

Tout savoir sur la rénovation énergétique de votre copropriété

ÉDITION 2024



ÉDITO

Nous aspirons tous à un cadre de vie respectueux de l'environnement et devons collectivement agir pour lutter contre le dérèglement climatique.

À ce titre, la rénovation énergétique des bâtiments, qu'ils soient publics ou privés, et par conséquent des copropriétés, est essentielle.

La sobriété énergétique et les travaux de rénovation énergétique globale sont des enjeux d'avenir dont le gouvernement s'est emparé via des dispositifs d'aides importants, au premier rang desquels se trouve MaPrimeRénov' Copropriété.

Rénover votre copropriété, c'est participer à protéger la planète, réduire les émissions de CO₂ mais aussi vous apporter du confort d'hiver ou d'été, maîtriser vos factures et redonner de la valeur « verte » à votre immeuble.

Une copropriété, c'est une mini démocratie à mettre en mouvement pour réussir une rénovation globale.

C'est pourquoi, nous avons conçu ce guide pour accompagner les copropriétaires, conseils syndicaux et syndic afin de vous donner tous les outils pour convaincre, rassurer, donner envie et emporter l'adhésion de la copropriété dans cette aventure d'intérêt général qu'est la transition écologique.

15 % des logements en copropriété sont actuellement classés en F ou G selon le diagnostic de performance énergétique (DPE) et sont considérés comme des passoires énergétiques.

Source : observatoire DPE – ADEME

9,7 millions de logements sont en copropriété, soit 28 % du parc total français, contre 20 % il y a trente ans.

Source : Memento habitat 2019 - Anah

SOMMAIRE

4	INTRODUCTION
4	Pourquoi rénover ?
5	Les 5 bonnes raisons de rénover
6	Pourquoi privilégier la rénovation globale ?
11	1. LES 5 ÉTAPES CLÉS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ
14	Étape 1 : la préparation
16	Étape 2 : l'état des lieux
20	Étape 3 : la conception du projet
22	Étape 4 : la réalisation des travaux
24	Étape 5 : les bénéfices en termes de confort dans son logement
27	2. COMMENT FINANCER SON PROJET ?
45	3. LES PROFESSIONNELS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : AVEC QUI TRAVAILLER ?
52	Lexique et acronymes
53	Contacts utiles
54	Annexe 1 : les règles de la majorité
58	Annexe 2 : les garanties

INTRODUCTION

Pourquoi rénover ?

En France, le secteur de l'usage des bâtiments représente à lui seul 18 % des émissions de CO₂ et 45 % de la consommation d'énergie finale, ce qui en fait le 2^e poste d'émission, après le transport. Pour atteindre la neutralité carbone en 2050, il est nécessaire de diviser par 2 la consommation d'énergie dans tous les secteurs, y compris le bâtiment. Cela nécessite une amélioration drastique de l'efficacité énergétique du bâti, tant sur l'enveloppe que sur les systèmes.

Les logements devront réduire d'au moins 50 % leurs consommations et viser des rénovations Bâtiment basse consommation (BBC).

Les bâtiments labélisés « basse consommation » consomment peu d'énergie au regard du parc actuel. Ils sont bien isolés, étanches, avec des systèmes performants (ventilation, chauffage, eau chaude sanitaire). Ils correspondent à des étiquettes énergies A ou B.

Une passoire thermique est un logement ou un bâtiment dont l'isolation est insuffisante voire inexistante. Classée F ou G, une passoire thermique entraîne des charges, liées au chauffage ou à la climatisation, très importantes.

1,5 million de logements en copropriété ont une étiquette F ou G.

Par ailleurs, si votre logement est évalué comme une passoire thermique (étiquette F ou G), il sera considéré comme non décent et donc interdit à la location à compter de 2025 (logements G) ou de 2028 (logements F). Sa rénovation est nécessaire.

