

A+++
A++
A+
B
C
D
E

22 Novembre 2022
de 13h à 14h

**Copropriétés : audit énergétique,
DPE et Plan pluriannuel de Travaux**

FAQ – Webinaire du 22/11/22

« Copropriétés : audit énergétique, DPE et Plan Pluriannuel de Travaux »

Ce document regroupe les questions posées par les participants lors du webinaire organisé par le Pôle énergie Bourgogne-Franche-Comté sur le sujet de l'évolution réglementaire concernant la rénovation énergétique des copropriétés.

L'intervenante, Camille MOREL est Responsable du Pôle Rénovation à l'ARC - Association des Responsables de Copropriété.

Les réponses apportées dans ce document sont :

- Soit la transcription des réponses apportées à l'oral lors du webinaire par Mme Morel
- Soit des réponses apportées à la suite du webinaire par Mme Morel

Sommaire :

1. Le logement de classe « G »
2. L'audit versus le DPE
3. Le DPE
4. Qualifications
5. Les aides financières
6. Divers

1. Le logement de classe « G »

Q : Il n'est pas fait mention dans la présentation de la mise en application successive de l'étiquette « G ». Quel est le calendrier associé ?

R : Le calendrier des copropriétés avec étiquette DPE « G » rejoint celui de la décence :

- **A partir du 1^{er} janvier 2025** : un logement n'est plus décent si son étiquette est « G ».
- **A partir du 1^{er} janvier 2028** : un logement n'est plus décent si son étiquette est « F » ou « G ».
- **A partir du 1^{er} janvier 2034** : un logement n'est plus décent si son étiquette est « E », « F » ou « G ».

Q : À partir du 1er janvier 2023 : le logement est décent si sa consommation ne dépasse pas le seuil de 450 kWh d'énergie finale par m² par an ?

R : Au **1^{er} janvier 2023** l'obligation concerne l'établissement d'un projet de PPT pour les copropriétés de plus de 200 lots. Concernant les logements avec étiquette « G » c'est la notion de décence qui intervient au **1^{er} janvier 2025** : les logements consommant plus de 420 kWh d'énergie primaire / m².an et plus de 100 kg eq CO₂/m².an ne pourront plus faire l'objet d'un nouveau bail.

2. L'audit versus le DPE

Q : Quelle est l'utilité de l'audit énergétique et est-il obligatoire ?

R : On peut à la lecture des textes réglementaires avoir l'impression que l'obligation de réaliser un audit énergétique pour les copropriétés en chauffage collectif de + de 50 lots est en cours de suppression.

Une copropriété qui a fait réaliser un audit énergétique il y a quelques années est obligé de faire réaliser un DPE et une étude architecturale pour pouvoir faire son PPT. Ils pourront confier une mission spécifique à un maître d'œuvre/ thermicien / diagnostiqueur pour établir le PPT.

Le DPE collectif est bientôt obligatoire pour toutes les copropriétés.

3. Le DPE

Q : Si une copropriété est constituée de plusieurs bâtiments, comment le DPE se fait-il ? 1 seul ou plusieurs ?

R : Le DPE sera décomposé en plusieurs parties pour permettre de déterminer les étiquettes énergétiques pour chaque bâtiment.

Q : Est-ce qu'un bâtiment qui vient d'avoir une rénovation globale énergétique, doit également faire un PPT ?

R : Le Plan Pluriannuel des Travaux (PPT) est obligatoire. Si l'étiquette DPE, à la suite des travaux de rénovation énergétique, indique une étiquette, « A », « B » ou « C », cela va forcément induire un PPT avec moins de travaux de type énergétique. Mais d'autres types de travaux peuvent être nécessaires.

Q : Faut-il forcément intégrer des travaux de rénovation énergétique dans le PPT ?

R : Les travaux pour faire des économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre font partie du contenu du PPT qui est indiquée dans la loi. Donc le PPT intègre obligatoirement les travaux de rénovation énergétique.

Q : Si le PPT est refusée en Assemblée générale, que se passe-t-il ?

