



# Les obligations de rénovation

Avec Marie Brûlon, Juriste de l'ARC



L'accord de Paris (Traité universel sur le Climat du 12 décembre 2015) fixe, notamment, un but à long terme qui répond à l'objectif visant à maintenir l'élévation de la température de la planète nettement en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels et à poursuivre l'action menée pour la maintenir à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels.

Les moyens:

- l'adaptation aux effets néfastes des changements climatiques
- rendre les flux financiers compatibles avec un profil d'évolution vers un développement à faibles émissions de gaz à effet de serre et résilient aux changements climatiques.
- un équilibre entre les émissions anthropiques par les sources et les absorptions anthropiques par les puits de gaz à effet de serre au cours de la seconde moitié de ce siècle
- prendre des mesures pour conserver et, le cas échéant, renforcer les puits et réservoirs de gaz à effet de serre, notamment les forêts.



## RÈGLEMENT (UE) 2018/842 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 30 mai 2018

relatif aux réductions annuelles contraignantes des émissions de gaz à effet de serre par les États membres de 2021 à 2030 contribuant à l'action pour le climat afin de respecter les engagements pris dans le cadre de l'accord de Paris et modifiant le règlement (UE) n o 525/2013

Le Conseil européen, dans ses conclusions des 23 et 24 octobre 2014 sur le cadre d'action en matière de climat et d'énergie à l'horizon 2030, a approuvé un objectif contraignant consistant à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans l'Union à l'échelle de l'économie d'au moins 40 % d'ici à 2030 par rapport aux niveaux de 1990, et cet objectif a été réaffirmé dans les conclusions du Conseil européen des 17 et 18 mars 2016.

Objectif mondial (195 états participants) : pas plus de 1,5° C d'augmentation mondiale de température, niveau maximum pour préserver la réversibilité de l'augmentation de la température

En réalité, nous nous orientons actuellement vers une augmentation globale réelle de la température de 2%, ce qui est une augmentation dont certaines conséquences ne seront pas réversibles avant plusieurs dizaines d'années.

Le règlement européen 2018/842 sur les réductions contraignantes des émissions de gaz à effet de serre (GES) de 2021 à 2030 :

