

LE 23 JUIN 2022

ATELIER DE FORMATION POPAC

RÉNOVER EN COPROPRIÉTÉ LES NOUVEAUTÉS DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE



SOMMAIRE DE L'ATELIER

1. POURQUOI RENOVER, CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI
2. LES NOUVELLES OBLIGATIONS DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE
3. POUR CONCLURE

POURQUOI RENOVER ? LES CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI

POURQUOI RENOVER ? CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI

« LE BATIMENT N'EST PAS ETERNEL »

PROLONGER LA DUREE DE VIE DU BATIMENT

Un entretien régulier de la copropriété permet :



Allonger la durabilité du bâti

Des reprises régulières permettent d'éviter une remise à neuf.



Valoriser son patrimoine



Eviter des procédures lourdes

Mises en demeure, arrêté de péril, arrêté d'insalubrité, etc.

POURQUOI RENOVER ? CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI

« LES NORMES CHANGENT ET S'IMPOSENT A NOUS »

SE CONFORMER A LA REGLEMENTATION = OBLIGATION



Sécurité

(ex : mise aux normes des ascenseurs, sécurité incendie...)



Santé

(ex : suppression des colonnes d'alimentation d'eau en plomb)



Environnement

(ex : isolation à l'occasion d'une réfection de toiture ou d'un ravalement)

POURQUOI RENOVER ? CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI

« NOS EXIGENCES EVOLUENT »



AMELIORER LA SECURITE

Contrôle d'accès (digicode), détecteurs de monoxyde de carbone, clôtures, éclairage des parties communes, etc.



AMELIORER LA SALUBRITE

Condamnation des vide-ordures, création de locaux poubelles adaptés, désamiantage, etc.



AMELIORER LE CONFORT

Isolation thermique et/ou acoustique, création de salles d'eau supplémentaires, aménagement/végétalisation d'une cour intérieure, entretien des espaces communs, etc.



AMELIORER L'ACCESSIBILITE

Rampes d'accès, ascenseurs, volets roulants motorisés, etc.

POURQUOI RENOVER ? CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI

« LE COUT DE LA VIE ET DES ENERGIES FOSSILES AUGMENTE »

REDUIRE SA CONSOMMATION ENERGETIQUE

Agir pour
l'environnement

Gagner en
confort
quotidien

Réduire sa
facture
énergétique



POURQUOI RENOVER ? CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI

« LE COUT DE LA VIE ET DES ENERGIES FOSSILES AUGMENTE »

UN NOUVEAU CRITERE DE DECENCE : objectif, étiquette D en 2034



INTERDICTION DE LOUER

1^{er} janvier 2023 :

Consommation ≥ 450 KWh/m².an

1^{er} janvier 2025 :

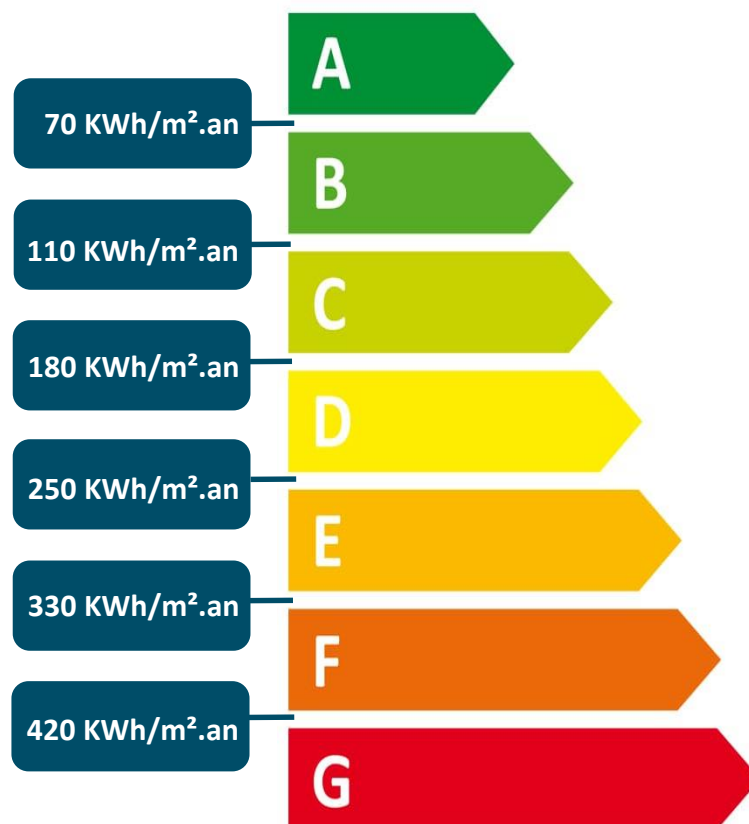
Consommation ≥ 420 KWh/m².an

1^{er} janvier 2028 :

Consommation ≥ 330 KWh/m².an

1^{er} janvier 2034 :

Consommation ≥ 250 KWh/m².an



POURQUOI RENOVER ? CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI

« LE COUT DE LA VIE ET DES ENERGIES FOSSILES AUGMENTE »

UN NOUVEAU CRITERE DE DECENCE

1^{er} janvier 2025 : Le locataire pourra demander une mise en conformité énergétique du bien.

IL EXISTE DES EXCEPTIONS... *art. 160 loi climat et résilience L111-11*

- Des contraintes architecturales et patrimoniales peuvent faire obstacle aux projets de travaux.
- Impossibilité technique d'atteindre le seuil minimal de gain énergétique.
- Pour les projets nécessitant un accord de la copropriété et refusés en AG.

Mais le propriétaire sera soumis à la baisse ou au gel du loyer et devra parfois accorder des dommages et intérêts au locataire.