Lorsque c'est possible, un projet de rénovation globale est la meilleure solution pour améliorer la performance énergétique d'une copropriété. Ainsi :

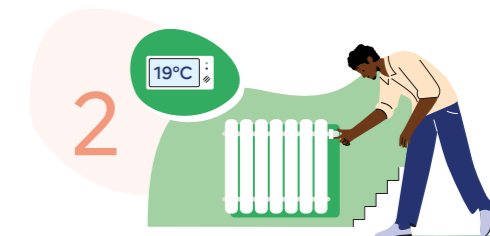
- vous améliorez votre confort avec moins de sensations de froid l'hiver et évitez les fortes chaleurs en été,
- vous maîtrisez les charges de copropriété en réduisant votre consommation de chauffage et donc les factures individuelles ou collectives,
- vous valorisez votre bien et ajoutez une valeur verte pour les futurs acquéreurs ou locataires,
- vous participez à la lutte contre le réchauffement climatique dans le cadre de la loi Climat et résilience et vous contribuez à la Stratégie nationale bas carbone (SNBC).

Les 5 bonnes raisons de rénover



CONFORT

L'isolation des murs et du toit et le remplacement des fenêtres suppriment les effets de paroi froide et les infiltrations d'air. La ventilation permet un meilleur renouvellement d'air et évite les phénomènes d'humidité. Ainsi, la température est plus homogène et le confort dans le logement s'améliore pour tous ses occupants.



ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Une meilleure isolation c'est aussi moins de perte de chaleur et donc moins d'énergie dépensée pour chauffer à la même température. On fait alors des économies sur la facture d'énergie !



CONFORT D'ÉTÉ

Certains travaux participent également à améliorer le confort des logements en été. Les épisodes de chaleur étant de plus en plus nombreux, profiter d'une rénovation pour anticiper cet inconfort est indispensable.



VALEUR VERTE DES LOGEMENTS

La rénovation d'un logement, avec l'atteinte d'une bonne étiquette énergie et CO₂ en sortie de travaux, augmente sa valeur patrimoniale et l'ouvre à la possibilité de location. Les Notaires de France constatent ainsi que, selon les régions, les appartements dans les meilleures classes énergétiques (A/B) se vendent 8 à 33 % plus cher, en moyenne, que les appartements dans les moins bonnes classes (F/G), toutes choses égales par ailleurs. La moyenne des régions affiche un écart de 17 %.



CONTRIBUTION À LA LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

Chacun à son échelle peut contribuer à la décarbonation de notre société. Rénover sa copropriété, c'est donc également contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique !

Pourquoi privilégier la rénovation globale ?

Si la copropriété envisage des travaux importants (ravalement, étanchéité de toiture, mises aux normes, accessibilité, incendie...), c'est l'occasion de mener en même temps des travaux d'amélioration énergétique collectifs qui permettront une rénovation globale de l'immeuble.

Sans travaux importants prévus à court et moyen terme, s'engager dans une démarche de rénovation énergétique globale est en tout état de cause recommandé. Cela évitera de faire des travaux dans l'urgence à l'occasion d'une panne d'équipement ou pour réparer un bâti dégradé, sachant que ces travaux ne pourront alors pas bénéficier d'aides financières ni s'inscrire dans un cadre de concertation avec l'ensemble des copropriétaires, ce qui conduit en général à des réparations a minima.

Embarquer plusieurs bouquets de travaux dans un projet de rénovation globale permet :

