

# Copropriétés

Rénovation énergétique,  
rénovation globale

Réunion publique du 10 juin 2023



# Habitat Rénové

Vous accompagner  
dans l'amélioration de  
votre logement

03 44 85 44 95



ARC



ASSOCIATION  
DES RESPONSABLES  
DE COPROPRIETE



 **ARC**  
AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DE  
**COMPIÈGNE**

ESPACE  
CONSEIL



**France  
Rénov'**

Le service public pour mieux  
rénover mon habitat

**adil**

Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de l'Oise

# Copropriétés: les nouveaux enjeux énergétiques



# Le contexte législatif et réglementaire



# Quel devenir pour les logements inlouables ?



- ◉ Les logements inlouables sont-ils vendables?
  - A quel prix ?
  - A quels acquéreurs ?
  - Quel risque de déclassement des immeubles ?
- ◉ Les logements inlouables sont-ils finançables ?
  - Quelle position des établissements prêteurs ?
- ◉ Logements inlouables et propriétaires occupants
  - Sans conséquences immédiates
  - Mais des perspectives compromises en cas de changement de parcours résidentiel ou d'accident de la vie



# Logements inlouables et fragilisation des copropriétés ?



- ◉ Absence de loyer et augmentation du risque d'impayé de charges de copropriété
- ◉ Et effet « château de cartes »



# Les aides à la rénovation énergétique des copropriétés



# Les aides à la rénovation énergétique des copropriétés



- ⦿ CEE
- ⦿ MaPrimeRénov' copropriété
- ⦿ Eco-PTZ
- ⦿ Emprunt collectif

# Les certificats d'économies d'énergie





- Obligation faite aux fournisseurs d'énergie de réaliser des économies d'énergie :
  - Aide des fournisseurs d'énergie notamment sous la forme de subventions ou de prêt pour la copropriété
- Recours à un professionnel agréé « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE)
- Respecter les critères de performances des matériaux (R, U, rendement des systèmes de chauffage, émissions de CO, NF, ACERMI...) présents sur la facture

# MaPrimeRénov' copropriétés





- Un gain de performance énergétique d'au moins 35% après travaux
- Par ailleurs, le projet de travaux ne doit pas conduire à une hausse des émissions de gaz à effet de serre
- Un minimum de 75% de résidences principales





- ❑ Et non une aide aux copropriétaires
- ❑ Elle contourne donc les difficultés habituelles relatives aux statuts d'occupation, aux niveaux de ressources des copropriétaires, aux questions de démembrement de propriété
- ❑ Des copropriétés enregistrées au registre d'immatriculation des copropriétés
- ❑ Recours obligatoire à un prestataire agréé AMO (aide à la maîtrise d'ouvrage)





- Une subvention de 25% d'une dépense subventionnable de 25 000 € HT par lot d'habitation principale (au lieu de 15 000 € initialement), soit une aide passée de 3 750 € à 6 250 €
- Une subvention pour l'accompagnement de la copropriété de 30% du montant de la prestation dans la limite de 600 €/logement soit 180 €/logement
- La dépense subventionnable comprend les travaux réalisés sur les parties communes et les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives par la copropriété





- Bonus « passoire » : concerne les logements initialement en étiquette F ou G
- Bonus BBC : étiquette après travaux A ou B
- Montant de chaque bonus: 500 € par logement
- Les deux primes sont cumulables
- Les primes (sortie de passoire, BBC et copropriétés fragiles) sont calculées sur le nombre de logements uniquement



## Exemple de calcul de subvention sur les travaux



■ Une copropriété de 70 logements et 3 commerces réalise 700 000 € HT de travaux pour un projet éligible au bonus Basse Consommation de 500 €/logement.

■ Aide-socle :

$$(25\% \times 700\,000\ \text{€}) = 175\,000\ \text{€ de subvention}$$

*(le plafond de travaux subventionnables est de 70 x 25 000 €, soit 1 750 000 €, il n'est donc pas atteint)*

■ Prime basse consommation :

$$\underline{+ (500\ \text{€} \times 70) = 35\,000\ \text{€ de subvention}}$$

■ TOTAL: 210 000 € de subvention

**versée au syndicat des copropriétaires.**

■ Ces 210 000 € se répartissent sur les 73 lots (70 logements + 3 commerces) selon les tantièmes propres à chaque lot