POURQUOI RENOVER ? CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI

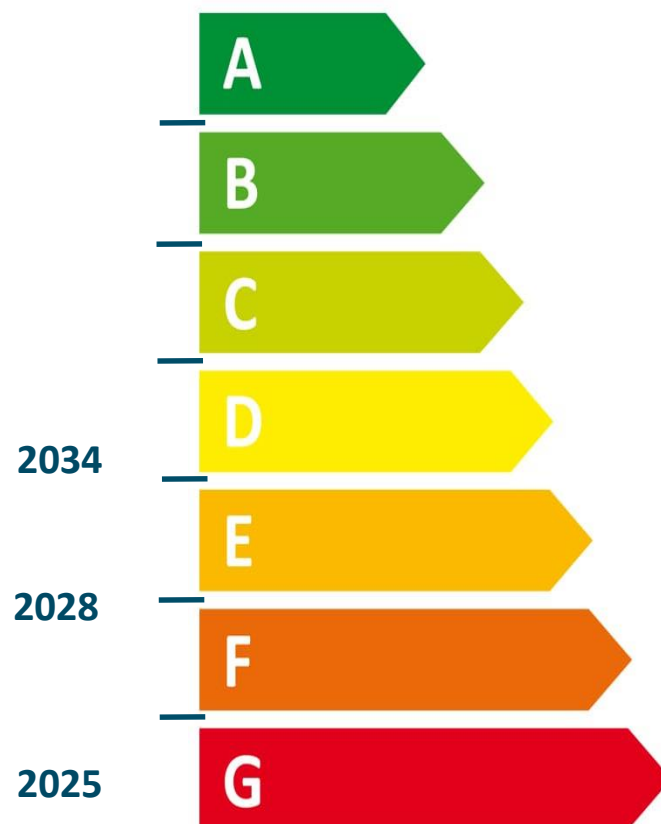
« LE COUT DE LA VIE ET DES ENERGIES FOSSILES AUGMENTE »

LES CONSEQUENCES EN CAS D'IMPOSSIBILITE



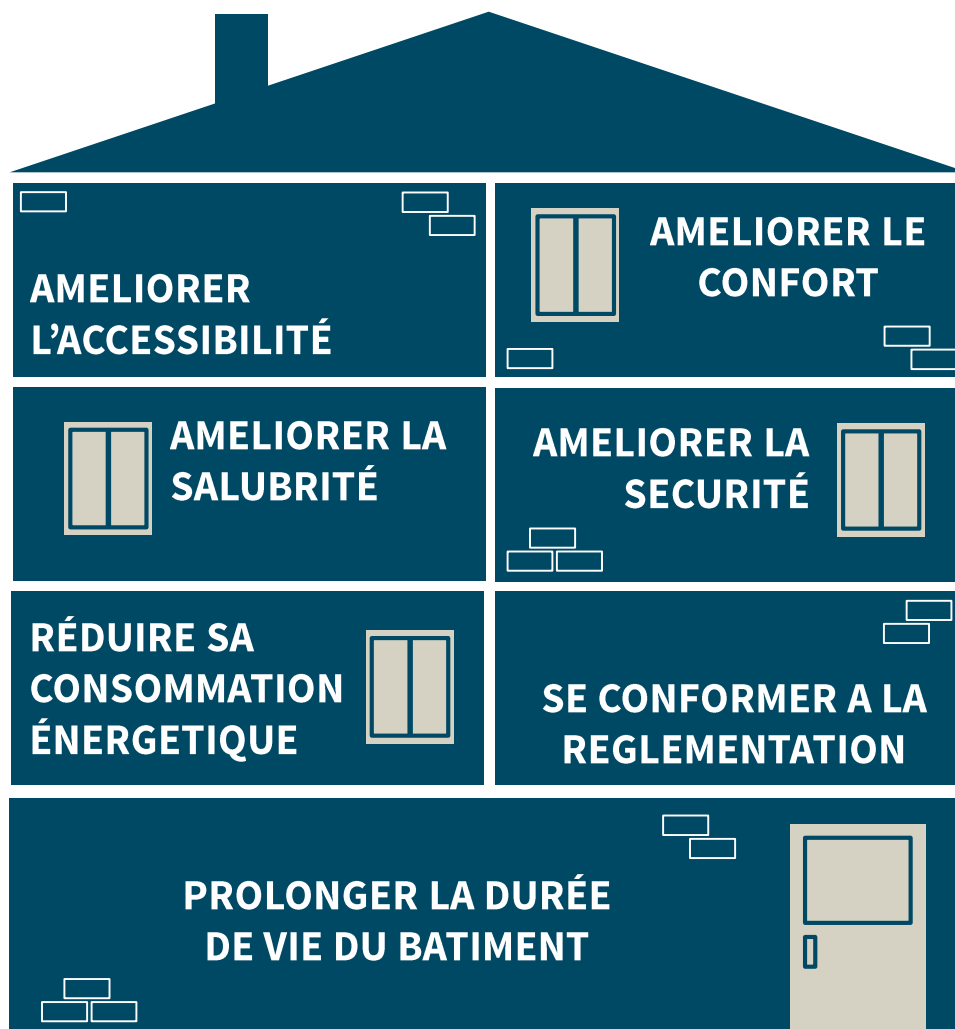
INTERDICTION D'AUGMENTER LES LOYERS :

- . En cas de changement de locataire
- . En cas de travaux (pas de valorisation)
- . Pas d'IRL en cours de bail