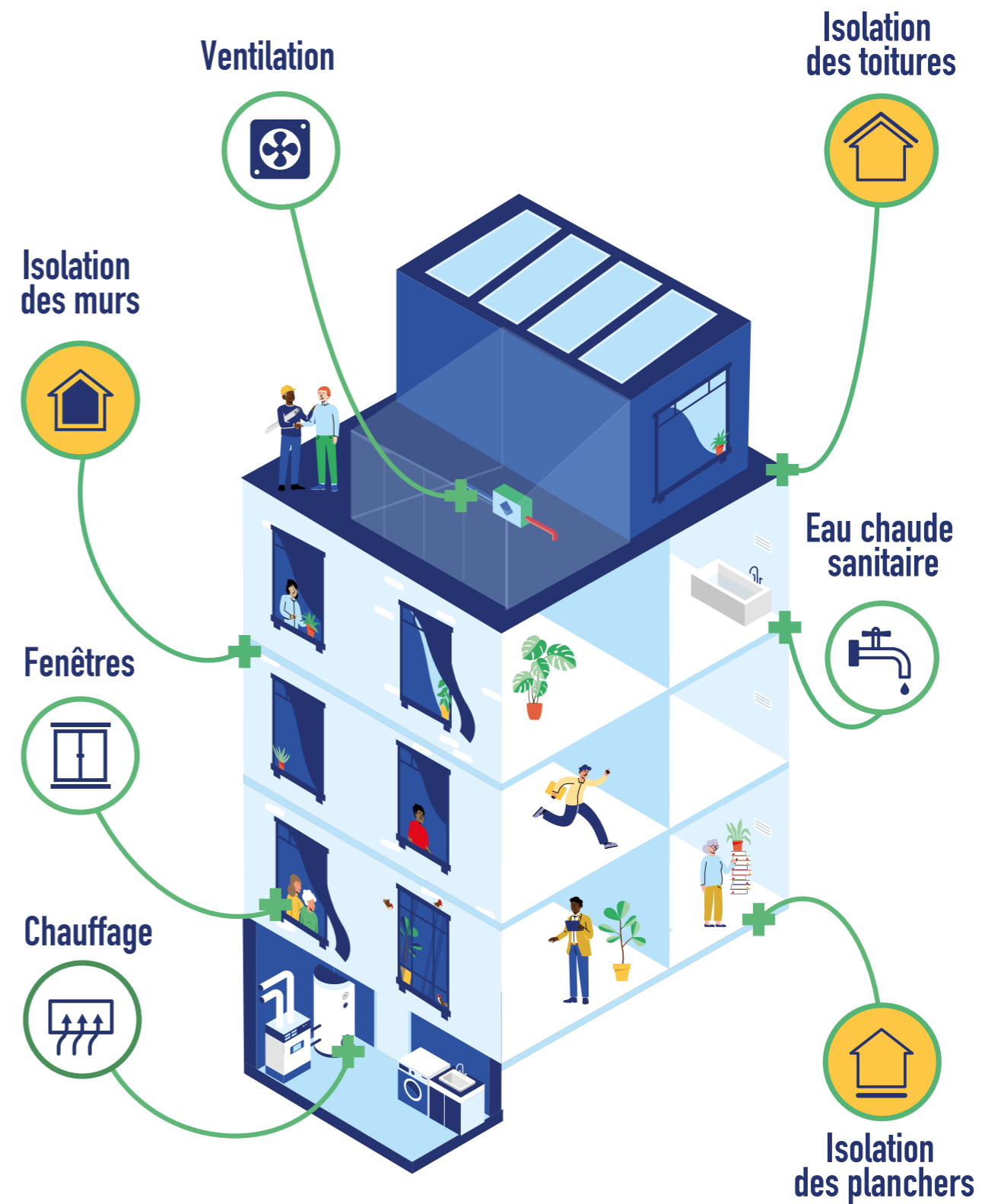
- la réalisation, en une fois, des travaux répondant aux besoins du bâtiment, qui apportent un vrai gain de confort thermique et acoustique,
- des aides financières spécifiques aux travaux collectifs (comme MaPrimeRénov' Copropriété),
- des économies d'échelle sur le plan financier, ce qui améliore le rapport qualité/prix des travaux,
- l'augmentation de la valeur verte de l'immeuble et de chacun de ses logements,
- la rationalisation de la constitution des dossiers administratifs,
- l'optimisation des chantiers : installation, organisation, gestion des déchets et contraintes pour les habitants,
- la prévention du vieillissement et de la dégradation du bâti.

Bon à savoir

Des travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives (le remplacement des fenêtres par exemple) peuvent être inclus dans les scénarios de travaux collectifs, votés en assemblée générale. Ils sont financés individuellement par le propriétaire.

Bon à savoir

Les travaux de rénovation globale pourront aussi intégrer le calorifugeage des canalisations de chauffage et d'eau chaude sanitaire situées en dehors du volume chauffé et l'installation de systèmes de régulation de la température qu'il est obligatoire, de réaliser d'ici le 1^{er} janvier 2027.



