

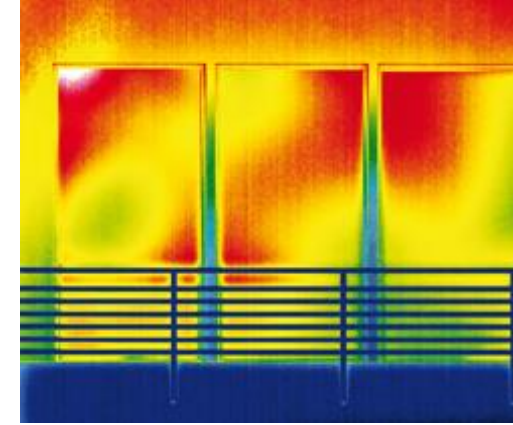


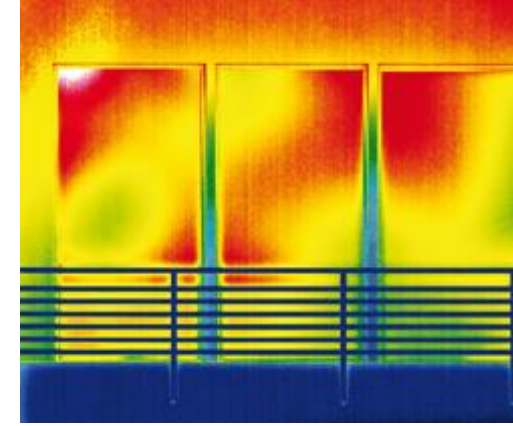
La **R**énovation **E**nergétique en copropriété

Obligations, outils, opportunités, financements - Questions et réponses

Sommaire

1. La rénovation énergétique (RE) en copropriété, pourquoi, comment ?
2. Les nouvelles obligations réglementaires, leurs conséquences pour la copropriété
3. Les bailleurs (et vendeurs) face à la Rénovation Énergétique
4. Les nouveautés de 2023

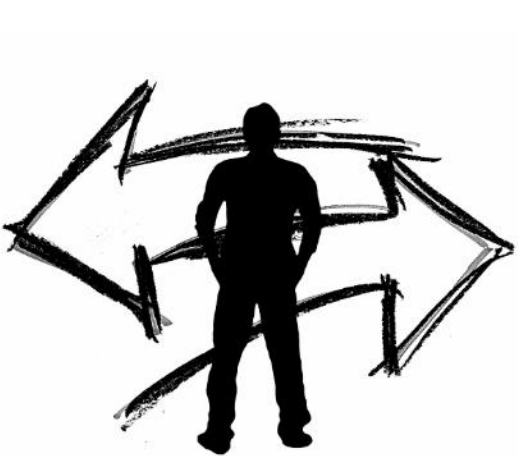




1. La rénovation énergétique (RE) en copropriété, pourquoi, comment ?



Les éléments en présence

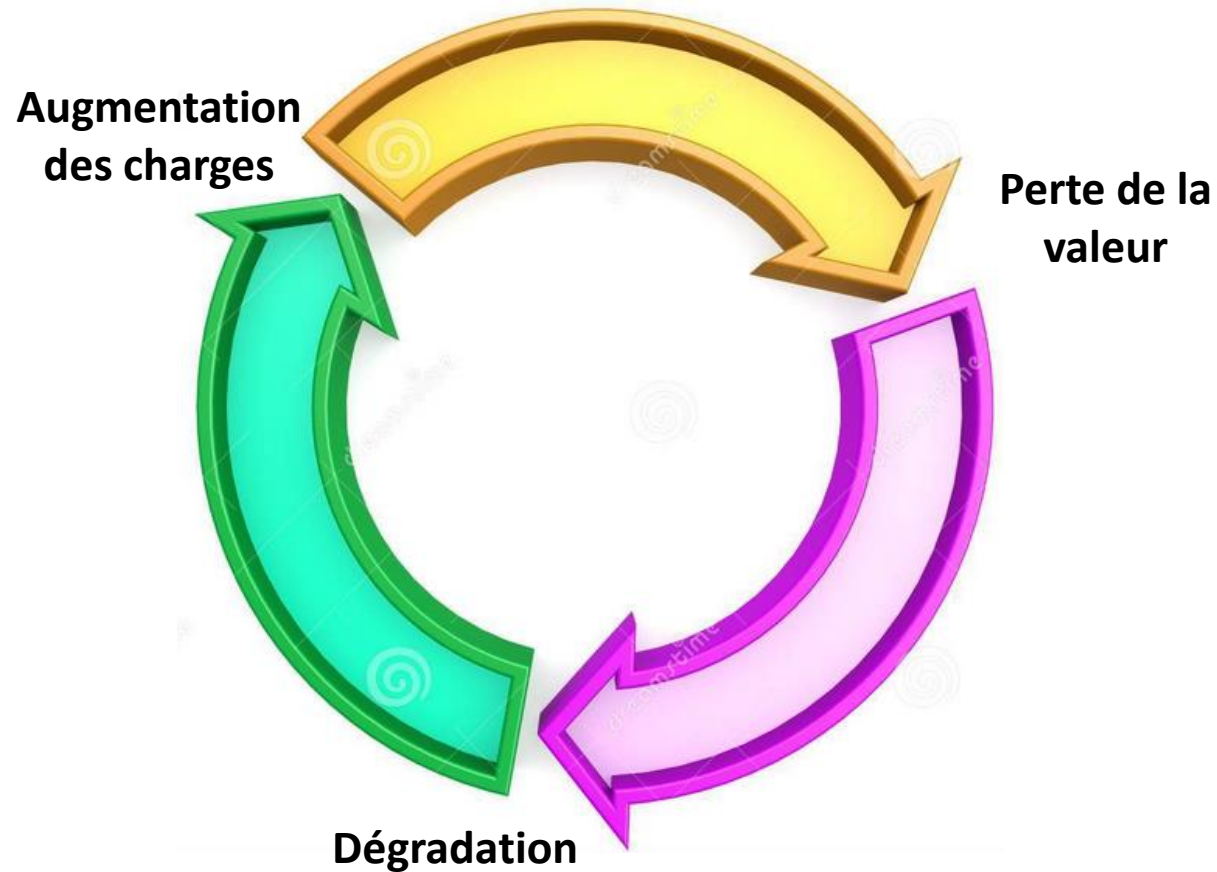
Un grand projet d'amélioration de la copro		Les obligations légales
La rénovation énergétique		<ul style="list-style-type: none">• Le diagnostic de performance énergétique• Le plan pluriannuel de travaux