POURQUOI RÉNOVER, CONDITIONS D'UN PROJET RÉUSSI

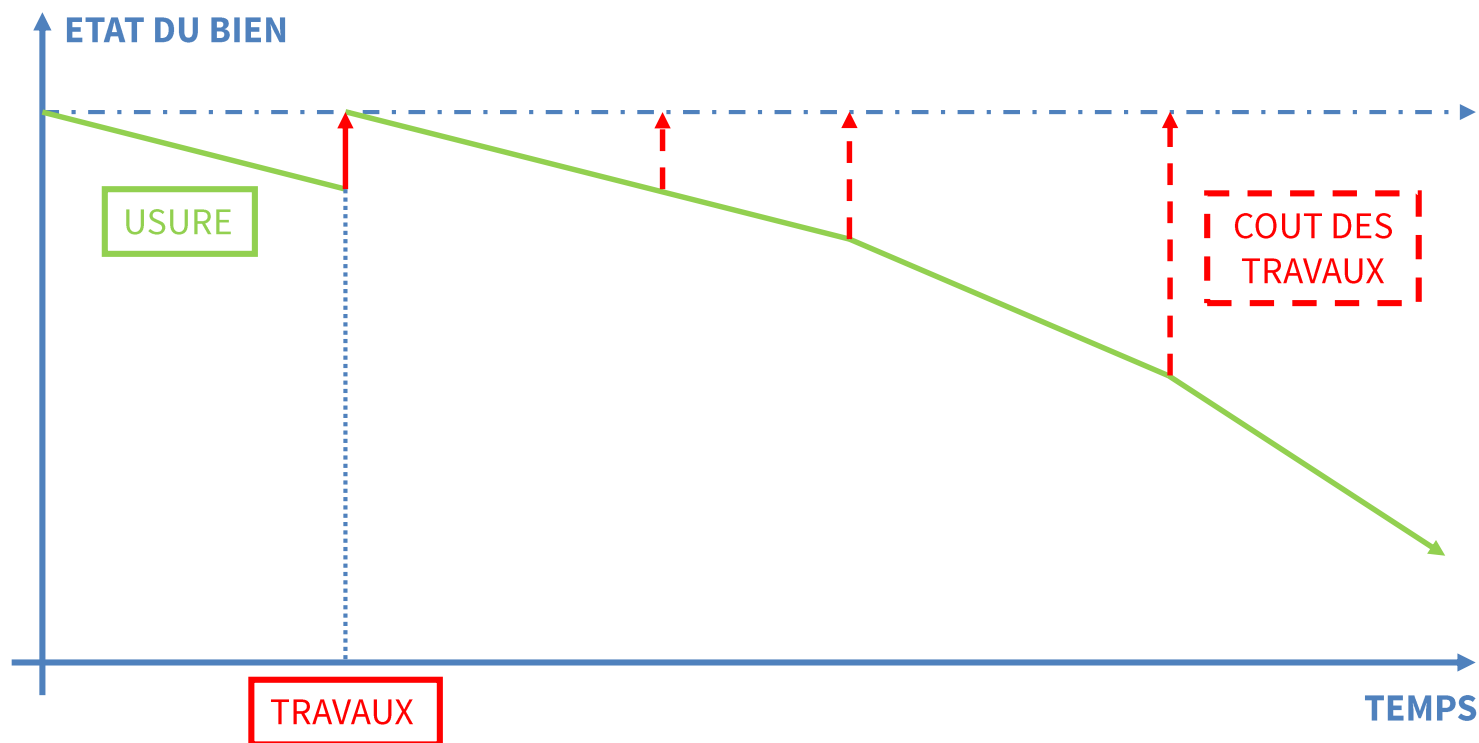
EN SYNTHÈSE



POURQUOI RÉNOVER, CONDITIONS D'UN PROJET RÉUSSI

RÉNOVER OK... MAIS COMMENT ?

Plus on tarde à mener des travaux,
plus les coûts seront importants.



POURQUOI RENOVER, CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI

RENOVER OK...MAIS COMMENT ?

3 TYPES DE PROFILS :

CIGALE

Travaux toujours reportés à plus tard...

⇒ travaux importants

- coûteux
- à réaliser dans l'urgence
- à financer après le vote, sans anticipation possible, par les copropriétaires



POURQUOI RENOVER, CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI

RENOVER OK...MAIS COMMENT ?

3 TYPES DE PROFILS :

CASTOR

Entretien régulier et gros travaux planifiés régulièrement

⇒ Travaux programmés dans le temps

→ coût lissé

→ A financer, avec anticipation, par les copropriétaires
(fonds travaux ALUR)



POURQUOI RENOVER, CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI

RENOVER OK...MAIS COMMENT ?

3 TYPES DE PROFILS :

FOURMI

Entretien régulier et gros travaux basés sur un plan-pluriannuel

➡ Alternance entre travaux ponctuels et travaux globaux

- Optimisation des coûts
- À financer de manière lissée dans le temps par tous les copropriétaires, au prorata de leurs tantièmes, via un fond travaux (ALUR)