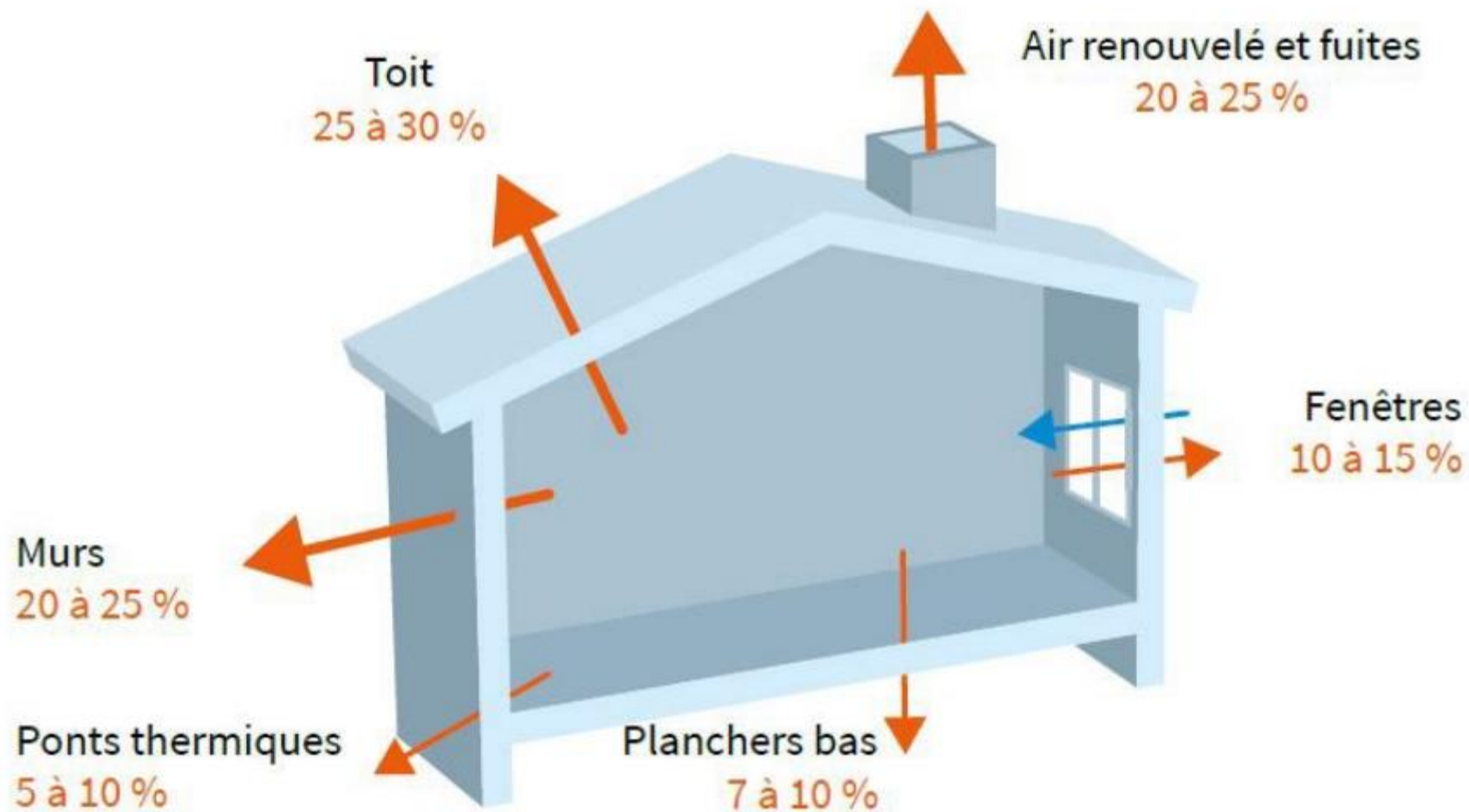
- Quota français de réduction des émissions de GES:  
**-55% en 2030 par rapport à 1990**
- **A ce jour, nous sommes à -26% et il ne reste que 7 ans.**
- Le bâtiment, qui représente 18% des émissions actuelles (résidentiel et tertiaire inclus) devra voir ses émissions réduites de moitié, de 64 à 30 Mt en 7 années seulement.
- Il y a pour 2023: 11% de maisons "passoires" et 7% d'immeubles « passoires» qui nécessitent une rénovation énergétique performante.



# UNE RÉGLEMENTATION : SAVOIR EN TIRER PARTIE

- Des obligations de travaux en cas de rénovation de façade ou de toiture
- Des audits obligatoires pour les copropriétés (DPE, PPT) : des pistes de rénovation concrètes et adaptées à votre immeuble
- Des aides : MaPrimeRénov', Chèque Audit MGP, CEE, TVA 5,5%, Prêts à taux 0, dispositifs divers pour équipement des bornes de recharge : pour aider à passer à l'acte
- Des accompagnements : France Rénov' (opérateur local Soliha)

## DÉPERDITIONS THERMIQUES : petit rappel





1/Une phase d'accompagnement obligatoire de la rénovation: les travaux embarqués (ordonnance 29.01.2020: article L173-1 CCH)

2/Une phase de bilan et d'information obligatoire des acteurs (Loi Climat et résilience du 22 08 2021):DPE, Projet de PPT

3/Une phase de traitement de l'impact climatique et de sanctions éventuelles en cas d'insuffisances: PPT voté, rénovation énergétique performante



# Travaux embarqués

## Article L173-1 code de la construction et de l'habitation CCH

**Lors de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture sur des bâtiments existants, des travaux d'isolation thermique sont réalisés**, à moins que cette isolation ne soit pas réalisable techniquement ou juridiquement ou qu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.

**Lors de travaux de rénovation importants sur des bâtiments ou parties de bâtiment existants, sont installés des équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie**, à moins que cette installation ne soit pas réalisable économiquement ou juridiquement, ou qu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique ou économique.