Une pression sur les bailleurs

Du cercle vicieux au cercle vertueux

Le patrimoine
immobilier moyen
des Français a été
multiplié par 2,4
en 20 ans

Source : <https://finary.com/gestion-de-patrimoine/patrimoine-moyen-des-francais>



La RE, un grand projet pour votre copro

Le projet de la décennie (durée 3 ans)

*Comment **qualifier** votre copro :*

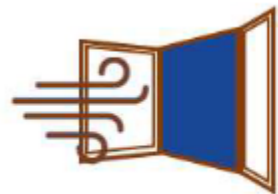
- Immeuble d'avant 1974
- Gros entretien à venir (ravalement / toiture ou terrasse / chaudière) TRAVAUX EMBARQUÉS
- Chauffage > 20% des charges courantes
- Travaux et Opérations Exceptionnelles des 5 dernières années < 5000 € par logement

Les 7 arguments en faveur de la Rénovation Energétique

1. **Valorisation du patrimoine**
2. **Confort** : hiver (murs et fenêtres froides) et été (réduit la température intérieure)
3. **Santé** : notamment air sain dans le logement
4. **Impact écologique** : production de CO₂ + consommation d'énergie
5. **Économies d'énergie** (retour sur investissement, effet rebond - CPE)
6. **Priorité nationale et locale** ➔ **dépenses subventionnées** (même simple audit)
7. **Globaliser le chantier** permet de faire un chantier pour tout, en une seule année pour plusieurs travaux avec une seule AG pour voter tous ces travaux et un seul emprunt pour les financer.

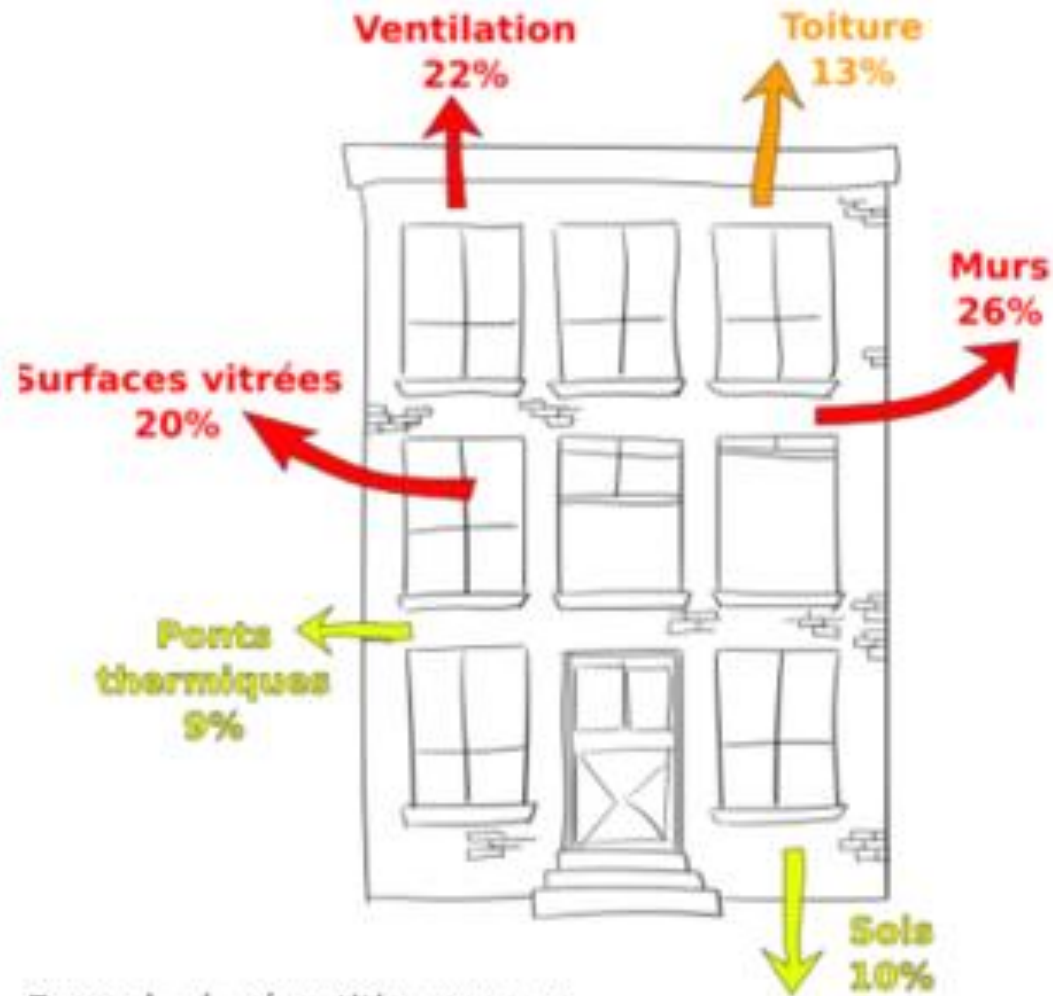
Santé

- Qualité de l'air intérieur ↔ air extérieur
- Humidité (moisissures), allergènes
- Polluants + aérosols + CO₂