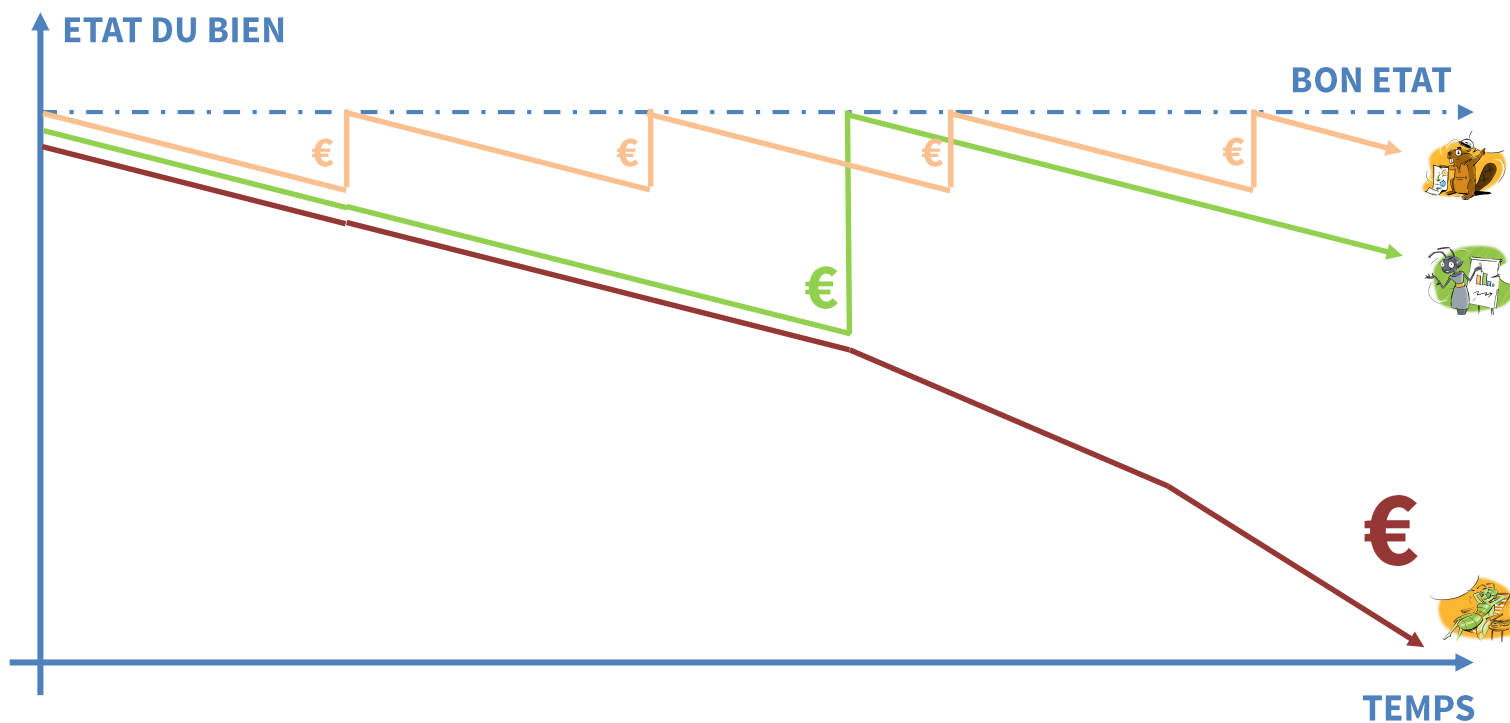


➡ **ADOpte UNE APPROCHE GLOBALE**

POURQUOI RENOVER, CONDITIONS D'UN PROJET REUSSI

RENOVER OK... MAIS COMMENT ?

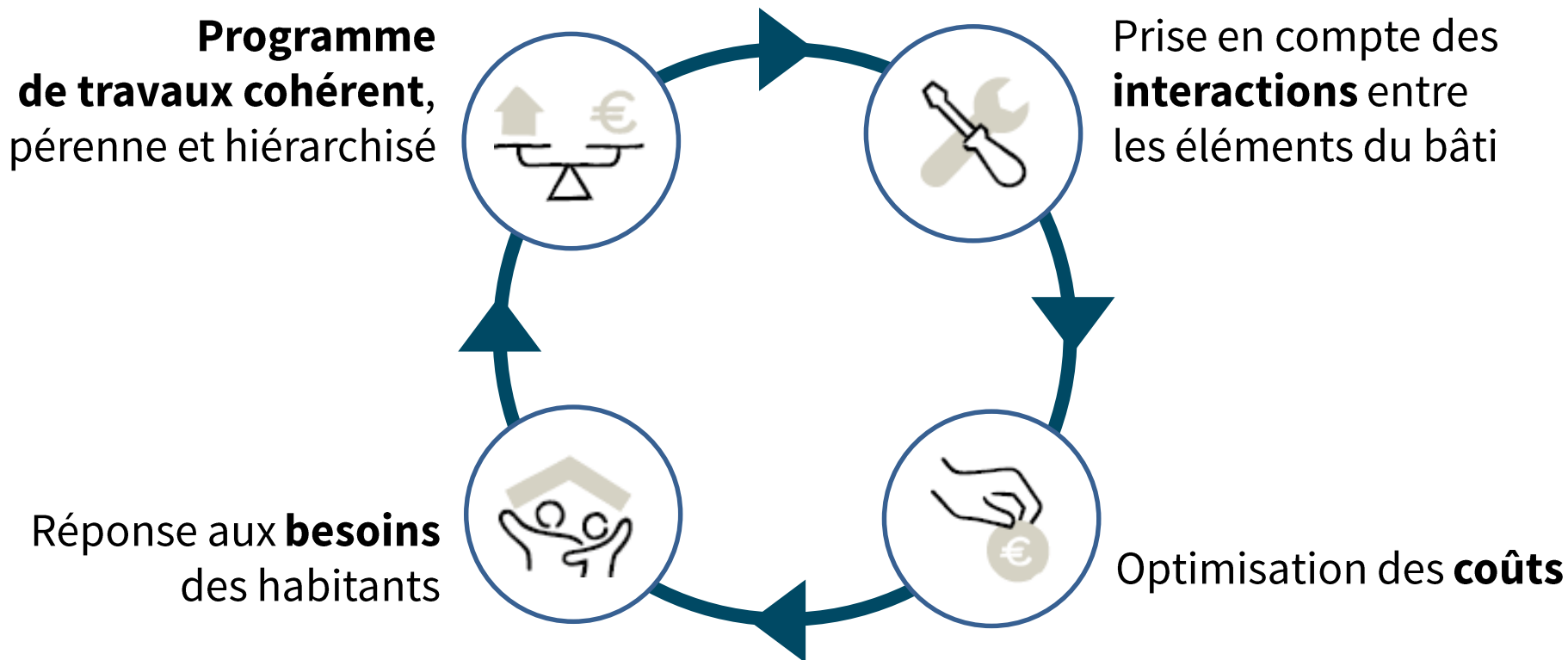
Plus on tarde a mener des travaux,
plus les coûts seront importants.



