

## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

**DES OBLIGATIONS**  
QUI PEUVENT PESER  
LOURDEMENT  
SUR LES  
FINANCES DES  
COPROPRIÉTÉS

Près de 750 000 immeubles, 10 millions de logements... Les copropriétés françaises sont, depuis la publication de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021, soumises à deux mesures : le diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif) et le plan pluriannuel de travaux (PPT).

Ces obligations étant susceptibles de peser lourdement sur les copropriétés, plusieurs aides financières collectives existent pour atténuer les dépenses de travaux de rénovation énergétique, comme notamment MaPrimeRénov' Copropriété (MPR Copro), qui a fait l'objet de revalorisations en 2024. Syndicalur et ADB Conseils, structures expertes en copropriété accompagnant les copropriétés et les copropriétaires, font le point sur l'entrée en vigueur de ces obligations.

**LE DPE COLLECTIF,  
UN CALENDRIER PRÉCIS  
AVEC LA LOI CLIMAT  
ET RÉSILIENCE**

Ce diagnostic collectif indique la performance énergétique de l'ensemble d'un bâtiment, y compris les parties communes. Il est obligatoire pour les bâtiments neufs et anciens et sa réalisation fait l'objet d'un vote en assemblée générale. S'agissant du calendrier imposé par la loi Climat de 2021, les copropriétés dont le permis de construire a été déposé

avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent réaliser leur DPE depuis janvier 2024 si elles comptent plus de 200 lots. La date est fixée en janvier 2025 pour les copropriétés dont le nombre de lots est compris entre 50 et 200 lots. Enfin, les petites copropriétés de moins de 50 lots, seront soumises au DPE début 2026.

**LE CONTENU DU DPE**

Le DPE contient l'état initial de la copropriété, les consommations du bâtiment, une étiquette énergie, une étiquette climat ainsi que des



Par Syndicalur et ADB Conseils



## À PROPOS DE SYNDICALUR ET ADB CONSEILS

Spécialisé dans la mise en concurrence de syndics instituée par les lois Alur et Macron, Syndicalur, courtier expert en copropriété, accompagne les conseils syndicaux souhaitant changer de syndic. Visite de la résidence, appel d'offres, rencontre des syndics, choix du candidat et formalités administratives, préparation de l'assemblée générale... Syndicalur assiste étroitement les présidents de conseils syndicaux dans leur recherche du syndic le plus pertinent au regard des spécificités de leur copropriété. ADB Conseils, rattachée à Syndicalur, est une structure spécialisée dans l'assistance aux syndics bénévoles, aux conseils syndicaux ainsi qu'aux copropriétaires. À tous ces acteurs de la copropriété, ADB Conseils propose des formations, un accompagnement dans la maîtrise des charges ainsi qu'une expertise dans le contrôle des comptes. Tout au long de l'année, un abonnement d'assistance peut être souscrit.



recommandations de travaux. Très important: très peu d'opérateurs disposent de l'agrément DPE Collectif tous immeubles 2024, pourtant obligatoire. Un point à vérifier avant de confier la réalisation de son diagnostic. Le plan pluriannuel de travaux, un échéancier de travaux sur 10 ans, leur inventaire, leur planification, leur coût et la prévision des performances sont les éléments incontournables d'un PPT. Il s'agit d'un planning détaillé sur 10 ans des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété

### QUI A L'OBLIGATION DE METTRE EN PLACE UN PPT ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le syndicat des copropriétaires comprenant plus de 200 lots est concerné

(partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes à usage de logements, de bureaux ou de commerces). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, le syndicat des copropriétaires comprenant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces l'est aussi. Dès 2025, les petites copropriétés de 50 lots ou moins le seront.

Le PPT est présenté à l'occasion de la première assemblée générale qui suit la conception du projet. Si des travaux sont programmés au cours de la prochaine décennie, l'adoption de tout ou partie du projet fait partie de l'ordre du jour. Ces résolutions sont soumises à la majorité absolue (c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, même ceux qui sont absents).





**LES AIDES FINANCIÈRES  
 À LA RÉNOVATION  
 ÉNERGÉTIQUE:  
 MPR COPRO ET  
 L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO**

MaPrimeRénov' Copropriété, cette aide à la rénovation énergétique de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est, depuis octobre 2020, la principale aide de l'État ouverte à tous les propriétaires, quels que soient leurs revenus, qu'ils soient occupants ou bailleurs, ainsi qu'à tous les copropriétaires. Cette prime couvre un grand nombre de travaux de rénovation énergétique tels que les installations de chaudières à très haute performance énergétique, à alimentation automatique et manuelle fonctionnant au bois et autres biomasses; les équipements de raccordement ou les frais et les droits de raccordement à un réseau de froid ou de chaleur; les audits énergétiques; l'isolation thermique des parois vitrées, des murs, des rampants de toiture, des combles ainsi que des toitures ferrasses...

Ces travaux doivent sans faute être réalisés par des professionnels reconnus garants de l'environnement (RGE).

**SON MONTANT**

Le montant du chantier est plafonné à 15 000 euros par logement. Ainsi, dans une copropriété de 10 appartements, les travaux peuvent s'élever jusqu'à 150 000€. Le montant de MaPrimeRénov' Copro est fixé ainsi: 25% du montant des travaux, à savoir maximum 750€ par ménage occupant, 30% du montant de l'aide à la maîtrise d'ouvrage (AMO), plafonnée à 180€ par logement.

En 2024, pour inciter encore plus les copropriétés à faire des économies d'énergie, le gouvernement a mis en place des bonus pour majorer cette aide: le bonus «sortie de passoire» (500€ par logement) lorsqu'un édifice quitte le statut de passoire thermique (étiquette énergie F ou G), le bonus bâtiment basse consommation (BBC) pour récompenser l'arrivée à une étiquette énergie B ou A. Il est de 500€ par logement. D'autre part, MPR

Copro peut être majorée par une aide individuelle de 750€ pour les ménages aux revenus modestes et 1 500€ pour les ménages aux revenus très modestes (profil MaPrimeRénov'Bleu).

Prêt sans intérêt, l'Eco-PTZ Copropriété permet de financer certains travaux de rénovation énergétique entrepris sur les parties et équipements communs d'un immeuble en copropriété, ainsi que certains travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives. Pour en bénéficier, les copropriétés doivent remplir deux critères: 75% des logements doivent être des résidences principales, les copropriétés soumises aux travaux doivent être construites avant janvier 1990. Trois types de travaux sont éligibles à l'Eco-PTZ Copropriété: des travaux correspondant à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné (isolation thermique des toitures, des murs donnant sur l'extérieur, des parois vitrées, des planchers bas); ceux portant sur les systèmes de chauffage (la dépose d'une cuve à fioul peut être incluse dans cette action) ; des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement, des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

**MONTANT DE L'ÉCO-PTZ  
 COPROPRIÉTÉ**

Lorsqu'une seule action de travaux est réalisée, l'Eco-PTZ copropriété ne peut excéder 15 000€ par logement. Lorsque deux actions de travaux sont réalisées, l'Eco-PTZ copropriété peut atteindre 25 000€ par logement et s'élever à 30 000€ par logement pour trois actions de travaux ou plus. Lorsque les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale sont réalisés, son montant est porté à 30 000€. S'il s'agit de travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif, son montant peut être porté jusqu'à 10 000€ par logement. ■