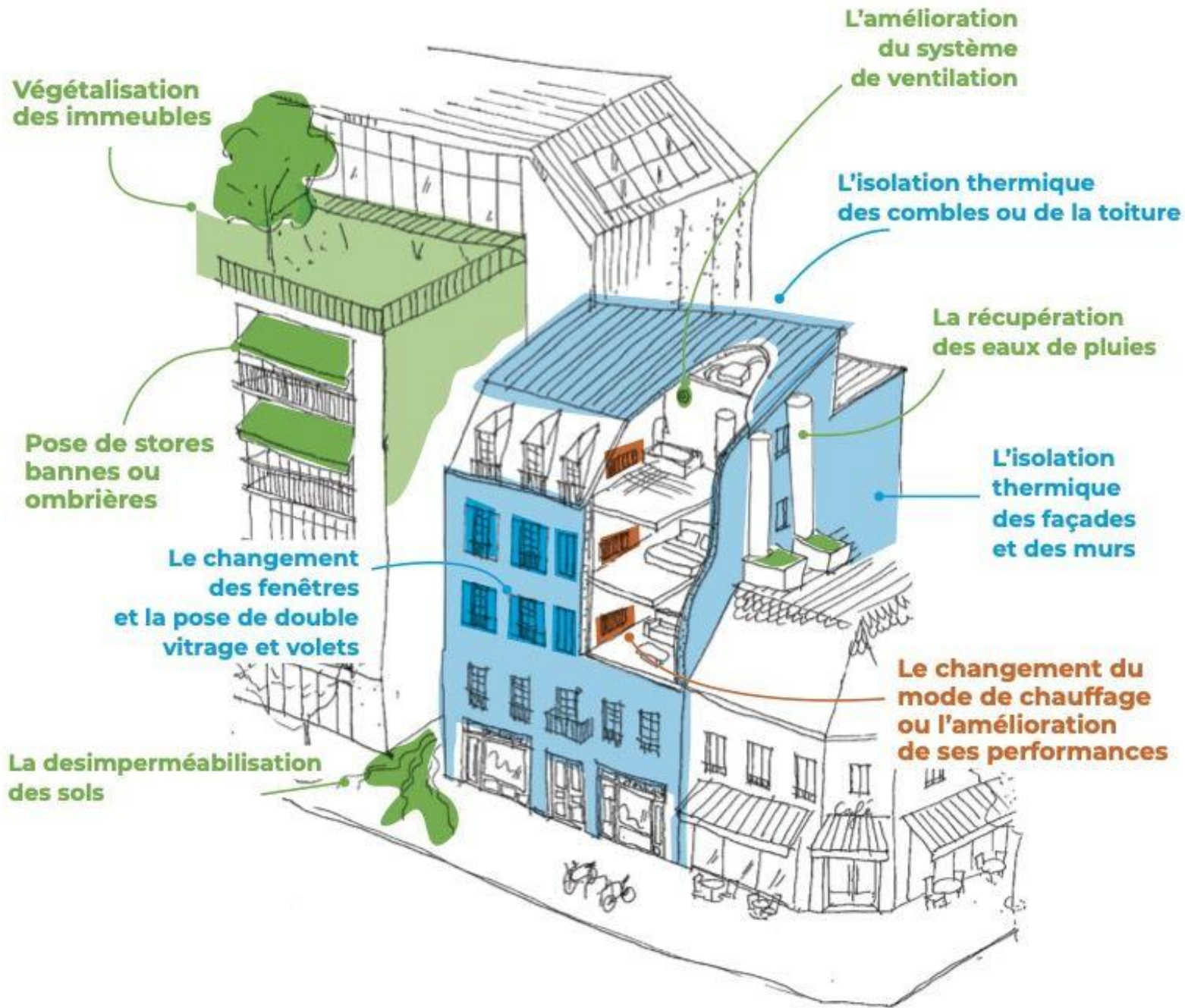


Taux CO₂ > 800 ppm
Local trop confiné : il faut aérer !

L'immeuble en copropriété : quelles déperditions ?



Exemple de répartition avec un immeuble béton banché sans isolation et 15% de surfaces vitrées



Quelles interventions en Rénovation Énergétique et en gestion durable ?

Travaux : les 2 coups de pouce

1. Les travaux embarqués (décret du 30 mai 2016)

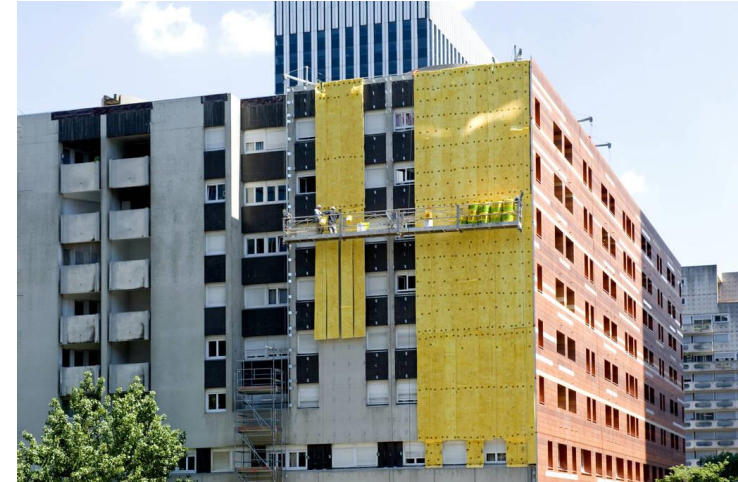
Exemple : ravalement

Exceptions :

