

PAR

infodiag



Les clés de la rénovation en copropriété

édito

Sur le papier, on connaît les échéances par cœur : interdiction de louer en 2025 pour les passoires en G, 2028 pour celles en F. En pratique, on sent bien que la rénovation aura du mal à passer en si peu de temps dans les quelque 10 millions de logements aujourd'hui en copro. Comment concilier des intérêts parfois divergents entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ? Comment lever le frein financier entre des copropriétaires qui sont loin d'avoir tous les mêmes moyens ?

Pour éviter les écueils, l'arsenal s'enrichit de nouveaux outils avec le Plan pluriannuel de travaux (PPT), le fonds de travaux ou l'élargissement du DPE collectif. Ces évolutions réglementaires ne sont sans doute pas une solution miracle pour résoudre le casse-tête de la rénovation, mais ces outils vont donner davantage de visibilité aux copropriétés. Un peu comme le médecin qui a d'abord besoin d'un diagnostic avant de choisir le bon traitement. •

Christophe Demay, rédacteur en chef d'infodiag

50%

des copropriétaires ignorent
l'étiquette énergétique
de leur immeuble (*).

27%

des logements en
copropriété datent d'avant
1949 et 59% d'avant 1975 (**).

(*) Selon une enquête réalisée par Helliö en septembre 2021.

(**) Enquête Anah 2015.

Le casse-tête de la rénovation en copro

Rénover ? Oui, si les copropriétaires sont d'accord, si la copro en a les moyens financiers, si on l'accompagne et on lui laisse suffisamment de temps. Cela fait beaucoup de « si ».

Quand Clément a appris que sa copro dans la banlieue lilloise lançait une réfection de la toiture sans penser à l'isolation, il a remué ciel et terre. Pourquoi ne pas saisir l'opportunité pour améliorer la performance énergétique de l'immeuble ? Mais Clément s'est heurté à un mur. Les travaux avaient été votés avant qu'il n'achète son joli T3, il a dû se résigner.

De nombreux copropriétaires se refusent encore à investir dans une rénovation ; plus d'un sur deux si l'on en croit l'étude réalisée par Hellio en septembre 2021. Pas forcément par désintérêt, aussi par manque d'information -un copropriétaire sur deux ignore encore le classement énergétique de son immeuble- ou par manque de moyens : entre le jeune couple au budget étreint qui vient de s'endetter sur une génération, le propriétaire qui compte vendre très prochainement, le bailleur pour lequel la rénovation n'est absolument pas rentable, le frileux du dernier étage...

Optimistes échéances

La loi Climat et résilience ne fait pourtant aucune distinction. Dès 2023, les pires passoires énergétiques ne pourront plus être relouées. À partir de 2025, la non-décence énergétique touchera les logements classés « G », puis les « F » en 2028, et les « E » en 2034. Pour un bien en copro où les circuits de décision sont longs, le calendrier semble bien optimiste.

La France compte quelque 10 millions de logements en copropriété dont trois millions dans le parc locatif, souvent avec une étiquette E, F ou G. Les rénover tous en à peine dix ans paraît décidément ambitieux.



Dérogation

La loi prévoit toutefois une petite dérogation. Un copropriétaire pourra continuer à louer sa passoire énergétique, mais à une seule condition : qu'il « *démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal* ». En clair, lui était favorable à des travaux, mais pas l'assemblée générale qui a voté contre.

Cette situation confuse risque d'alimenter des contentieux à l'avenir. Supposons par exemple qu'un locataire estime son logement non décent poursuive son bailleur en lui réclamant une diminution de loyer ? Le ministère du Logement a déjà été interrogé sur le sujet en 2021, et il a botté en touche : ce sera à la jurisprudence de trancher...

2023 - 2034 : un timing serré



L'étai se resserre. Pas le choix si on veut un parc immobilier à émissions nulles en 2050. Les échéances se précipitent, avec dès 2023, les premières interdictions de louer une passoire énergétique. Pour le moment, seul le parc locatif est dans le collimateur. Pour le moment... Car l'Europe réfléchit pour imposer la rénovation en cas de mutation et même de transmission. Tôt ou tard, tous les copropriétaires sont donc concernés...

**1^{ER} JANVIER
2023**

LOCATION INTERDITE

si la consommation annuelle > 450 kwh.m²/an en énergie finale. 140.000 logements sont concernés.



