

Rénovation énergétique : le nouvel enjeu pour la valorisation de votre patrimoine

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont



Crédit photo : Adobestock

É D I T O

Indéniablement, le véritable enjeu des prochaines années en matière d'habitat est la rénovation énergétique des bâtiments. Les dispositions légales ne cessent de renforcer les obligations pour lutter contre la précarité énergétique. La loi Climat et Résilience, portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021, comporte de nombreux articles ayant un impact fort sur le secteur immobilier. Notons que l'objectif fixé de cette loi est de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% d'ici 2030.

Pour les habitations collectives, c'est l'occasion d'entreprendre une rénovation énergétique globale, à savoir la réalisation d'un bouquet de travaux (d'entretien, d'étanchéité, de ventilation, mais aussi ravalement, remplacement d'une chaufferie, changement des menuiseries - fenêtres et portes extérieures) visant à améliorer au maximum la performance énergétique du bâtiment et ainsi veiller, tant à la maîtrise des charges qu'à la valeur du patrimoine. De nombreuses aides financières et dispositifs d'accompagnement sont mis en place à l'échelle nationale, pour accompagner les copropriétés.

DOROTHÉE LAVOUTE

Directrice de l'agence de Paris 12

Les principales dates à retenir

Les copropriétés doivent appréhender et prendre en compte une réglementation de plus en plus stricte en matière énergétique.

La frise ci-dessous permet d'identifier les principales dates à retenir.

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

01/07 : entrée
en vigueur
du nouveau DPE

31/12 : Limite de
validité des DPE
réalisés avant
décembre 2017

31/12 : Limite
de validité des DPE
réalisés entre
janvier 2018 et
juin 2021

Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

Copropriétés
de plus de 200 lots

Copropriétés
de 51 à 200 lots

Copropriétés
de moins de 51 lots

Interdictions relatives à la location

Logements les plus
énergivores (consommation
supérieure à 450 kWh/m²)
Revalorisation des loyers des
logements classés F ou G
(DPE) dans les zones tendues

Logements
classés G (DPE)

Logements
classés F (DPE)

Logements
classés E (DPE)

2021

2022

2023

2024

2025

2028

2034

Rénovation énergétique : le nouvel enjeu pour la valorisation de votre patrimoine

■ L'OBLIGATION DE L'ÉTABLISSEMENT DU DPE NOUVELLE VERSION

L'arrêté du 31 mars 2021 définit les nouvelles méthodes et procédures applicables au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) et aux logiciels l'établissant. Il appartient à toutes les copropriétés de connaître au plus vite leur note énergétique pour mettre en place, en fonction du résultat obtenu, un plan d'action.

Il est ainsi nécessaire de faire établir, dès cette année, un nouveau document par un diagnostiqueur certifié qui permettra de déterminer les étiquettes énergétiques (allant de A à G), des immeubles d'habitation aussi bien pour les parties communes que les appartements.

Les DPE réalisés avant le 31 décembre 2017 ne seront plus valables après le 31 décembre 2022 ; ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 ne seront plus valables après le 31 décembre 2024.

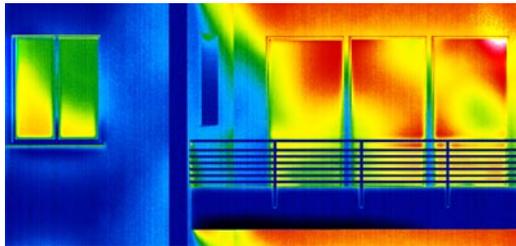
■ L'ÉTABLISSEMENT DU PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

L'une des principales mesures de la loi Climat et Résilience (rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, via son article 171) est l'obligation, pour les copropriétés, de faire réaliser un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT). La mesure concernera toutes les copropriétés construites il y a plus de quinze ans dès le 1^{er} janvier 2023. Le PPT devra par ailleurs être actualisé au maximum tous les dix ans et ses informations concernant le bâti de l'immeuble doivent figurer dans le registre d'immatriculation des copropriétés.

L'obligation de mise en place de ce PPT se fera selon le planning suivant :

- à compter du 1^{er} janvier 2023, seules les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces seront concernées,
- à partir de janvier 2024 s'ajouteront les copropriétés de 51 à 200 lots,
- puis en janvier 2025, celles composées de moins de 51 lots.