- *coût disproportionné*
- *Architecture, secteur sauvegardé*

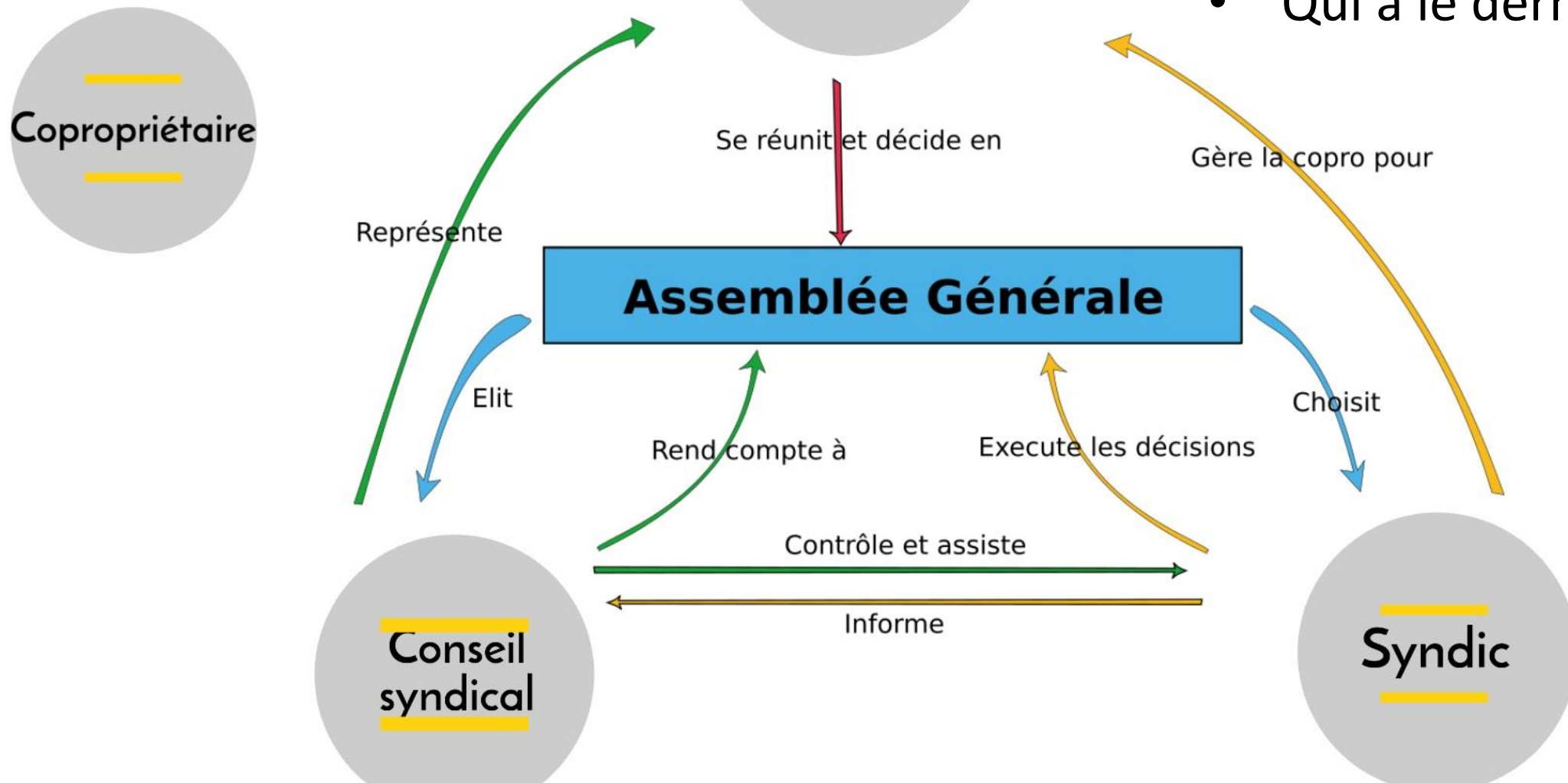
2. Les travaux privés d'intérêt collectif (loi Grenelle, 2010)

Exemples : double vitrage, compteurs de chaleur, robinets thermostatiques...



Les acteurs de la copro

- Qui a quel rôle ?
- Qui a le dernier mot ?



Un AMO, pour quoi faire ? (1) (Assistant Maitrise d'Ouvrage)

Missions :

- ❖ définition des travaux : visite, diagnostic, préconisations de travaux adaptés ;
- ❖ conseils pour la sélection des entreprises et choix des devis ;
- ❖ appui aux démarches administratives ;
- ❖ aide spécifique pour les ménages en situation de précarité ;
- ❖ mobilisation des financements ;
- ❖ conseils en fin de chantier → AMU (Assistant Maitrise d'U

Un AMO, pour quoi faire ? (2)

Dimensions :

- ❖ technique
- ❖ sociale (exclusivité)
- ❖ administrative
- ❖ financière

3 étapes de l'accompagnement :

- ❖ une évaluation de l'état du logement et de la situation du ménage ;
- ❖ un audit énergétique ou la présentation d'un audit énergétique existant ;
- ❖ la préparation et l'accompagnement à la réalisation du projet.

ENVIE D'AMELIORER VOTRE IMMEUBLE ?

Ensemble, changeons la face de notre copro !

**APPEL À VOLONTAIRES POUR UNE
REFLEXION AUCOURD'UNE RÉNOVATION**

Première réunion d'information 24
avril à 19h00 dans le hall
Pour s'inscrire : residence@mooc.com

Mobiliser

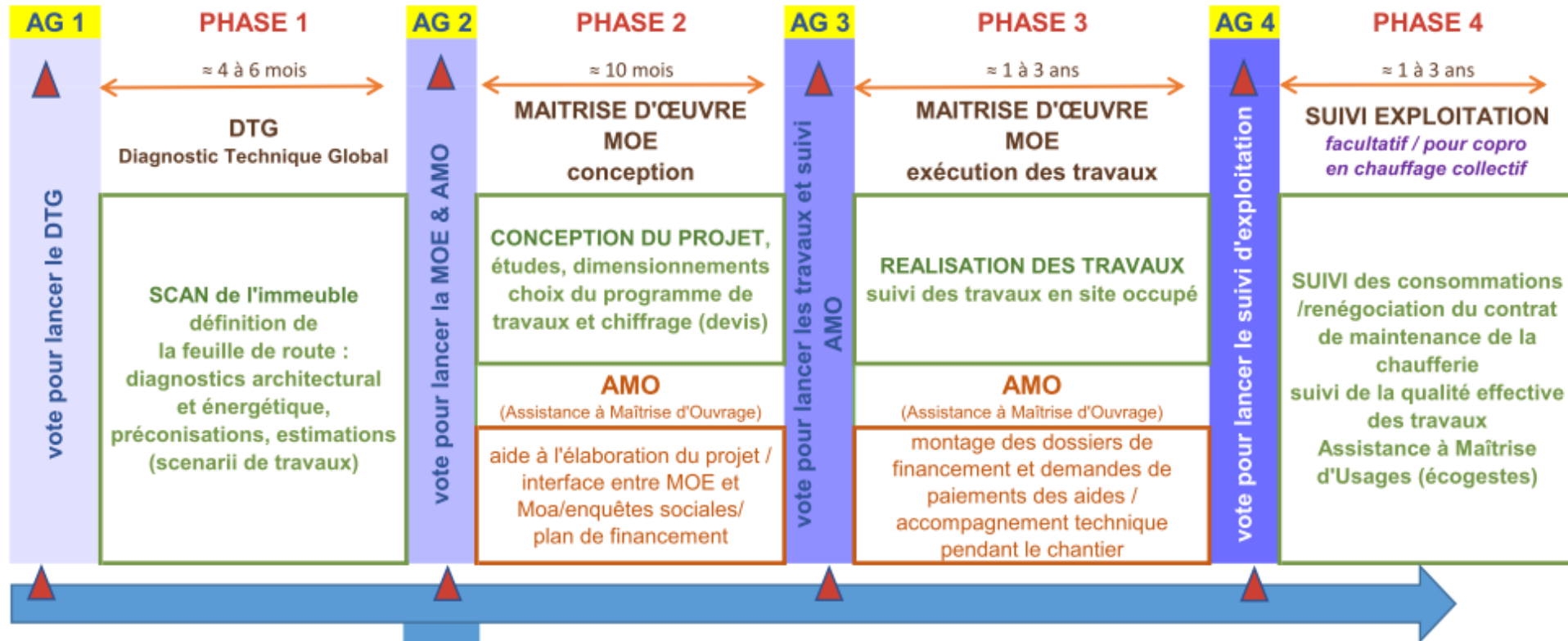
Exemple d'une
commission rénovation
au sein du
Conseil Syndical

