

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE UN CASSE-TÊTE POUR LES COPROPRIÉTÉS

La complexité des démarches et leur coût, en dépit des aides financières disponibles, rendent les mesures imposées par la loi climat et résilience difficiles à appliquer

Par NATHALIE COULAUD

Sur les 9,7 millions de logements que comptent les immeubles en copropriété, environ 15% sont classés F ou G par le diagnostic de performance énergétique (DPE), selon la Fnaim. Près de 1,5 million de logements sont donc considérés comme des passoires thermiques et doivent être rénovés, sous peine d'être retirés du marché de la location à partir de 2025 (2028 pour les biens classés F), en application de la loi climat et résilience de 2021. Mais les travaux que les copropriétés doivent entreprendre sont généralement plus larges que ceux qui permettent de réaliser des économies d'énergie : il peut s'agir de la réfection des évacuations et des réseaux d'alimentation, de la lutte contre les remontées d'humidité ou tout simplement de la rénovation des parties communes.

Pour déterminer quels travaux réaliser et dans quel ordre, les copropriétaires vont devoir établir un plan pluriannuel de travaux (PPT), prévu par le nouvel article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui régit les copropriétés. « Ce PPT a pour but de mettre en place un échéancier de travaux à réaliser dans les dix années qui suivent, avec pour objectif de sauvegarder le bâtiment et d'assurer son bon entretien. Il doit être réactualisé tous les dix ans », explique Francis Bourriaud, président d'ADB Conseils. Le PPT concerne tous les immeubles construits depuis plus de quinze ans s'ils sont à destination partielle ou totale d'habitation. Les immeubles de plus de 200 lots doivent déjà être dotés de leur PPT. A partir du 1^{er} janvier 2024, ce sera



▲ Des travaux d'isolation par l'extérieur.

le cas des immeubles de plus de 50 lots, et, un an après, du reste des copropriétés. Pour réaliser ce PPT, il est possible de s'appuyer sur un DPE collectif (qui concerne l'ensemble de l'immeuble) ou sur un diagnostic plus large appelé diagnostic technique global (DTG). Certains DTG, comme ceux que propose l'Agence parisienne du Climat (APC), intègrent un audit énergétique, c'est-à-dire une analyse plus poussée qu'un DPE.

Mais les freins à l'aboutissement de ces démarches restent nombreux. Trouver un professionnel sérieux pour réaliser ce PPT

et voter ensuite les travaux nécessite une bonne dose d'organisation et d'entente au sein des copropriétés, ce qui n'est pas toujours facile. Pour autant, le principal obstacle reste financier. L'Agence nationale pour l'Habitat (Anah) prévoit que des investissements de 12 000 à 20 000 € sont nécessaires dans chaque logement pour une isolation performante (fenêtres, toiture, murs...). Une somme difficilement mobilisable pour des propriétaires modestes. En dépit des aides prévues (voir encadré), le montant qui reste à leur charge est parfois trop élevé, ce qui peut bloquer le projet. S'ajoutent enfin des difficultés techniques, notamment dans une ville comme Paris, qui comprend de nombreux immeubles en pierre de taille, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est exclue. ■

Des aides pour les travaux

Les copropriétés peuvent bénéficier de plusieurs aides financières, à commencer par l'aide publique MaPrimeRénov Copropriétés. Elle s'élève à 25% du montant des travaux, dans la limite de 3 750 € par logement. Elle est versée au syndicat des copropriétaires et non à chaque copropriétaire individuellement. Les conditions pour en bénéficier ne sont pas négligeables : les travaux doivent permettre un gain énergétique de 35%, et l'accompagnement par un professionnel est obligatoire (bureau d'étude, architecte...). Il peut être financé par l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) à hauteur de 30% du prix de la prestation, avec un plafond de 180 € par logement et un plancher de 900 € par copropriété. A MaPrimeRénov s'ajoutent des aides liées aux certificats d'économies d'énergie (CEE) et des aides individuelles de l'Anah pour les ménages modestes. Des aides locales viennent en complément pour l'élaboration du DPE ou du DTG, comme celles de l'Agence parisienne du Climat (APC) pour les copropriétés parisiennes.

(Plus d'informations sur france-renov.gouv.fr ou apc-paris.com)