POURQUOI RÉNOVER, CONDITIONS D'UN PROJET RÉUSSI

ADOPTER UNE APPROCHE GLOBALE

L'APPROCHE GLOBALE, CLE DE RÉUSSITE D'UN PROJET DURABLE



ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LE DPE

Diagnostic de Performance Énergétique collectif

ACTUALITES REGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE) COLLECTIF

QU'EST CE QUE LE DPE ?

Le contenu du DPE collectif est précisé à l'article 11 de l'arrêté du 31 mars 2021 :



Indication de la consommation du bâtiment, des dépenses énergétiques annuelles et des émissions de gaz à effet de serre.



Une étiquette énergie et climat, qui peut varier de A (le meilleur classement possible) à G (la moins bonne des notes possibles).



Description des conditions initiales du bâtiment : caractéristiques architecturales, système de chauffage, production d'eau chaude, éclairage, etc.



Recommandations de travaux pour l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

ACTUALITES REGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE) COLLECTIF

Avant la loi Climat, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) était obligatoire pour :



Les copropriétés de moins de 50 lots
disposant d'un chauffage collectif



Les copropriétés de plus de 50 lots
(qui réalisaient un audit énergétique)

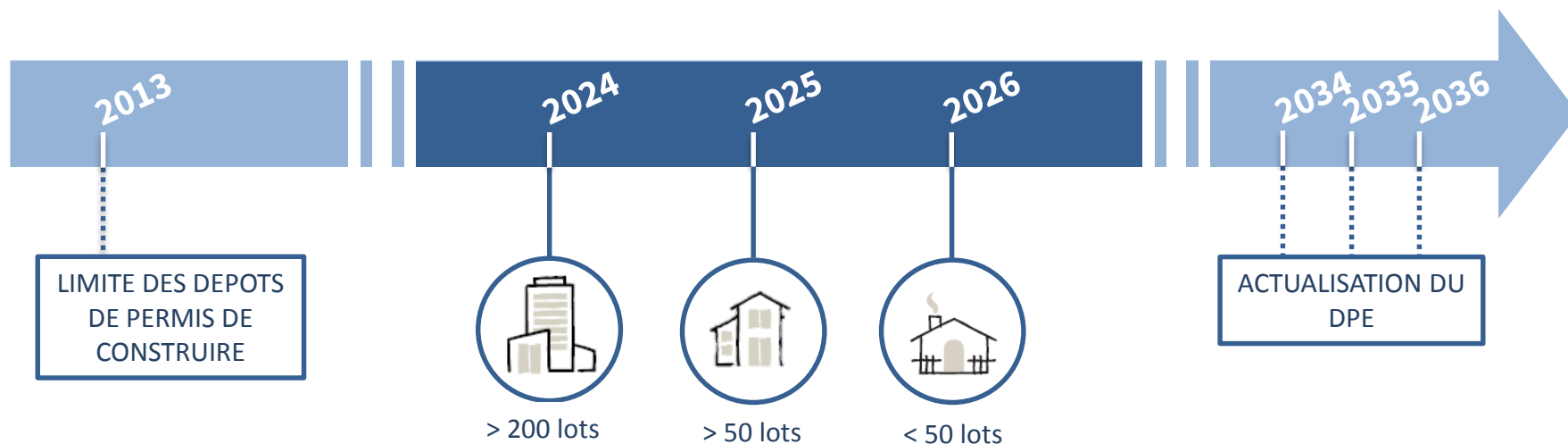
Les autres copropriétés n'ayant de ce fait aucune obligation de le réaliser.

ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) COLLECTIF

Le DPE est **obligatoire pour toutes les copropriétés** dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013. Ce DPE devra être **actualisé tous les 10 ans**, exception faite lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 établi au bâtiment la classe A, B ou C.

Article 158 - loi Climat et Résilience



ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) COLLECTIF

COMMENT RÉALISER UN DPE ?

1. Devis établi par un professionnel certifié.
2. Inscrit à l'ordre du jour de l'AG par le syndic
3. Voté à la majorité des voix de l'article 24.
4. Le diagnostiqueur va réaliser le DPE et remettre son rapport.
5. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG, qui suit l'établissement du DPE, le principe d'adopter un plan de travaux d'économie d'énergie (PTEE).

Avant de voter la réalisation de travaux de rénovation énergétique, les copropriétaires se prononcent sur le sujet.

ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) COLLECTIF

REFORME DU DPE ET AUGMENTATION DES COÛTS MOYENS :

- **un nouveau mode de calcul** : seule la méthode de calcul de la consommation conventionnelle (dite 3CL) est utilisée, au détriment de la méthode dite « sur factures »
- **un DPE plus représentatif** de la performance du logement (données administratives, équipements...)
- **une plus grande lisibilité** du DPE : il ne propose plus qu'une seule étiquette énergie par lettre qui englobe la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre
- **une opposabilité** du DPE aux tiers (vendeur, propriétaire, bailleur)

À NOTER : à compter du 1er janvier 2022, l'estimation de la facture énergétique annuelle du logement (exprimée en euros) doit obligatoirement figurer **sur les annonces publiées**.

Selon l'Ademe, un DPE collectif peut coûter **entre 1 000 et 4 000 €**. Le prix varie selon différents critères, notamment selon le nombre de lots, les caractéristiques du bâtiment, la superficie totale en loi Carrez ou encore le système de chauffage utilisé.

ACTUALITES REGLEMENTAIRES DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LE DTG Diagnostic Technique Global

ACTUALITES REGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

QU'EST CE QUE LE DTG ?