Les bâtiments résidentiels existants font l'objet, lors de travaux d'aménagement de pièces ou de parties de bâtiment annexes en vue de les rendre habitables, de travaux d'amélioration de la performance énergétique de ces pièces ou de ces parties de bâtiment annexes.

Les nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans des bâtiments existants respectent des caractéristiques énergétiques qui sont fonction des catégories de bâtiments.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article et notamment les catégories de bâtiments qui y sont soumises.



Travaux importants de ravalement ou toiture= au moins 50% de la surface hors ouvertures (R173-4 CCH)

Que dois-je isoler ? Si c'est un ravalement de façade, je dois isoler la façade concernée.(R173-4 CCH)

Si c'est une réfection de toiture, il faut isoler soit la toiture soit le plancher haut du dernier niveau non chauffé (plafond des caves ou du parking souterrain)(R173-5 CCH)

Seules les façades constituées en surface à plus de 50% de terre cuite industrielle, de béton, de ciment ou de métal (R173-4 CCH) sont obligatoirement isolées.



### Exceptions à l'obligation d'isoler:

- bâtiments non chauffés (R173-4 CCH)
- bâtiments constitués en surface à moins de 50% de terre cuite industrielle, de béton, de ciment ou de métal (R173-4 CCH)

### Bâtiments qui devraient être soumis à l'obligation d'isoler mais qui bénéficient d'une dérogation:

- protections du patrimoine
- protections d'urbanisme
- risque de pathologie du bâti (attestation d'architecte)
- incompatibilité avec les règles du droit de propriété (sauf si droit de surplomb)
- Temps de retour sur investissement supérieur à 10 ans après déduction des aides publiques (attestation d'un pro)
- Dégradation significative de la qualité architecturale



La loi n°2021-1104 du 22/08/2021 porte sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets.

Voici quelques points affectant directement les copropriétés :

- Classification thermique des bâtiments (définition des doubles étiquettes DPE)
- Définition de ce qu'est une rénovation énergétique performante
- Obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Énergétique collectif
- Mise en place d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)
- L'adaptation du fonds travaux au PPT (minimum 2,5% du montant du PPT)
- Création d'un droit de surplomb



## Le projet de plan pluriannuel de travaux PPPT (article 14-2 loi 10.07.1965)

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend...

1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

2° Une estimation du niveau de performance (énergétique)

3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.



## Une liste des travaux préconisés pour 10 ans sur des sujets définis par la loi

Travaux d'architecture

Travaux de performance énergétique

Sauvegarde de l'immeuble  
Sécurité et santé des  
occupants

Économies d'énergie  
Réduction des émissions de gaz à effet de serre



Copropriétés uniquement

Réception de la construction depuis plus de 15 ans

Seule exclusion : les copropriétés disposant d'un DTG sans travaux préconisés pour les 10 années suivantes

Durée: 10 ans avec obligation de le refaire tous les 10 ans

L'élaboration du projet de PPT doit être présentée en AG et mis au vote

Le projet de PPT est obligatoirement présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration .

L'assemblée générale est libre des travaux qu'elle inclut dans le Plan. Les fonds du fonds travaux sont affectés en priorité à ces travaux.



## Etudes précédentes obligatoires

- Analyse du bâti
- Analyse des équipements de l'immeuble
- Diagnostic de performance énergétique (DPE collectif)
- Ou bien, s'il y en a un déjà fait, diagnostic technique global DTG

## Classement des travaux par le professionnel

- Travaux nécessaires pour 10 ans
- Estimation du coût des travaux
- Travaux hiérarchisés (importance? degré d'urgence ? La loi ne précise pas.)
- Estimation du niveau de performance énergétique attendu après travaux
- Echancier des travaux

L'obligation pour les copropriétés de réaliser un PPT suit un calendrier selon le nombre de lots principaux :

Au 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots

Au 1er janvier 2024 pour les copropriétés de 51 à 200 lots

Au 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots et moins



## Les sanctions de l'obligation de faire le projet de PPT

**Le DTG s'il y en a, et le PPT voté doivent intégrer le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et remis à tout acquéreur potentiel de lot.**

Article 4 décret du 30 mai 2001: Le carnet d'entretien indique également :...