Les aides à la Rénovation Energétique

→ vers le reste à charge

Quelle aide ?	Pour qui ?
MPR Ma Prime Rénov'	Copropriétés / occupants / bailleurs SEUIL DE 35% DE GAIN
MPR Sérénité	Occupants (revenus modestes et très modestes)
Aide Métropole ou collectivité locale	Copropriétés / occupants / bailleurs
CEE certificats d'économie d'énergie	Occupants / bailleurs / locataires
Éco PTZ	Occupants / bailleurs
TVA 5,5 %	Travaux y compris travaux induits
Prêt collectif à adhésion individuelle	Occupants / bailleurs VIA la copro
Prêt avance rénovation (hypothécaire)	Occupants NOUVEAU EN 2022
Prêt d'avance sur subventions	Copropriétés / occupants / bailleurs

PHASAGE D'UN PROJET DE RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE

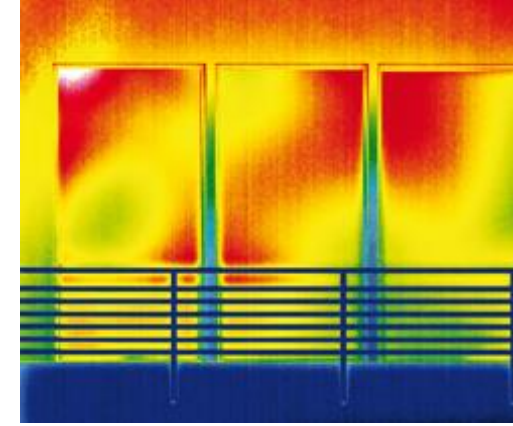


C'est lors de l'AG 2 que se votent :

- Le **scenario** qui servira de base de travail aux études de maîtrise d'œuvre
- La **mission de MOE** : maîtrise d'œuvre menée par un architecte et un Bureau d'études thermique et fluides
- la **mission d'AMO** : Assistance à Maîtrise d'ouvrage (obligatoire pour obtenir MPR)

© Pouget Consultants

2. Les nouvelles obligations réglementaires, leurs conséquences pour la copropriété



Les diagnostics obligatoires (1/2)

Quelle AG ?	> 200 lots	51 à 200 lots	<51 lots
DPE collectif	1° janvier 2024	1° janvier 2025 même sans chauffage collectif	1° janvier 2026
PPPT > 15 ans	1° janvier 2023	1° janvier 2024	1° janvier 2025
DTG	au moins une fois depuis le 1° janvier 2017		



DPE → Diagnostic de Performance Energétique

PPPT → Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

DTG → Diagnostic Technique Général

Les diagnostics obligatoires (2/2)

DPE collectif	Obligatoire de le <u>réaliser</u> = l'AG vote modalités et financement (réactualiser si antérieur au 1/7/2021)
PPPT > 15 ans	Obligatoire de <u>proposer</u> l'adoption d'un PPT (pas de l'adopter) ➔ le commander 1 an plus tôt
DTG	Optionnel, mais permet de grouper DPE+PPPT en une seule commande (vers un abandon ?)



Le diagnostic de performance énergétique (1)

Depuis juillet 2021 : nouveau DPE (norme 3CL 2021)

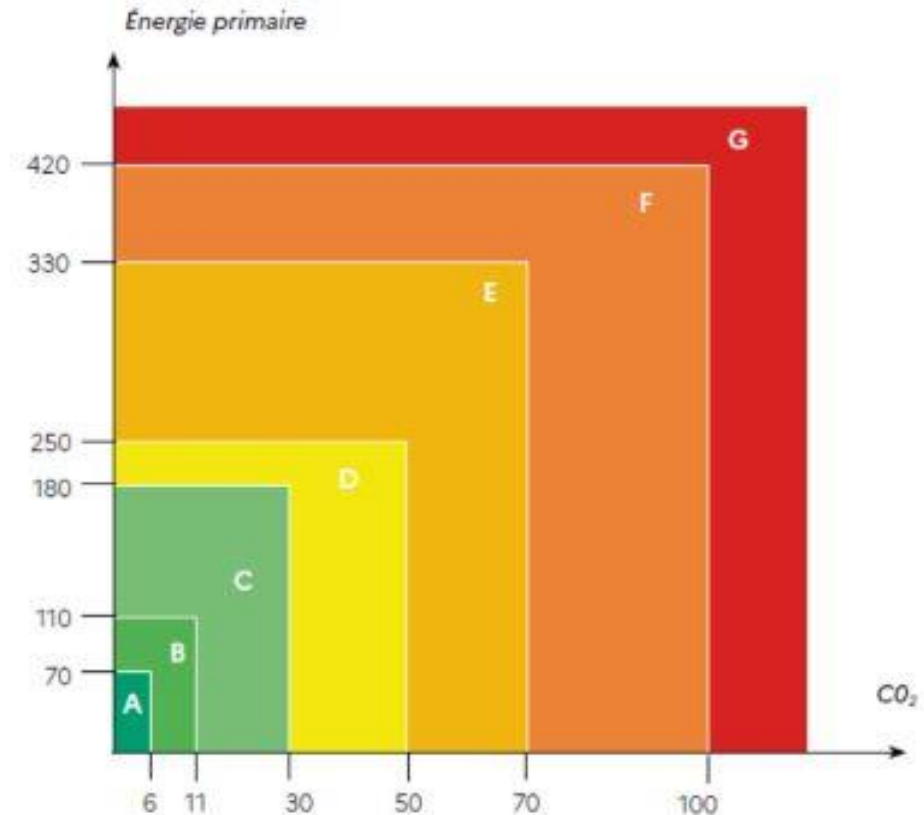
– plus de calculs sur factures

Classes énergétiques en fonction de :