Rénover uniquement son appartement, c'est possible en complémentarité du projet de rénovation de la copropriété

En copropriété, les façades, la toiture, la ventilation et la chaudière – lorsqu'elles sont collectives - sont des parties communes. Toute intervention sur ces parties (ainsi que sur les équipements privatifs d'intérêt collectif) nécessite une concertation entre les copropriétaires pour identifier les travaux concourant à une rénovation performante. La copropriété peut ensuite s'engager dans cette rénovation globale en intégrant la totalité ou la majorité de ces postes de travaux.

Chaque copropriétaire peut aussi réaliser des travaux dans son logement, notamment le chauffage individuel ou l'isolation de ses murs par l'intérieur lorsque l'immeuble ne peut techniquement pas avoir une isolation par l'extérieur. Si ces travaux en parties privatives ne touchent pas à l'aspect extérieur de l'immeuble, à sa structure, ou à ses parties communes ils peuvent être réalisés sans autorisation de la copropriété. Ces travaux individuels peuvent s'avérer utiles dans certains cas, par exemple pour les propriétaires bailleurs dont les logements sont classés E, F ou G sur l'étiquette énergie et donc touchés par une interdiction progressive de location. En l'absence de travaux collectifs votés par la copropriété, ces travaux individuels permettront d'améliorer la performance énergétique du logement.

Attention cependant, cette rénovation sur les seules parties privatives doit se faire en cohérence et en complémentarité des travaux en parties communes.

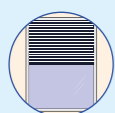
Bon à savoir

Votre DPE (diagnostic de performance énergétique) individuel vous recommande des travaux d'amélioration de la performance énergétique à la fois de votre logement (parties privatives) et des travaux à réaliser par la copropriété (parties communes).

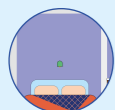
Bon à savoir

Un audit énergétique peut également être réalisé à l'échelle de votre appartement pour proposer des scénarios de rénovation permettant de sortir des classes DPE E, F et G. Cet audit peut faire l'objet d'une aide dans le cadre de MaPrimeRénov' s'il est suivi de travaux et sous réserve de vos conditions de ressources.

EXEMPLES DE TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES EN COPROPRRIÉTÉ



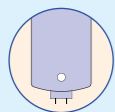
Remplacement des fenêtres* (associé à une bonne ventilation)



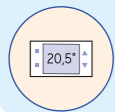
Isolation thermique par l'intérieur



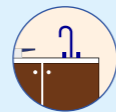
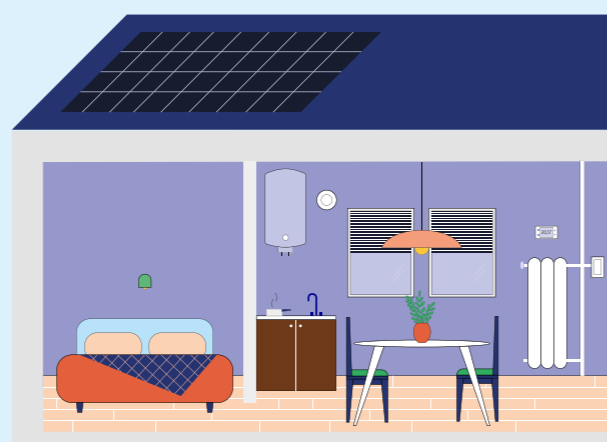
En cas de chauffage électrique, remplacement des convecteurs par des émetteurs très performants



Remplacement d'une chaudière par une chaudière performante



Installation d'une régulation du chauffage (thermostats programmables, robinets thermostatiques)



Installation d'équipements pour diminuer les consommations d'eau froide et chaude (économiseurs d'eau sur les robinets et les douches...)

* Travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives

EXEMPLE DE DPE POUR UN LOGEMENT

1. LES TRAVAUX ESSENTIELS		
LOT	DESCRIPTION	PERFORMANCE RECOMMANDÉE
Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 4,5 m ² . K/W
Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / Régulation	
Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage. Travaux à réaliser par la copropriété	
2. LES TRAVAUX À ENVISAGER		
LOT	DESCRIPTION	PERFORMANCE RECOMMANDÉE
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Travaux à réaliser en lien avec la copropriété. Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	U _w = 1,3 W/m ² . K, S _w = 0,42
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et eau chaude sanitaire. Travaux à faire réaliser par la copropriété	SCOP = 4
Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage. Mettre en place un système solaire. Travaux à faire réaliser par la copropriété	COP = 4

Propriétaires bailleurs : anticipez les interdictions de location des passoires énergétiques

Pour les contrats de location de logements classés F et G, conclus depuis le 24 août 2022, il est interdit d'augmenter le loyer lors du renouvellement du bail ou de la remise en location. Il est également interdit de réviser le loyer en cours de bail.