Ce PPT se basera sur les conclusions du DPE collectif, pour ainsi détailler la liste des travaux nécessaires pour réaliser des économies d'énergie ; une estimation des coûts et un échéancier sur dix ans pour les travaux y seront énoncés. Il conviendra ensuite de l'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale, qui adoptera tout ou partie de ce PPT, à la majorité absolue de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble - présents, représentés et absents).



De plus, cette même loi Climat et Résilience fait fluctuer le montant de la cotisation annuelle du fonds travaux loi ALUR, car à l'issue du vote du PPT, la cotisation annuelle ne pourra être inférieure à un double seuil :

- 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,
- et 5 % du budget prévisionnel.

En revanche, si la copropriété a réalisé avant ces nouvelles dispositions un Diagnostic Technique Global (DTG) et que celui-ci ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat des copropriétaires est dispensé de l'obligation de réaliser un PPT.

■ LA VALORISATION DE VOTRE PATRIMOINE

La prise en compte de ces nouvelles dispositions vous permettra ainsi d'appréhender la politique d'engagement des travaux d'entretien et d'amélioration des performances énergétiques de votre bâtiment.

Si, de surcroît, les travaux permettent à la copropriété de réaliser des économies d'énergie d'au moins 35 %, alors cette dernière bénéficiera de MaPrimeRenov' Copropriété (cf. la lettre trimestrielle n°136 – Rénovation énergétique : des aides pour les copropriétés) et des incitations financières qui y sont associées.

La réalisation d'une rénovation énergétique aboutira à une meilleure valorisation des appartements (valeur verte) et de la copropriété en général.

■ EN CE QUI CONCERNE LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Depuis le 1^{er} juillet 2021, les propriétaires bailleurs bénéficient de MaPrimeRenov' selon les critères suivants :

- effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (isolation, chauffage, etc.),
- rénover jusqu'à trois logements à destination de location,
- demander une prime quelles que soient les conditions de revenus du propriétaire bailleur,
- améliorer le confort du locataire et limiter ses dépenses énergétiques.

Toutefois, le logement doit être occupé par le locataire à titre de résidence principale au moins six mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé, cas de force majeure). Cette incitation financière permettra de sortir, le cas échéant, de la classification E, F ou G (considérés comme passoire thermique).

QUELQUES MOTS CLÉS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Audit énergétique : Analyse complète des performances énergétiques d'un bâtiment et des possibilités de travaux lui permettant de réduire ses consommations d'énergies.

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) : Évaluation de la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, retranscrite par une étiquette à sept classes de A à G (consommation d'énergie et impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre).

Diagnostic Technique Global (DTG) : Diagnostic informant sur l'état de la copropriété et recensant les travaux à effectuer (obligatoire pour les copropriétés insalubres et nouvelles copropriétés).

Passoire thermique : Terme employé pour désigner un logement avec une consommation de chauffage ou de climatisation excessive (généralement les étiquettes F et G).

Valeur verte : Augmentation de valeur engendrée par une meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre.



Comme indiqué dans la lettre trimestrielle n°140, la loi Climat et Résilience a rendu obligatoire, depuis le 1^{er} janvier 2022, la réalisation d'un contrôle de raccordement au réseau public d'assainissement, pour les zones où vont se dérouler les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon de Seine. Le décret n° 2022-93 du 31 janvier 2022 a fixé la liste des territoires concernés, ci-après détaillés :

- 75 : Paris
- 91 : Athis-Mons, Draveil, Juvisy-sur-Orge, Montgeron, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Savigny-sur-Orge, Vigneux-sur-Seine et Viry-Châtillon
- 92 : Antony, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry
- 93 : Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Montfermeil, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Villemonble
- 94 : Ablon-sur-Seine, Alfortville, Arcueil, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Chennevières-sur-Marne, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, L'Haÿ-les-Roses, La Queue-en-Brie, Le Kremlin-Bicêtre, Le Perreux-sur-Marne, Le Plessis-Tréville, Limeil-Brévannes, Maisons-Alfort, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Nogent-sur-Marne, Noisieux, Orly, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Rungis, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Santeny, Sucy-en-Brie, Thiais, Valenton, Villecresnes, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Villiers-sur-Marne, Vincennes, Vitry-sur-Seine



DES SITES INTERNET D'INFORMATION À VOTRE DISPOSITION

www.anah.fr

www.maprimerenov.gouv.fr

www.france-renov.gouv.fr