# Une prime individuelle complémentaire pour les ménages modestes et très modestes



- Afin de soutenir les ménages modestes et très modestes, le dispositif prévoit une prime supplémentaire pour ces derniers :
  - **1 500 € pour les ménages modestes**
  - **3 000€ pour les ménages très modestes**
- Primes doublées en 2023
- Cette prime est versée à la copropriété mais imputée à ces ménages modestes, ce qui diminue d'autant leur quote-part



# Une prime complémentaire pour les copropriétés fragiles



- Une copropriété peut bénéficier d'une prime de 3 000 €/logement
  - Si son taux d'impayés par rapport au budget de l'année N-2, est supérieur ou égal à 8%
  - Ou si elle est située dans un quartier NPNRU
- **Attention** cette prime n'est pas cumulable avec les CEE





- Principe de cumul entre MaPrimeRénov' et les certificats d'économie d'énergie
- Environ 2 000 € de CEE par logement en moyenne (source dossier MaPrimeRénov' du Gouvernement)
- Sauf en cas d'aide aux copropriétés fragiles





## MONTANT DES PRIMES DE MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉ

TRAVAUX ÉLIGIBLES	AIDE POUR LES MÉNAGES	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35% *	<b>25% du montant des travaux,</b> plafonné à 25 000 € par logement	
Forfait « Bonus pour les travaux permettant de sortir du statut de passoire énergétique » *	<b>500 €</b> par logement	
Forfait « Bonus Bâtiment Basse Consommation » *	<b>500 €</b> par logement	
Primes individuelles pour les copropriétaires	<b>3 000 €</b> par logement pour les ménages aux ressources très modestes	<b>1 500 €</b> par logement pour les ménages aux ressources modestes
	<b>3 000 €</b> par logement	
Prime pour les copropriétés fragiles	<b>3 000 €</b> par logement	



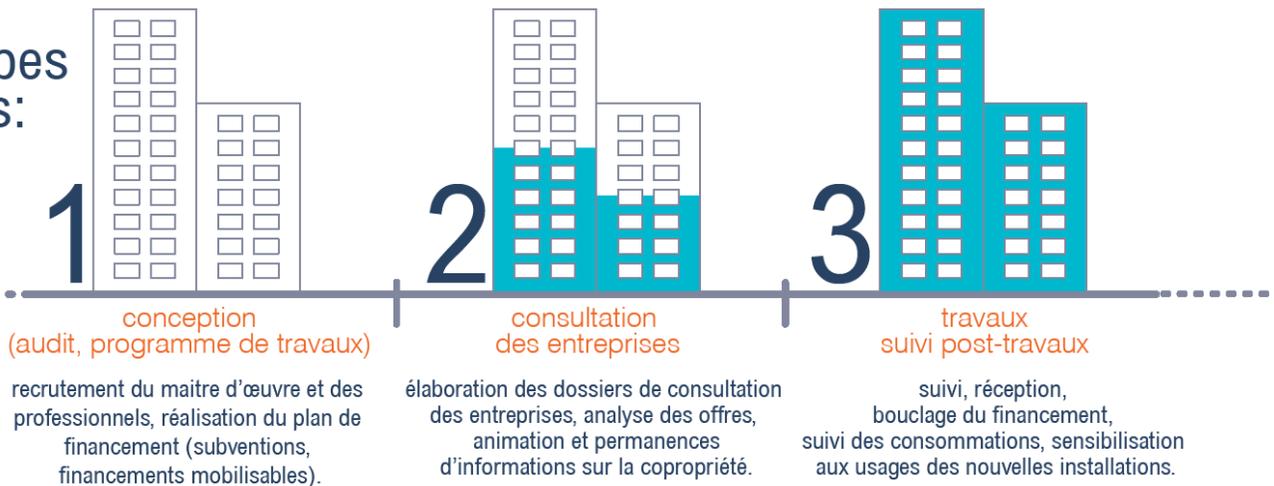
# Le Hauts de France PASS COPROPRIETE : exemple rue Pasteur à Margny-lès-Compiègne



Des déperditions énergétiques importantes  
Un projet global pour atteindre plus de 40 %  
de gain énergétique

Un accompagnement de A à Z par des un service public  
professionnel aux côtés du Conseil Syndical  
Une subvention complémentaire de l'agglomération pour  
aider à la prise de décision sur cet accompagnement

3 étapes  
clés:



# Résidence Aristide Briand, rue Pasteur, Margny-lès-Compiègne : Travaux d'isolation par l'extérieur en cours



# L'emprunt collectif





- ☐ Concerne :
  - Travaux sur les parties communes
  - Travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives
  - Acquisition de bien
  - Préfinancement de subventions publiques
- ☐ Projet de prêt doit être voté en même temps que le vote des travaux
- ☐ Emprunt réalisé au nom du syndicat
- ☐ Prêt porte sur le lot
- ☐ Cautionnement solidaire
  - Par une entreprise d'assurance spécialement agréée
  - Par un établissement de crédit



- Ces sommes peuvent être prélevées et recouvrées le cas échéant, sur le compte bancaire des copropriétaires concernés (et non sur celui du syndicat) sous réserve que l'assemblée générale ait autorisé le syndic à déléguer sa faculté de prélèvement à l'organisme prêteur.
- Fortement recommandé



- Avant d'appeler en garantie la caution, le syndic doit adresser au copropriétaire débiteur une mise en demeure par LRAR dès la première échéance impayée.
- A l'expiration d'un délai de trente jours, la défaillance du copropriétaire débiteur est établie, et le syndic peut réclamer à la caution le paiement des sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de sa quote-part d'emprunt et des accessoires.
- En cas de mise en œuvre, la caution pourra se retourner contre le copropriétaire débiteur et bénéficiera d'un privilège spécial pour recouvrer les sommes dues (CC : art. 2374).

# L'Eco-PTZ collectif



## Prêt : l'Eco Prêt à Taux Zéro Collectif



- ❑ Mêmes règles que l'emprunt collectif, hormis la subrogation qui permet au prêteur de prélever la mensualité directement auprès des copropriétaires
- ❑ Copropriété achevée avant 1<sup>er</sup> janvier 1990 et dont 75 % des quotes-parts sont affectées à l'habitation
- ❑ Financement des travaux d'économies d'énergie sur les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif
- ❑ Un seul éco-PTZ par bâtiment

# Le montant de l'Eco-PTZ collectif



- ❑ Plafond :
  - 15 000 € par logement sur 15 ans pour une action (exception : action portant sur les fenêtres ; 7 000 €)
  - 25 000 € par logement pour 2 actions
  - 30 000 € par logement pour 3 actions
  - Durée de remboursement : 15 ans
- ❑ Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique minimale:
  - 50 000 € par logement
  - Durée de remboursement : 20 ans
- ❑ Le copropriétaire peut à titre personnel, demander un éco-PTZ complémentaire pour des travaux intervenant sur ses parties privatives.
- ❑ Dans ce cas, le cumul entre sa part d'éco-PTZ copropriété et son éco-PTZ individuel ne peut pas dépasser 30 000 € (50 000 € en cas de démarche globale)

# La TVA à taux réduit



# TVA à taux réduit



- ❑ Locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans
  
- ❑ TVA 5,5 % pour tous travaux ou équipements éligibles au crédit d'impôt transition énergétique
  - Concernent la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements ;
  - Applicable aux travaux induits indissociablement liés.
  
- ❑ TVA 10 % pour les autres travaux
  
- ❑ TVA 20 % si les travaux
  - concourent à la production d'un immeuble neuf
  - ont pour effet d'augmenter de plus de 10 % la surface de plancher des locaux existants.

# Obligations réglementaires et outils d'aide à la décision



# Les nouvelles obligations réglementaires



- ⦿ Diagnostic Technique Global
- ⦿ Plan Pluriannuel de travaux
- ⦿ DPE de la copropriété



# Le plan pluriannuel de travaux



# Obligation de plan pluriannuel de travaux (PPT)

Art 171, art 14-1 et 14-2 de la loi de 65



- ❑ Obligation pour les copropriétés de plus de 15 ans à destination totale ou partielle de logements
- ❑ Actualisation tous les 10 ans
- ❑ Établi par un professionnel offrant les mêmes compétences et garanties que celles exigées pour un Diagnostic Technique Global
  
- ❑ Les copropriétés qui ont réalisé un Diagnostic Technique Global qui a conclu à l'absence de nécessité de réaliser des travaux sont dispensées de l'obligation de plan pluriannuel de travaux pour toute la durée de validité du DTG



# Calendrier de l'obligation de plan pluriannuel de travaux



- 1/01/2023: copropriétés de plus de 200 lots
- 1/01/2024: copropriétés de 51 à 200 lots
- 1/01/2025: copropriétés de moins de 51 lots



