entre 20 et 30 contrôles par WS)
- Le cas d'échec de traitement pour raison interne serveur
- Le prise en compte de traitement correct
- La liste des adresses alternatives fournies par l'IGN si l'adresse principale n'est pas connue.

# Exemple diagramme séquence



# Tests des Web-services

**Principe d'auto-certification des éditeurs sur la base d'un plan de test mis à disposition par le ministère**

**Seront fournis sur le site Web projet :**

- ✓ La disponibilité et les détails techniques de la plateforme de tests
- ✓ Les plages de tests pour inscription des éditeurs
- ✓ Un dispositif d'assistance

# Les travaux à venir sur 2016

## AMOA (Alenium)

# Poursuite de la conception du site

**LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS**

IMMATRICULER UNE COPROPRIÉTÉ ANNUAIRE DES COPROPRIÉTÉS RESTITUTIONS MON COMPTE

**LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS** vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. Il permet de procéder en ligne à l'immatriculation d'une copropriété par son représentant légal ou par un notaire, et d'accéder à un annuaire et à des données statistiques.

**IMMATRICULATION**  
IMMATRICULER UNE COPROPRIÉTÉ

**STATISTIQUES**  
Vous souhaitez accéder à des informations statistiques issues du registre.  
ACCÉDER AUX RESTITUTIONS

**ANNUAIRE DES COPROPRIÉTÉS**  
Vous avez un projet d'acquisition au sein d'une copropriété ? Vous souhaitez en savoir plus sur une copropriété ?  
Adresse, n° d'immatriculation, ...  
RECHERCHER

**VOTRE PROFIL**  
pour tout savoir sur le registre des copropriétés

UN REPRESENTANT LÉGAL DE COPROPRIÉTÉ(S) (syndic ou administrateur provisoire)  
UN NOTAIRE  
UN INSTITUTIONNEL  
UN PARTICULIER

**Une obligation légale**  
Vous avez l'obligation légale d'immatriculer votre (vos) copropriété(s) selon un échéancier progressif, fonction du nombre de lots de votre (vos) copropriété(s) : le 31/12/2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots, le 31/12/2017 pour les copropriétés de plus de 50 lots, et le 31/12/2018 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

**Une procédure 100% dématérialisée et sécurisée**  
Cela vous permet de réaliser l'immatriculation et de la mettre à jour annuellement. Pour cela, il faut vous créer un compte sur le site du registre. Ensuite, deux procédures sont possibles :  
- la procédure manuelle, réalisable entièrement via votre compte sur le site ;  
- la procédure en web-service, permettant un versement des données directement depuis votre logiciel de gestion - sous réserve de l'élaboration du web-service par votre éditeur -

**Des informations accessibles**  
Grâce aux données renseignées dans le registre, vous avez la possibilité d'accéder à des restitutions et des fonctions de recherche d'autres copropriétés, de disposer d'éléments de comparaison de charge, ...

**Une gestion souple**  
Après avoir créé un compte pour votre structure (en tant qu'administrateur principal), vous pourrez si vous le souhaitez gérer des habilitations pour des personnels de votre structure (en tant qu'administrateurs secondaires ou gestionnaires).