- ❖ consommation énergétique
(kWh/m².an énergie primaire)
 - ❖ émissions de GES (kg CO₂/m².an)
- Recommandations de travaux et d'usage

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

70	6	A
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
110	11	B
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
180	30	C
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
250	50	D
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
330	70	E
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
420	100	F
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
		G



Le diagnostic de performance énergétique (2)

- Établi par un professionnel (observations + **justificatifs fournis**)
- Opposable juridiquement à l'encontre du propriétaire et du diagnostiqueur
- Le DPE collectif ne vaut pas DPE individuel
- DPE collectif : le présenter en AG (à prévoir avec le diagnostiqueur)
- DPE collectif = ordre de grandeur 2500 €
- Validité 10 ans sauf 2018 à juin 2021 = validité 31/12/2024

PRÉPARER MON DPE

Avant la visite de votre diagnostiqueur, vous devez lui fournir le plus de documents possible. Cela vous permettra d'avoir de meilleurs résultats sur votre DPE. **Sont notamment mis en gras les documents les plus importants qu'il vous faut prioriser.** Vérifiez la certification de votre diagnostiqueur sur l'annuaire : diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr

Les documents

ADMINISTRATIF/GÉNÉRAL

- **Acte de propriété** (année de construction)
- **Diagnostic surface habitable** (shab)
- **Numéro fiscal du local** ([Gérer mon bien immobilier](#))
- **Règlement de copropriété** * (tantièmes)

VENTILATION

- **Factures travaux/achat**
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat
- Notice
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

ÉNERGIE RENOUVELABLE

- Factures d'installation du système
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*



EAU CHAUDE SANITAIRE

- **Factures travaux/achat** (date d'installation)
- Contrat d'entretien
- Notice
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

FENÊTRES

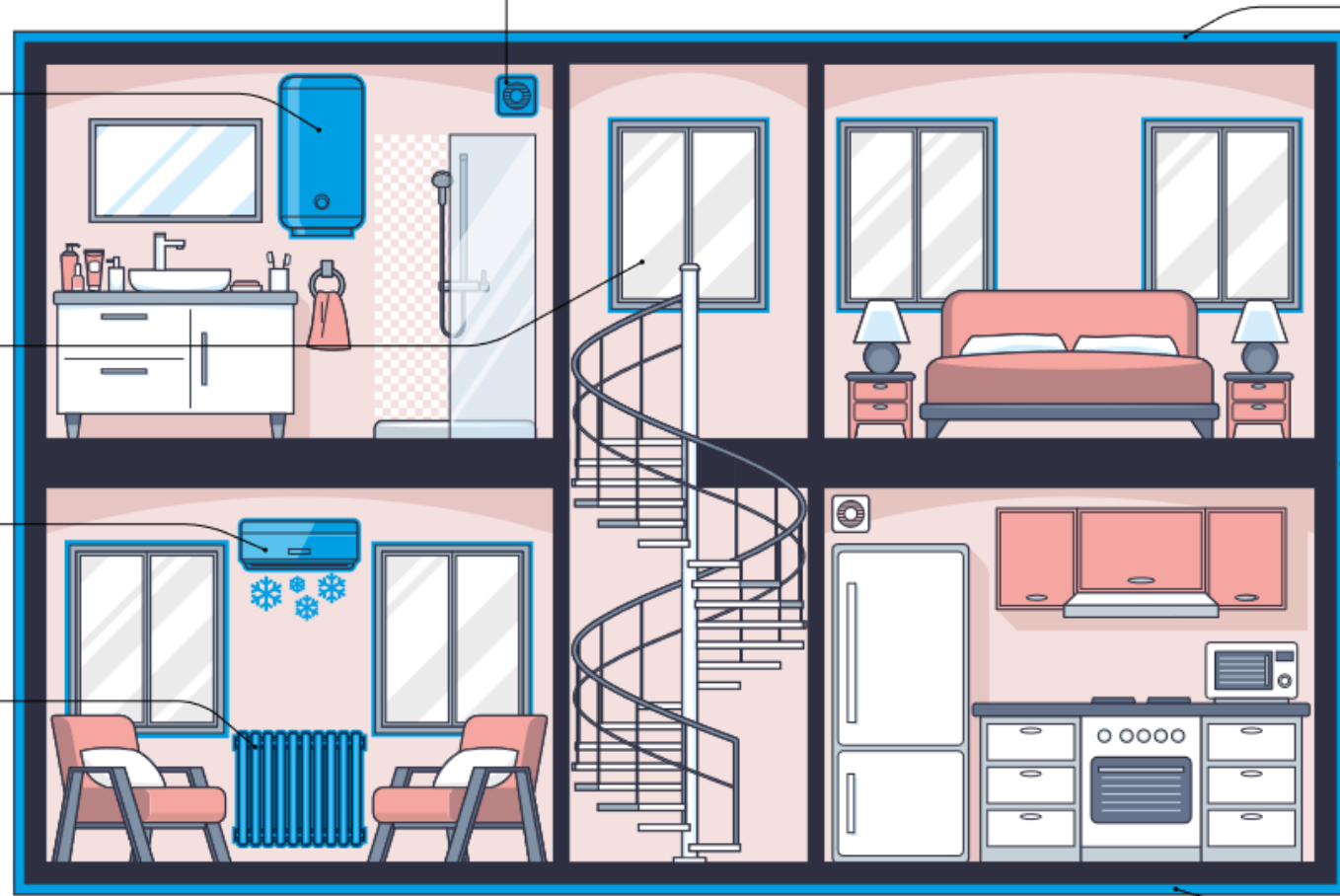
- **Factures travaux/achat**
- Étude thermique
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat

CLIMATISATION

- **Factures travaux/achat**
- Contrat d'entretien
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

CHAUFFAGE

- **Factures travaux/achat**
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat
- Contrat d'entretien
- Notice chaudière
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

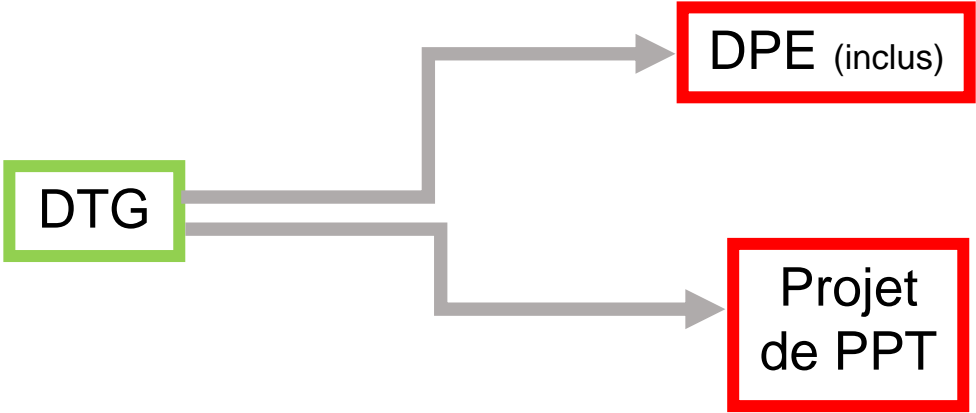
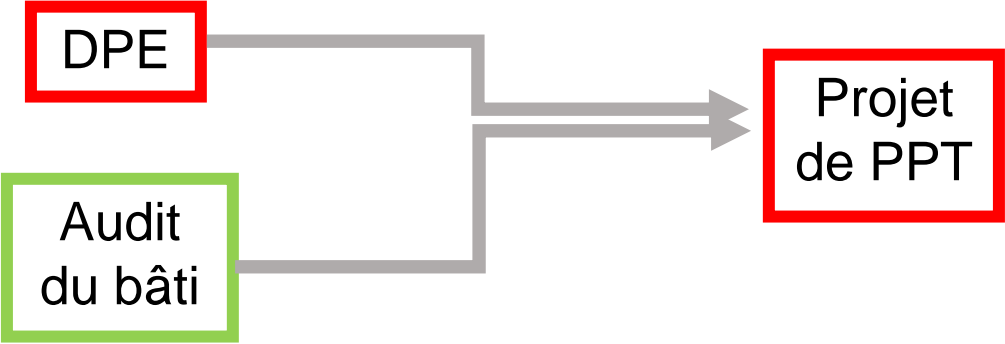


ISOLATION

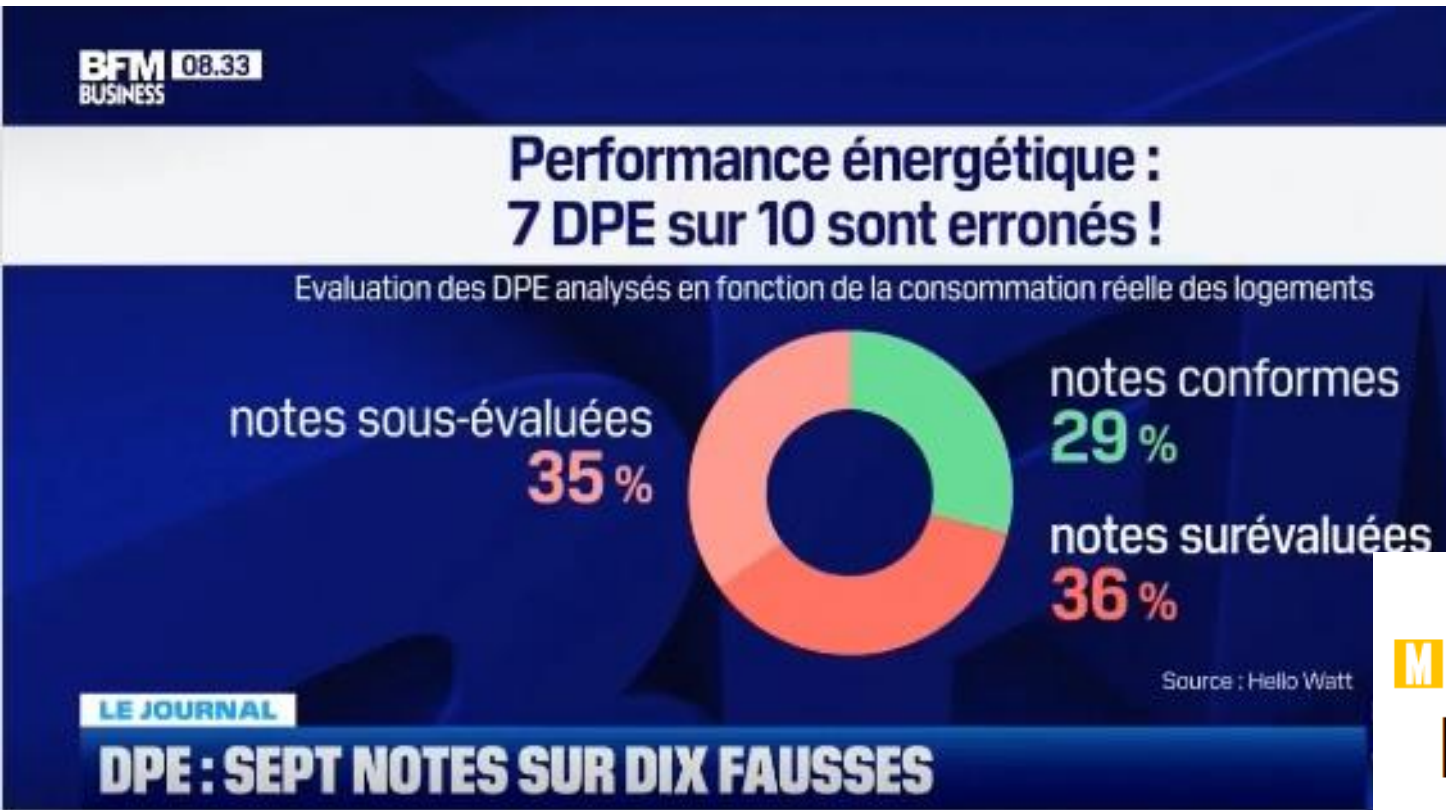
- **Factures travaux/achat**
- Photo travaux
- Étude thermique
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat
- Rapport de sondage effectué par un professionnel
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

* Dans le cas d'une installation collective.