# Le Diagnostic technique global





- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017
- Tout immeuble de plus de 10 ans doit faire réaliser un DTG à sa mise en copropriété
- En cas d'habitat indigne, il peut être exigé par la collectivité que la copropriété fasse réaliser un DTG
  
- Pour les immeubles de plus de 10 ans à destination partielle ou totale d'habitation, la copropriété peut faire réaliser un DTG.
- Mais s'il est facultatif, l'AG doit délibérer pour décider ou non de le mettre en place



- ❑ La Loi Climat et Résilience rend progressivement obligatoire le Plan Pluriannuel de Travaux alors que le Diagnostic Technique Global demeure facultatif !
- ❑ Elle rend aussi le DPE obligatoire
- ❑ Il devient de fait indispensable de faire réaliser un Diagnostic Technique Global

# Le Diagnostic de performance énergétique





- Actuellement, les propriétaires de logements situés dans des bâtiments à usage principal d'habitation (en copropriété ou non) dotés d'un chauffage collectif ou d'une climatisation collective sont tenus de réaliser un DPE.
- Si l'immeuble est une copropriété comprenant au moins 50 lots et ayant fait l'objet d'un permis de construire dont la demande a été déposée avant le 1<sup>er</sup> juin 2001, il n'est pas soumis à l'obligation de réaliser un DPE. Dans ce cas, un audit énergétique doit être effectué ( CCH : L.126-31).



- L'obligation de réaliser un DPE évolue, en métropole, à compter du:
  - 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété et les immeubles en copropriété de plus de 200 lots ;
  - 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots (à usage de logements, bureaux ou commerces) ;
  - 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.
- Dès lors, tout bâtiment d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 devra disposer d'un DPE. Ce DPE concerne tout bâtiment d'habitation collectif, en copropriété ou non et quel que soit le nombre de lots.

# Copropriété et logements en location



# Rénovation énergétique et doublément du déficit foncier imputable sur le revenu global



- ❑ Soit un montant de déficit imputable de 21 400 € au lieu de 10 700 €
- ❑ Travaux de rénovation énergétique conduisant au classement du logement en étiquette A, B, C ou D à partir d'une étiquette E, F ou G
- ❑ Un encouragement à des rénovations globales coûteuses réalisées la même année
- ❑ 1 seule imputation par bien du fait du changement d'étiquette énergétique
- ❑ Des imputations successives mais seulement en cas de travaux réalisés successivement sur plusieurs biens



# Rénovation énergétique et doublement du déficit foncier imputable sur le revenu global : modalités pratiques



- Le devis doit être signé à compter du 5.11.2022
- La dépense doit être payée entre le 1.01.2023 et le 31.12.2025
- Un arrêté et un décret à paraître préciseront la liste de ces travaux et les modalités de mise en œuvre de cette disposition
- Si le bailleur ne peut pas justifier ce classement, recalcul des revenus fonciers avec reprise des imputations non justifiées



## Micro-foncier ou revenus réels?



- Micro foncier : régime de droit commun quand les revenus locatifs ne dépassent pas 15 000 €/an
- Micro foncier : abattement forfaitaire de 30%
- Possibilité d'opter pour déclarer les revenus réels. Option intéressante en cas de déficit foncier
- Mais attention : l'option est prise pour 3 ans
- Il y a donc nécessité de projeter les charges déductibles sur 3 ans



# Copropriété et locaux commerciaux ou professionnels



# Le crédit d'impôt pour les travaux d'amélioration thermique du petit tertiaire



Un crédit d'impôt de 30% des dépenses HT

- ☐ Dans la limite de 25 000 € de crédit d'impôt
- ☐ Dépenses d'isolation des combles et toitures (hors combles perdus), des murs, des toitures terrasses
- ☐ Chauffe-eau solaire
- ☐ PAC air/eau, eau/eau, sol/eau
- ☐ Raccordement d'un immeuble à un réseau de chaleur ou de froid
- ☐ Chaudière biomasse collective
- ☐ Système de régulation/programmation du chauffage et de la ventilation

# Copropriétés

Rénovation énergétique,  
rénovation globale

Réunion publique du 10 juin 2023



# Habitat Rénové

Vous accompagner  
dans l'amélioration de  
votre logement

03 44 85 44 95



ARC



ASSOCIATION  
DES RESPONSABLES  
DE COPROPRIETE



 **ARC**  
AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DE  
**COMPIÈGNE**

ESPACE  
CONSEIL



**France  
Rénov'**

Le service public pour mieux  
rénover mon habitat

**adil**

Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de l'Oise