Appréhender l'état général du bâtiment et en particulier, les travaux qui seront à réaliser dans les prochaines années (de façon urgente, à court, moyen et long terme).

→ Obligatoire de le porter à l'ODJ des AG pour les copropriétés de plus de 10 ans.



Diagnostic des parties communes et équipements communs *art. 171 / CCH : L.731-1 et L.731-2*



Etat de situation du syndicat des copropriétaires (impayés, gestion, etc.)



Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble



Diagnostic de Performance Energétique collectif (DPE)



Liste des travaux nécessaires sur les 10 prochaines années



Estimatif / évaluation des coûts de travaux à engager

ACTUALITES REGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LA MISE EN ŒUVRE D'UN DTG

POURQUOI REALISER UN DTG ?

PLANNIFIER ET ANTICIPER

INVESTISSEMENT A COURT
TERME MOINS DE DEPENSE A
LONG TERME

CONSTITUER DE LA TRESORERIE POUR ENTREtenir SON BIEN

DONNER UNE
VISIBILITE DE L'ETAT
DE LA COPROPRIETE

METTRE EN AVANT DES BESOINS

CRÉER UNE DYNAMIQUE
D'ENTRETIEN REGULIER

REDUIRE SA FACTURE
ENERGETIQUE

EVITER UNE DEQUALIFICATION
PAR RAPPORT AUX
CONSTRUCTIONS NEUVES

VALORISER SON PATRIMOINE

NE PAS AVOIR A RATTRAPER
D'UN COUP DES ANNEES
D'ABSENCE DE TRAVAUX

POSER DES CONSTATS

TROUVER DES SOLUTIONS
POUR CONCOMMER
MOINS D'ENERGIE

REpondre AUX ENJEUX CLIMATIQUES

ACTUALITES REGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LA MISE EN ŒUVRE D'UN DTG

COMMENT REALISER UN DTG ?

1. Devis établi par un professionnel disposant des compétences et garanties requises.
2. Inscrit à l'ordre du jour de l'AG (1) par le syndic.
3. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG (2) la présentation du projet de DTG et la question de l'élaboration d'un PPT et les modalités de sa mise en œuvre.

ASSEMBLEE GENERALE (1)

Modalités de réalisation du DTG

Voté à la majorité de l'article 24

ASSEMBLEE GENERALE (2)

- . Présentation du projet DTG
- . Elaboration / modalités PPT

Voté à la majorité de l'article 25

4. En fonction des décisions prise par l'AG (2), le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque AG appelée à approuver les comptes :
 - . L'élaboration et les modalités d'un PPT, s'il n'a pas été adopté.
 - . Les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté.

ACTUALITES REGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

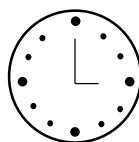
LA MISE EN ŒUVRE D'UN DTG

QUEL EST LE COÛT D'UN DTG ?

Plusieurs variables :



Nombre de lots



Date de
construction



Les équipements



Les travaux
envisagés



La configuration
du bâtiment

il est difficile d'estimer un tarif médian mais la tranche de prix se situe généralement entre 1.000 et 10.000€, voire plus pour les grandes copropriétés

(source ADEME)

ACTUALITES REGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LA MISE EN ŒUVRE D'UN DTG

QUEL EST LE COÛT D'UN DTG ?

Dans certains cas la prestation va **du simple au quadruple** selon le type de prestataires. Face aux propositions commerciales variées et aux prestations mal définies dans leur contenu, l'ARC et l'ADEME ont co-construit un référentiel et un guide pratique sur le DTG :

- de 1 à 3 lots : au moins 900€
- de 4 à 7 lots : environ 1.200€
- de 8 à 11 lots : environ 1.500€
- de 12 à 15 lots : environ 2.000€
- de 16 à 19 lots : environ 2.700€
- 20 lots et plus : à partir de 3.100€



ADEME



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Energie

<https://www.apc-paris.com/publication/referentiel-realisation-diagnostic-technique-global-dtg>

ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LE PPT Plan Pluriannuel de Travaux

ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT)

QU'EST CE QUE LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) ?

Le contenu du PPT est précisé à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui entre en vigueur au 1^{er} janvier 2023. Il est réalisé à partir d'une analyse du bâti ainsi que l'éventuel DPE ou DTG déjà réalisé :



Liste des travaux



Estimation du niveau de performance énergétique



Estimation sommaire du coût des travaux et leur hiérarchisation



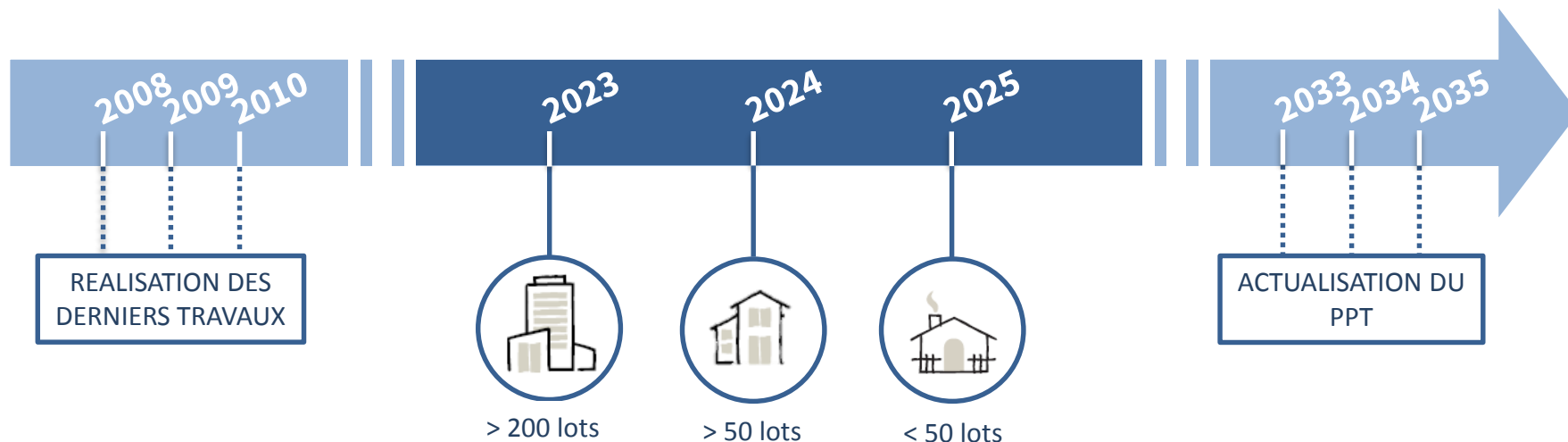
Proposition d'échéancier des travaux à réaliser dans les 10 ans

ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT)

Le PPT est **obligatoire pour toutes les copropriétés** ayant réceptionné les travaux depuis plus de 15 ans. Ce PPT devra être **actualisé tous les 10 ans**.

Article 171 modifie l'art. 14-2 de la loi du 10 juillet 1965



ACTUALITES RÉGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT)

COMMENT METTRE EN PLACE UN PPT ?

1. Devis établi par un professionnel disposant des mêmes compétences et garanties requises que pour le DTG.
2. Inscrit à l'ordre du jour de l'AG (1) par le syndic.
3. Si des travaux apparaissent nécessaires dans les 10 prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG (2)

ASSEMBLEE GENERALE (1)

Modalités de réalisation du PPT

Voté à la majorité de l'article 24

ASSEMBLEE GENERALE (2)

- . Présentation du projet PPT
- . Adoption totale / partielle PPT
- . Echancier réalisation PPT

Voté à la majorité de l'article 25

4. En fonction des décisions prise par l'AG (2), le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque AG appelée à approuver les comptes :
 - . l'adoption totale ou partielle du PPT, s'il n'a pas été adopté.
 - . Les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté.

ACTUALITES REGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT)



Dans le cadre d'une vente, le PPT fera obligatoirement partie des **pièces transmises à l'acheteur** :

2024



> 200 lots

2025



> 50 lots

2026



< 50 lots



Les **copropriétés ayant réalisé un DTG** concluant l'absence de nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années sont **dispensées du PPT**, pendant la validité du diagnostic.



Les travaux inscrit dans le PPT et leur échéancier (ainsi que ceux prescrits dans le DTG) sont intégrés dans le carnet d'entretien ainsi que dans le registre d'immatriculation des copropriétés.

Loi du 10,7,65 : art. 18

ACTUALITES REGLEMENTAIRES DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Le fond travaux

ACTUALITES REGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LE FOND DE TRAVAUX

QU'EST CE QUE LE FOND-TRAVAUX ?

La loi « Climat et Résilience », ajoute l'article 14-2-1 dans la loi du 10 juillet 1965, qui redéfinit les exigences en matière de constitution, d'usage et de modalités de cotisation du fonds travaux :



Anticiper et financer les dépenses de travaux.



Alimenté par une cotisation annuelle obligatoire par les copropriétaires.

(minimum 5% du budget prévisionnel de l'année, ou 2,5 % du montant préconisé dans le PPT)



Le syndic verse la somme sur un compte bancaire spécifique.

(Différent de celui destiné aux charges courantes)



Utilisation du fonds de travaux sur vote en AG

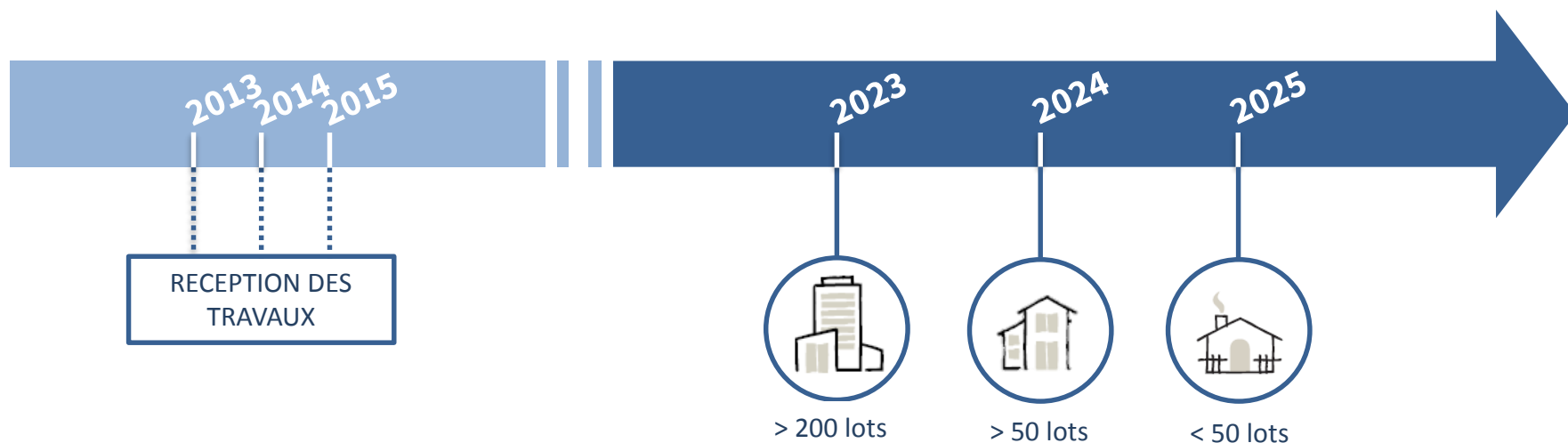
voté à la majorité de l'article 25

ACTUALITES REGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LE FOND DE TRAVAUX

Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble [...]