- *si le diagnostic technique global existe, la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé ;*
- *s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.*

**Dans les zones classées « habitat dégradé », transmission d'office du PPPT et du PPT à la commune (L126-6-1 CCH loi du 9/4/2024) ou à défaut, élaboration d'office par la commune**

### **Police des immeubles sur la solidité et la salubrité**

en vue d'assurer leur sauvegarde et leur sécurité (article 14-2 loi du 10.03.1965): Actualisation d'office du PPT, et même travaux d'office ou démolition ou interdiction d'habiter avec relogement obligatoire des occupants (articles L511-1 et suivants CCH)





## Le diagnostic de performance énergétique collectif DPE (L126-26 et suivants du CCH)

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale,

ainsi que les émissions de gaz à effet de serre induites,

pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment

et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

Il comporte une information sur les conditions d'aération ou de ventilation.

Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6.

### Les 5 usages standard du logement :

- éclairage
- Chauffage
- ECS
- Ventilation
- refroidissement

### Énergie primaire et énergie finale

### Exceptions à l'obligation de DPE collectif (R126-15 CCH):

- habitat non collectif
- bâtiments déjà classés en catégories A, B, C du DPE
- bâtiments provisoires à durée de vie de moins de 2 ans
  - Lieux de culte
  - Bâtiments destinés à être utilisés moins de 4 mois par an
  - Bâtiments indépendants d'une surface de plancher < 50 m<sup>2</sup>
  - Monuments historiques
  - Bâtiments non chauffés ou disposant seulement d'une cheminée à foyer ouvert



Le DPE collectif est obligatoirement transmis à l'ADEME (L126-32 CCH)

## Le projet de PPT inclut toujours un Diagnostic de performance énergétique collectif.

Votre habitat n'est pas collectif et vous n'êtes pas en copropriété: vous devrez en cas de vente faire un DPE individuel, et si l'immeuble est classé D, E, F, G, vous devrez faire un audit énergétique.

Vous n'êtes pas en copropriété (ASL, AFUL, ...) mais votre habitat est collectif: vous devrez faire un DPE collectif.

Vous êtes en copropriété et en habitat non collectif (logements juxtaposés mais pas superposés) Votre copropriété a moins de 15 ans. Vous devrez faire le DPE individuel et l'audit énergétique en cas de vente de lot classé de D à G.

Vous êtes en copropriété de moins de 15 ans et habitat collectif: vous devez faire le DPE collectif.

Vous êtes en copropriété de plus de 15 ans: vous devrez faire élaborer le Projet de PPT, qui inclut forcément le DPE collectif.

## Le nouveau fonds de travaux des copropriétés

- copropriétés comprenant de l'habitation uniquement
- Dès le 10<sup>e</sup> anniversaire de la construction de l'immeuble
- Travaux concernés: PPPT, PPT, sécurité, santé et sauvegarde, urgence, économies d'énergie et de GES
- Majorité
- Suspension possible des cotisations si montant > 50 % des travaux du PPT voté et 100 % du budget annuel



Contraintes pour les bailleurs : Gel des loyers depuis le 25 août 2022 pour les logements classés F ou G

Interdiction de location nouvelle: Logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale (EF) par m<sup>2</sup>/an à partir du 1er janvier 2023

Logements classés G en 2025

Logements classés F en 2028

Logements classés E en 2034

Droit du locataire à exiger la mise à niveau du logement

Contraintes pour les copropriétés: les bailleurs dont les projets sont refusés pourront attaquer le SDC.

Droits d'isoler le toit ou le dernier niveau chauffé (loi habitat dégradé)

→ Certaines aides financières dépendent du DPE : aide « Sortie de passoire thermique »

→ Le DPE collectif ne vaut plus systématiquement DPE individuel. La disposition a été remplacée par la possibilité de générer des DPE individuels lors de la réalisation d'un DPE collectif uniquement lorsqu'il existe une homogénéité thermique des lots d'habitation et ceci dans un délai de 6 mois.