**1^{ER} JANVIER
2025**

LOCATION INTERDITE

pour tous les biens classés avec une étiquette G.



**1^{ER} JANVIER
2028**

LOCATION INTERDITE

pour tous les biens classés F.
2 millions de logements (dont 500.000 dans le parc social sont concernés).



**1^{ER} JANVIER
2034**

LOCATION INTERDITE

Pour les logement avec une classe E.



Les nouveaux outils

Pour doper la rénovation en copropriété, le gouvernement complète son arsenal avec de nouveaux outils dès 2023. Le DPE collectif pour éclairer sur la performance énergétique de l'immeuble ; le Plan pluriannuel de travaux, pour donner une feuille de route à la copro afin d'entretenir le patrimoine et de l'améliorer aussi ; et enfin, le fonds de travaux, qui permettra en partie de financer la rénovation.

Le fonds de travaux

Le fonds de travaux, c'est un peu l'épargne de la copro. Pour anticiper et financer les dépenses de travaux à venir, chaque copropriétaire verse ainsi une cotisation annuelle obligatoire à ce fonds. Un peu ? Beaucoup ? Tout dépendra de ses tantièmes.

Mis en place en 2017, ce fonds de travaux a évolué avec la loi Climat et résilience puisqu'il concerne désormais toutes les copropriétés de plus de dix ans, quelle que soit leur taille.

Son utilisation a aussi été revue, elle est dorénavant limitée à certaines dépenses comme l'élaboration du PPT ou du DTG, les travaux préconisés dans ces diagnostics, les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ou à la préservation de la santé/sécurité des occupants...

L'entrée en vigueur s'échelonne sur trois ans :

- avant le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- avant le 1^{er} janvier 2024 pour les copros de 51 à 200 lots ;
- avant le 1^{er} janvier 2025 pour les petites copros de 50 lots ou moins.



Le DPE à l'immeuble

On ne peut pas vraiment parler de nouveauté puisque le DPE à l'immeuble existe déjà depuis une dizaine d'années. Oui, mais uniquement pour les immeubles équipés d'une installation de chauffage (ou de refroidissement) collectif. On oublie. La loi Climat et résilience élargit le diagnostic à tout bâtiment d'habitation collective, avec un permis de construire déposé avant le 1er janvier 2013. Et sauf si ce DPE (réalisé après le 1er juillet 2021) donne une étiquette A, B ou C, le diagnostic sera à renouveler tous les dix ans. Ce DPE est à réaliser avant janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots ; avant janvier 2025 pour les immeubles entre 50 et 200 lots ; et avant janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.



Le PPT

Comment donner de la lisibilité aux copropriétés sur la rénovation énergétique ? Moins coûteux que l'actuel Diagnostic technique global (DTG), moins complet aussi du coup, le Plan pluriannuel de travaux (PPT) voulu également par Climat et résilience va s'imposer à tous les immeubles en copropriété de plus de 15 ans. Une obligation, on ne discute pas. Et comme pour le DPE collectif -justement intégré à ce PPT-, sa validité sera de 10 ans.

Le PPT est à réaliser avant le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ; avant le 1er janvier 2024 pour les copros de 51 à 200 lots ; et enfin, avant le 1er janvier 2025 pour les petites copros de 50 lots ou moins.

PPT, l'atout rénovation des copropriétés

Rénovons, rénovons, mais par où commencer ? Pour les maisons, le législateur a prévu un audit énergétique. Très bien. Et pour les copros ? Dieu merci, le Plan pluriannuel des travaux débarque bientôt...

Tous les gouvernements se sont cassé les dents dessus depuis plus de dix ans. La rénovation dans les copropriétés ressemble souvent à un vrai casse-tête. Parce que les intérêts ne sont pas les mêmes entre un copropriétaire bailleur et copropriétaire occupant, parce que la copro n'est pas forcément bien accompagnée et qu'elle ne sait par où commencer, parce que beaucoup de copros rencontrent déjà les plus grandes difficultés à joindre les deux bouts.

