



Immobilier Rénovation énergétique : quelles sont les obligations des copropriétés ?

DL ledauphine.com/magazine-immobilier/2023/01/30/renovation-energetique-queelles-sont-les-obligations-des-coproprietes

Grenoble et son agglomération

Dès cette année, certaines copropriétés doivent avoir élaboré un échéancier de leur besoin de travaux sur une période de 10 ans, afin de veiller notamment à la sauvegarde de leurs bâtiments.

Caroline CHALOIN - 30 janv. 2023 à 11:00 | mis à jour le 06 févr. 2023 à 11:50 - Temps de lecture :

À la faveur de la loi Climat & résilience d'août 2021, les copropriétés doivent répondre à deux obligations en matière de rénovation énergétique : mettre en place un plan pluriannuel de travaux (PPT) et réaliser un diagnostic de performance (DPE) collectif.

Pour cela, des aides existent. On fait le point avec Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, et sa structure [ADB Conseils](#), spécialisée dans les services à destination des copropriétaires.

La rédaction d'un plan pluriannuel de travaux (PPT)

Agenda détaillé sur 10 ans des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, le plan pluriannuel de travaux (PPT) concerne les immeubles construits il y a plus de 15 ans. La mesure est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Inventaire des travaux, prévision des performances énergétiques obtenues, coût et planification des travaux sont les éléments incontournables d'un PPT. Son objectif est de veiller à la sauvegarde de l'immeuble, de préserver la santé et la sécurité de ses occupants et de réaliser des économies d'énergie.

Dès lors qu'il est rédigé, normalement par le syndic de la copropriété, le document est soumis aux copropriétaires. Il est présenté à l'occasion de la première assemblée générale (AG) 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 », soulignent [ADB Conseils](#) et Syndicalur.

L'obligation de PPT concernera à partir du 1^{er} janvier 2024 les copropriétés qui comptent entre 51 et 200 lots. Les petites copropriétés de 50 lots ou moins devront y répondre à partir du 1^{er} janvier 2025.





La réalisation d'un DPE collectif

Tandis que le DPE individuel concerne un logement, le DPE collectif porte sur l'ensemble d'un immeuble. L'étude doit fournir les éléments suivants : l'état initial d'un bâtiment (ses caractéristiques, ses systèmes de chauffage...), une indication des consommations de l'immeuble, une étiquette énergie et une étiquette climat, ainsi que des recommandations de travaux.

Obligatoire pour les bâtiments anciens et neufs, le DPE collectif a un nouveau calendrier d'application depuis la loi Climat & résilience. Les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 devront réaliser un DPE à partir de janvier 2024 si elles comptent plus de 200 lots, dès janvier 2025 pour celles dont le nombre de lots est compris entre 50 et 200 lots et début 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots. Il doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié.

À l'instar du PPT, le DPE collectif doit être voté en assemblée générale.

Des aides pour soutenir les copropriétés

TVA réduite à 5,50 % sur le montant des travaux, éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), aides de l'État, soutien des départements et/ou de certaines villes, aides supplémentaires aux copropriétés très fragiles... Les copropriétés pourront être aidées dans leurs travaux de rénovation énergétique.

Par exemple, le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, qui a évolué depuis le 1^{er} février 2023, offre aux copropriétés une prise en charge de 25 % du montant des travaux dans la limite désormais de 25 000 €, soit 6 250 € maximum par logement.

Les copropriétés construites il y a plus de 15 ans et comptant au moins 75 % de résidences principales peuvent en bénéficier à condition que les travaux envisagés assurent une amélioration du confort énergétique d'au moins 35 %.