© LOREM IPSUM 2016

PLAN DU SITE | MENTIONS LÉGALES | AIDE

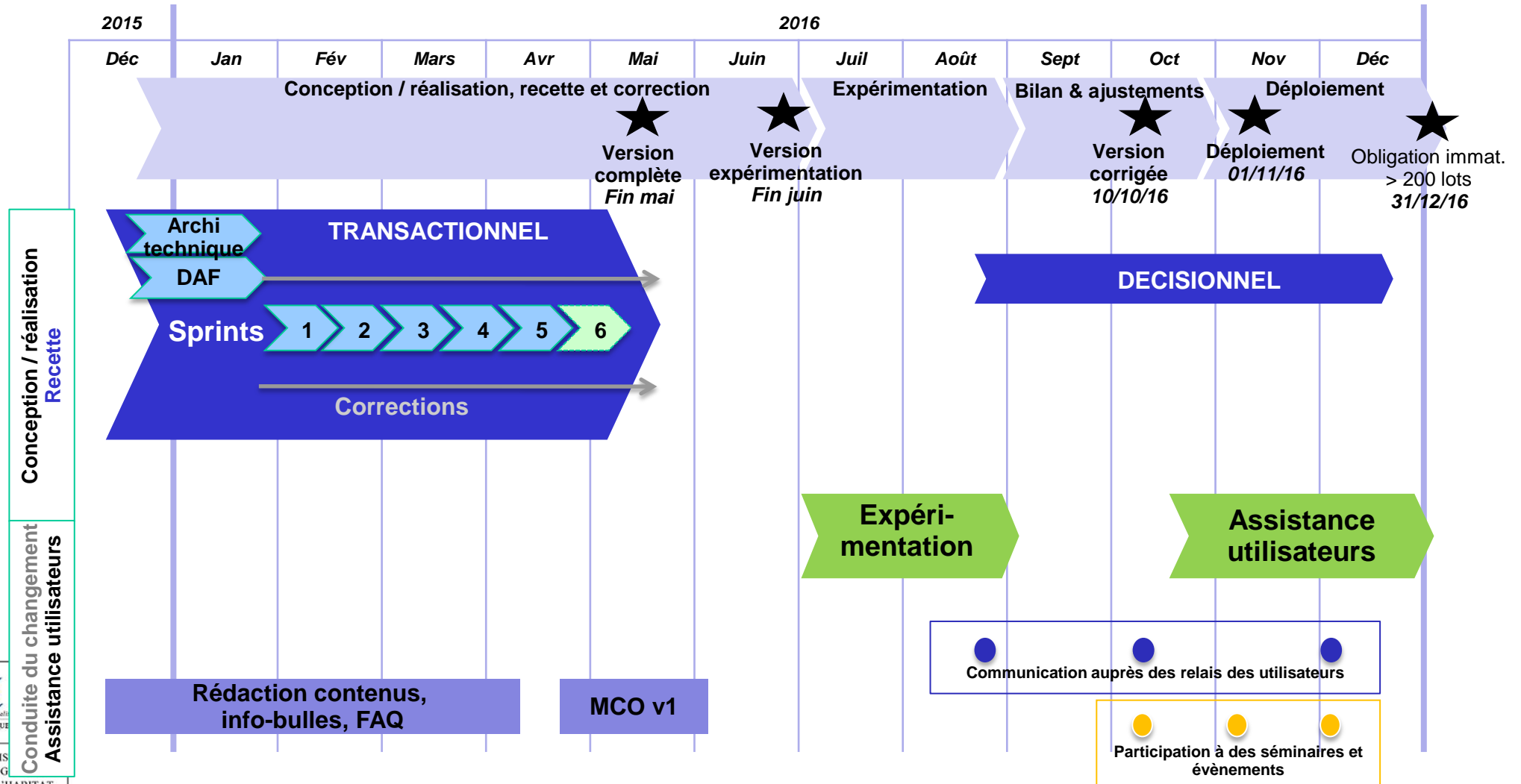
## Sprints déjà réalisés :

1. Création d'un télé-déclarant, gestion des comptes utilisateurs et web-services
2. Immatriculation, gestion des copropriétés Syndic (1/2)

## Sprints restants :

3. Rattachement et gestion des copropriétés Syndic (2/2)
4. Administration teneur
5. Fonctionnalités notaires et administration teneur
6. Réserve (dont réclamations, annuaire)

# Calendrier





# A votre disposition



## Sources pour la mise en place des web-services

- **Documentation :**
  - Catalogue de données
  - Contrats de web-service
  - Informations relatives à l'univers de test du web-service
- **Assistance**
- **Site information :** <http://info.registrecoproprietes.logement.gouv.fr>
- **D'autres besoins ?**



## Un suivi entre le ministère et chaque éditeur

- **Echanges en bilatéral avec un interlocuteur par éditeur :**
  - Objectifs : suivre l'avancée de vos travaux et identifier de potentielles difficultés
  - Modalités : échanges par mail / questionnaire tous les 2 mois ?
- **Contacts par téléphone le cas échéant**

# Conclusion

Yann Ludmann

Sous-directeur des politiques de l'habitat

Merci de  
votre  
attention !



MINISTÈRE  
DU LOGEMENT  
ET DE L'HABITAT  
DURABLE