R : La cotisation annuelle du fond travaux devra être de 5 % du montant du budget prévisionnel de charges courantes. Mais l'année d'après il faudra représenter un PPT en Assemblée générale.

Q : Je m'occupe de rénovation et changement de destinations d'une grange en logements. Est-ce qu'un PPT doit être réalisé pour ces petites copropriétés ?

R : L'Article L731-4 indique : « Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 ».

Et l'article 14-2 dans sa version au 01 janvier 2023 indique : « A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans. »

Q : Le PPT n'est pas obligatoire si le DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 ans ?

R : L'article 14-2 dans sa version au 01 janvier 2023 indique : « Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent il ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux. »

Q : Existe-t-il une référence de PPT (Rapport) ? Document Type ?

R : Il n'y a pas de document type réglementaire, mais l'article de loi liste le contenu obligatoire d'un PPT. Il n'y a pas de méthodologie ou de décret qui définit plus le contenu. L'Association ARC propose un modèle.

Q : Où pouvons-nous trouver le référentiel DTG établi dans le cadre du groupe de travail animé par l'ARC et l'Agence Parisienne du Climat ?

R : Sur le site de l'Agence Parisienne du Climat :

https://www.apc-paris.com/sites/www.apc-paris.com/files/file_fields/2021/05/19/referentieltg-apc-arc-v2.pdf

A noter : la mise à jour est en cours.

4. Qualifications

Q : Le DPE collectif doit-il être réalisé par un Diagnostiqueur certifié avec mention ? Et non par un Bureau d'études ?

R : Oui l'auditeur doit avoir sa certification DPE avec mention. Il peut être diagnostiqueur immobilier ou ingénieur thermicien et donc travailler dans un bureau d'études. Ce qui compte c'est la certification DPE avec mention.

Q : En tant que bureau d'études, nous avons dû suivre les formations pour être RGE audit. En passant à la méthode DPE, devons-nous passer l'habilitation DPE pour les réaliser ?

R : Oui pour faire des DPE il faut avoir la certification DPE avec mention.

5. Les aides financières

Q : N'est-il pas possible d'obtenir les aides MPR avec un DTG ?

R : L'éligibilité de Ma Prime Rénov' est conditionnée par le vote des travaux (en AG et sur devis) qui permettent un gain énergétique de 35 %. Le PPT est un outil de gestion qui ne sert pas à voter des travaux. Il sert à voter un prévisionnel de travaux associé à une enveloppe budgétaire prévisionnelle, qui permet d'établir la cotisation annuelle du fond travaux. Les travaux seront votés lors d'une prochaine étape.

Le DTG est un diagnostic technique général de la copropriété (technique, thermique) qui sert à élaborer un projet de PPT.

Q : 35% en calcul DPE ? Il me semble qu'avant c'était en THCEex ?

R : Le calcul en 3CL utilisé pour établir un DPE ou le calcul en THCEx sont tous les deux des calculs conventionnelles (ou réglementaires : on utilise les 2 formulations).

6. Divers

Q : L'ARC propose-t-elle des formations sur la gestion financière des copropriétés ?

R : Oui, l'institut de formations créé par l'ARC, Copropriété & Formations propose ce type de formations pour les professionnels

Q : Quid des RDC et des derniers étages qui ont des DPE différents de ceux des étages intermédiaires à l'heure actuelle ? Avez-vous les gains obtenus pour une isolation du sol du RDC par la cave par exemple ?

R : Un DPE collectif donne l'étiquette énergétique de la copropriété (comme un audit énergétique).

Q : 35% de gain énergétique est le minimum requis pour les aides financières, il ne faut pas considérer que ce soit un objectif en soi. Sinon, ce seront encore des travaux à minima qui seront réalisés...

R : 35% de gain énergétique sur la base d'un calcul conventionnel c'est déjà beaucoup et parfois impossible pour certaine copropriété (par exemple façade en pierre de taille ou immeuble déjà isolé par l'intérieur).