De plus, une performance énergétique minimale pour la décence des logements va progressivement être imposée. Ainsi, pour continuer à louer, les bailleurs doivent réaliser des travaux de rénovation.

Bon conseil

La rénovation a de multiples bénéfices mais mener ce projet peut être long et prendre plusieurs années, les décisions devant faire l'objet de votes et les travaux devant être financés par tous. Ne tardez pas à initier la démarche, faites-vous accompagner et suivez notre guide !

Ces travaux peuvent être faits individuellement si aucune rénovation collective n'est votée par l'assemblée générale. Les logements considérés comme non-décents sont en renouvellement ou en reconduction du bail :

- 1 les logements consommant plus de 450kWh/m²/an depuis le 1^{er} janvier 2023
- 2 les logements classés G à partir du 1^{er} janvier 2025
- 3 les logements classés F à partir du 1^{er} janvier 2028
- 4 les logements classés E à partir du 1^{er} janvier 2034



1.

LES 5 ÉTAPES CLÉS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

L'UNE DES CLÉS D'UN PROJET RÉUSSI EST D'AVANCER PAS À PAS. TROIS ÉTAPES SONT INDISPENSABLES POUR RÉALISER UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : LA PRÉPARATION, LA CONCEPTION DU PROGRAMME DE TRAVAUX ET LA RÉALISATION DES TRAVAUX.

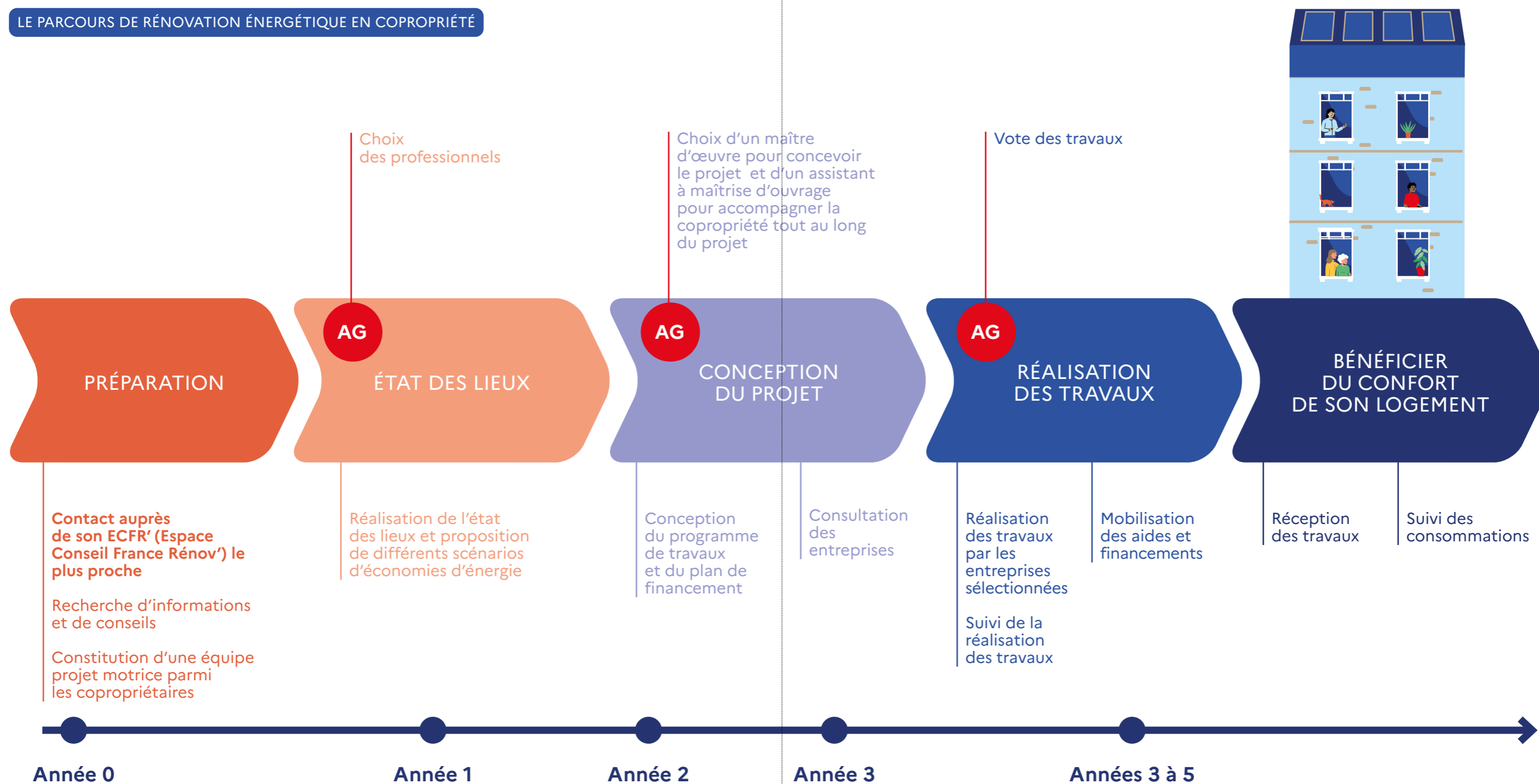
La rénovation énergétique en plusieurs étapes