Quelle commande passer ?

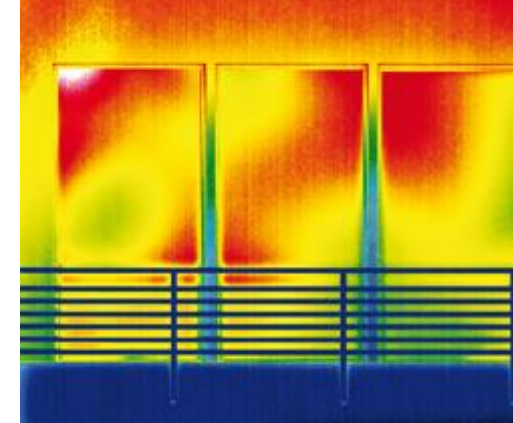


Les ratés du DPE et de la RE...



Ma passoire ma bataille

**M Incontournable mais trop complexe :
la rénovation énergétique, ce grand
bordel**



3. Les bailleurs (et vendeurs) face à la Rénovation Énergétique



Les bailleurs / vendeurs et la RE

Location : interdiction de louer si nouveau bail

*Le classement est constitutif de la notion de **logement indécrot** – affichage annonces*

2023 = **G+¹** ⇄ 2025 = **G** ⇄ 2028 = **F** ⇄ 2034 = **E**

¹ : plus de 450 kWh/m²/an d'énergie finale (vs. DPE = énergie primaire)

Vente : le DPE est fourni avec l'avant-contrat + intégré au carnet d'entretien (+ annonces)

DPE individuel

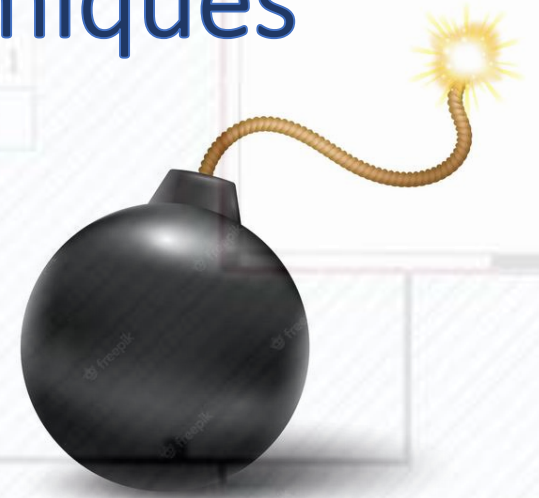


DPE collectif

Suggestion : commande groupée (le syndic est mandaté pour recenser les demandes de DPE individuels)



La bombe à retardement des locations des passoires thermiques



Les bailleurs ne peuvent plus louer



Ils assignent la copropriété en responsabilité sans faute (art. 14 L65)

Interdiction de louer

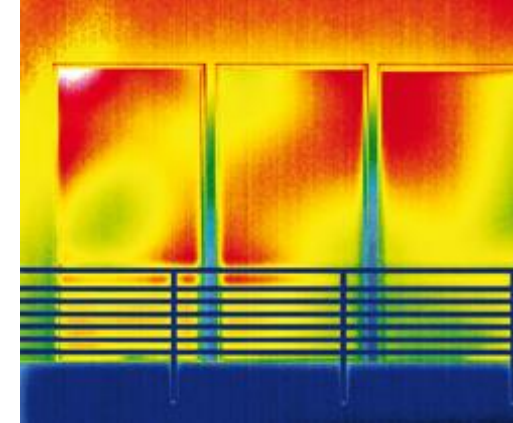
G+ 2023

G 2025

F 2028

E 2034

Passoires thermiques



4. Les nouveautés de 2023



Nouveau en 2023 (1)

- Bailleurs : nouveau bail interdit pour les pires passoires énergétiques (G+)
- CIL **C**arnet d'**I**nformation du **L**ogement (neuf ou rénovation)
- Monopropriété : audit énergétique (F-G = 1/4/2023 ; E = 2025) *DPE + scénarios + coûts*
- AMO « Mon accompagnateur Rénov' » obligatoire si subventions

Conseillers France Rénov + opérateurs de la RE (Soliha, Citémétrie...)

- Budgets disponibles MPR (**M**a **P**rim**R** **R**énove) augmentés en 2023 ; subventions augmentées
- Plafonds de ressources augmentés

Nouveau en 2023 (2)

Le **fonds travaux** ne peut plus être utilisé pour tous travaux décidés en AG. Son utilisation devient **plus restrictive** (Art. 14-1-2 L65). Utilisable pour les coûts :

- de l'élaboration du PPT et, le cas échéant, du DTG
- de la réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'AG des copropriétaires ;
- des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence ;
- des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le PPT.

Double plancher du fonds travaux : 5% budget ou **2,5% du total du PPT** adopté en AG

Exemple (1)

Quelles solutions ont permis de combiner attractivité + financement dans cette copropriété ?



Exemple (2)

- **Attractivité** : on ajoute des balcons – transformation tangible des logements
- **Financement** : on ajoute un niveau - la surélévation paye les travaux

Projet Feel Wood à Saint-Didier-au-Mont-d'Or



C'est

Pour aller plus loin :

Mooc RenoCopro

Conseillers France-Rénov

Nantes : Maison de l'Habitant

Trouver un diagnostiqueur :

<https://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr>

Ateliers pour copropriétaires : la Copro des Possibles

mdrouere@coprodespossibles.fr

Guide des aides financières : <https://librairie.ademe.fr/cadic/6684/guide-aides-financieres-habitat-2022.pdf>

Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'ARCNA

fini