## Emprunt collectif

L'assemblée générale peut voter, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives prévus aux a à e du II de l'article 24 et au f de l'article 25, la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement de ces travaux.

« A moins qu'il ne s'y oppose dans les conditions fixées au troisième alinéa du présent III, chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer à ce mode de financement des travaux.

« Tout copropriétaire peut refuser de participer à l'emprunt sous réserve de notifier au syndic son refus dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale et de verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de six mois à compter de la notification de ce procès-verbal. A défaut, le copropriétaire est tenu par l'emprunt.

### Article 4 loi du 9 avril 2024

Art. 26-11.-La charge de la contribution au remboursement de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 incombe au propriétaire du lot et est transférée aux propriétaires successifs en cas de mutation. Le propriétaire du lot peut librement verser par anticipation au syndicat des copropriétaires les sommes dont il reste redevable au titre du remboursement de l'emprunt. Dès leur versement, ces sommes sont affectées sans délai par le syndic au remboursement de l'emprunt.



Art. 25-2-1.de la loi du 10 juillet 1965

-Un ou plusieurs copropriétaires peuvent effectuer, à leurs frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher qui affectent les parties communes de l'immeuble, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité, aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou ne fassent pas l'objet d'une programmation dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires.

« A cette fin, le ou les copropriétaires demandeurs notifient au syndic une demande ayant pour objet l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'un projet de résolution, accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

« L'assemblée générale peut autoriser la réalisation des travaux à la majorité des voix des copropriétaires prévues aux articles 25 et 25-1. La convocation d'une éventuelle nouvelle assemblée générale est aux frais des seuls copropriétaires demandeurs.

« Jusqu'à la réception des travaux, le ou les copropriétaires mentionnés au premier alinéa du présent article exercent les pouvoirs et assument la responsabilité dévolus au maître d'ouvrage. »





La [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) précitée est ainsi modifiée :

1° L'article 25-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le projet de résolution a pour objet la réalisation de travaux prévus au f de l'article 25 et qu'il n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24. » ;

Les travaux du f de l'article 25 sont ceux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de GES.



Le DTG a été mis en place le 1er janvier 2017, suite à l'article 58 de la loi ALUR du 24 mars 2014.

→ Son contenu est défini par l'article L731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat :

« Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

Un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;

Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble ».

→ Le DTG « fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années ».

Cette liste peut être considérée comme un projet de PPT de la copropriété.

→ Définition « générale » = pas de modèle type.

→ Le DTG est un diagnostic technique général qui doit permettre d'orienter les copropriétaires pour la réalisation de travaux ou d'études complémentaires mais ce n'est pas une étude-conception de maîtrise d'œuvre.

→ Le DTG n'est pas obligatoire mais il est mis au vote de l'assemblée générale.



## Le référentiel ARC APC: une méthodologie qui requiert l'implication active du Conseil Syndical

### 1. La préparation de l'audit

Validation des priorités et attentes du CS, validation des documents à transmettre ;

Mise en place d'un planning : enquête résident, visites parties communes et privatives, rendu du rapport provisoire...

2. **La visite des parties communes et privatives** : Les éléments bâtis de structure, les façades, les toitures... Toutes les parties communes et tous les équipements collectifs dont la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et les systèmes de ventilation.

3. **L'analyse des données par les auditeurs et l'élaboration du rapport provisoire** : Transmission au CS et au syndic pour relecture ; Programmation de la réunion intermédiaire avec le CS et le syndic.

4. **La réunion intermédiaire** Validation de l'état des lieux et de l'enquête résidents ; Présentation des améliorations possibles poste par poste ; Élaboration d'une liste de travaux à réaliser à court, moyen et long terme (projet de PPT) ; Construction de plans de travaux (scénarios) et émergence de solutions de financement.

5. **Le rapport final** Scénarios de travaux consolidés avec les économies énergétiques correspondantes ; Estimation du coût des travaux et panorama des aides financières possibles (MPR, CEE, Anah...); Transmission au CS et au syndic.

6. **La présentation aux copropriétaires** Elaboration d'une synthèse ; Présentation en AG ou lors d'une réunion d'information spécifique



Merci de votre attention!