D'où l'idée de se doter d'un nouvel outil pour encourager la rénovation des copropriétés. J'ai nommé le PPT. Le quoi ? Le Plan pluriannuel de travaux. Pour faire simple, ce fameux PPT voulu par la loi Climat et résilience est un diagnostic qui comprend à la fois une analyse du bâti, un diagnostic de performance énergétique (le DPE collectif) et une liste des travaux à réaliser pour à la fois entretenir et rénover l'immeuble. En gros, ce PPT remplit plusieurs missions : détecter les bâtiments en péril, mais aussi accompagner la copropriété dans l'indispensable rénovation énergétique, avec une liste des travaux, une estimation de leurs coûts et des gains espérés, tout ça pour les dix ans à venir.



Premier pas vers la rénovation

Oui, cela ressemble un peu, beaucoup même, au DTG (Diagnostic technique global) existant, mais en moins lourd. Le législateur a en effet souhaité un diagnostic qui soit davantage accessible, d'autant que celui-ci sera obligatoire. Petites, moyennes ou grosses, toutes les copropriétés de plus de quinze ans devront disposer de leur PPT avant 2025 au plus tard. Les plus grosses (plus de

200 lots) et les moyennes (de 50 à 200 lots) sont même concernées dès 2023 et 2024, respectivement.

Bien sûr, le PPT n'a rien d'une baguette magique, qui fera décoller à lui seul la rénovation énergétique dans les copropriétés. On voit mal comment les quelque 100.000 copropriétés déjà fragilisées, qui ont parfois du mal à boucler les fins de mois, pourraient y arriver. Non, le PPT n'est pas la réponse à tous les maux, mais associé au DPE collectif et au fonds de travaux obligatoire, il est à l'évidence la première étape pour sortir une copropriété d'une situation délicate, pour veiller à la conservation et à la valorisation du patrimoine.

Le Plan pluriannuel de travaux : une feuille de route de la copro pour les dix ans à venir

”

DTG, le check-up de la copro

Imaginez un instant que le toubib prescrive un acte chirurgical sans avoir ausculté son patient. Pas sérieux. Et pourtant, avec la rénovation énergétique, on lance des travaux sans véritable check-up. Sans se soucier des dommages collatéraux de l'amiante ou de la qualité de l'air intérieur par exemple.

Un outil existe cependant, le DTG. Précieux, mais pas suffisamment utilisé car ce diagnostic dédié aux copropriétés est exigé (depuis 2017, eh oui !) dans deux situations uniquement : lors de la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans, ou lorsque le bien est frappé d'insalubrité. Pour les autres copropriétés, le DTG reste purement facultatif.

Domage. Car ce DTG représente un outil précieux pour la gestion patrimoniale de l'immeuble. Le législateur en a fait un diagnostic complet : avec un volet énergétique (un audit ou un DPE collectif), une analyse de l'état des parties communes et des équipements communs, un état de la situation du syndicat des copropriétaires et une étude des améliorations possibles. On y trouve même une évaluation des travaux nécessaires pour les 10 ans à venir avec une estimation des coûts. Plus qu'une photographie à l'instant « T », on parle bien d'un véritable accompagnement de la copropriété.

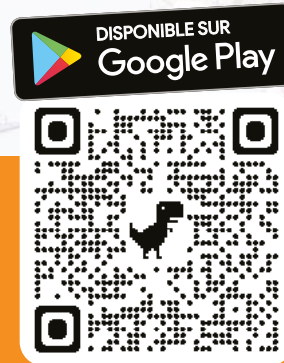
Au lendemain de l'effondrement de deux immeubles à Marseille fin 2018, des parlementaires plaidaient l'élargissement du diagnostic. Une proposition de loi avait même été adoptée en première lecture au Sénat. Rien n'est sorti. Domage encore une fois, vraiment dommage. Car dans une perspective de rénovation massive, ce DTG reste une garantie pour éviter de faire n'importe quoi. Comme isoler, par exemple, des immeubles à la structure déjà fragile.

En un mot, faire pire que mieux.

Le média de la transformation du logement



Téléchargez notre application pour rester connecté à l'actu



infodiag.fr



**VOS DIAGNOSTIQUEURS EX'IM
VOUS CONSEILLENENT SUR VOTRE DPE**



**LA FORCE
D'UN RÉSEAU NATIONAL**

2002

Année de création

82


Agences

580

Collaborateurs

**2021, 2022
ET 2023**

Meilleure enseigne



DES AGENCES
DANS TOUTE
LA FRANCE

Trouvez l'agence la plus proche de chez vous sur

www.exim.fr