Article 14-2-1



ACTUALITES REGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LE FOND DE TRAVAUX EN LIEN AVEC LE PPT

ETUDE DE CAS :



16 lots

Budget annuel : 20 000 €



406 lots

Budget annuel : 1 000 300 €

Si le PPT ne préconise pas de travaux

sur les 10 prochaines années.

► Montant $\geq 5\%$ du budget prévisionnel.



$\geq 1\,000\text{ €}$



$\geq 50\,000\text{ €}$

Si le PPT préconise des travaux d'un

montant de 200 000 € sur les 10 prochaines années.

► Montant $\geq 2,5\%$ du plan pluriannuel adopté.



$\geq 5\,000\text{ €}$



~~$\geq 5\,000\text{ €}$~~
 $\geq 50\,000\text{ €}$

ACTUALITES REGLEMENTAIRES DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Comment financer son DTG ?

ACTUALITES REGLEMENTAIRES - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LES AIDES POUR REALISER UN DTG

DEUX CAS DE FIGURE SUR LE TERRITOIRE DE GRAND PARIS SEINE OUEST

**Vous êtes dans le
dispositif opérationnel
du POPAC**



Intercommunalité GPSO
Aide de 40% du coût HT
plafonnée à 2 000€



*Possibilité de
mobiliser une aide
supplémentaire
de l'Anah dans
certains cas*

**Vous n'êtes pas dans
un dispositif
opérationnel**



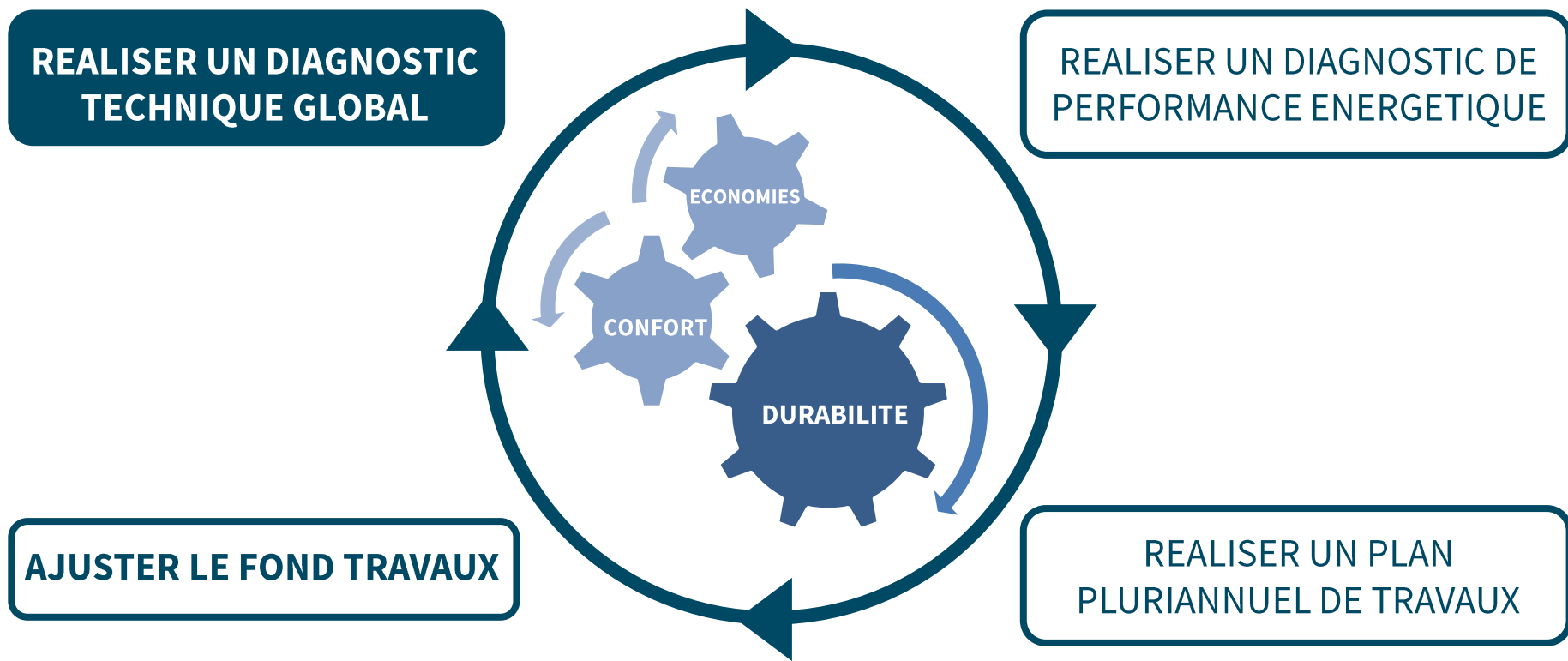
Métropole du Grand Paris
Forfait de 5 000€ pour DTG
avec audit répondant au
CCTP de l'ADEME

POUR CONCLURE

POUR CONCLURE...

... AVANT DE DEMARRER !

AU DELA D'UNE OBLIGATION LEGALE, IL FAUT PENSER SON PROJET DE TRAVAUX AVEC UNE DEMARCHE COHERENTE ET PAR ETAPE...



NOUS CONTACTER

POPAC GRAND PARIS SEINE OUEST

ANIME PAR SOLIHA GRAND PARIS

Référente GPSO : Julie SALAÜN

E-mail : julie.salaun@seineouest.fr

01 46 29 19 59

Référentes SOLiHA : Claire MAZARS et Maud JNIBI

E-mail : popac.seineouest@soliha.fr

06 16 99 66 36