PRÉPARER
ET DÉFINIR
SON PROJET

CONCEVOIR
LE PROGRAMME
DE TRAVAUX

SUIVRE PUIS
RÉCEPTIONNER
LES TRAVAUX

LE PARCOURS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ



Que vous soyez copropriétaire ou membre du conseil syndical, des leviers d'action existent !



→ Faites-vous accompagner par un conseiller France Rénov' : rendez-vous sur france-renov.gouv.fr ou appelez le 0 808 800 700

→ Consultez la plateforme Internet CoachCopro®, c'est une mine d'informations qui vous donne accès à de nombreux outils et conseils. coachcopro.com

→ Suivez une formation en ligne gratuite : le MOOC Réno Copro disponible sur mooc-batiment-durable.fr

→ Communiquez autour de vous au sein de la copropriété, constituez une équipe projet dédiée. Travaillez en groupes pour vous répartir l'étude des différents aspects.

Étape 1 : la préparation

Dessiner les contours de votre projet

Cette étape primordiale permet d'évaluer les besoins de votre copropriété, de définir vos objectifs et les moyens pour les atteindre. Vous posez les bases de votre projet !

Une copropriété est une organisation juridique du droit de la propriété. Chaque copropriétaire détient obligatoirement au moins un lot composé d'une partie privative (appartement, place de parking, cave, etc.) et d'une quote-part de parties communes (sol, cour, voie d'accès, toiture, etc.), indissociables et évaluées en « tantièmes » (ou « millièmes »).

LA GESTION D'UNE COPROPRIÉTÉ

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES (= TOUS LES COPROPRIÉTAIRES)

Il décide des travaux.

Il se réunit au minimum une fois par an en assemblée générale (AG) pour prendre les décisions relatives à la copropriété.

↓ ELIT

↓ CHOISIT

LE CONSEIL SYNDICAL

Il donne un avis pour toutes les questions concernant le syndicat.

→
CONTRÔLE
ET ASSISTE

LE SYNDIC DE GESTION (professionnel ou bénévole)

Il assure la gestion technique, administrative et comptable de la copropriété.

S'informer pour déterminer les besoins de la copropriété

Initier un projet de rénovation énergétique nécessite de s'informer sur des aspects techniques, réglementaires et, c'est fondamental, financiers. Pour déterminer les besoins de la copropriété, il faut connaître son « état de santé » en étudiant les consommations énergétiques, l'historique

des travaux réalisés, l'équilibre financier, etc. Présentées aux copropriétaires, ces informations permettent de les sensibiliser et de préparer le diagnostic. Le syndic mettra à disposition du conseil syndical les documents utiles : règlement de copropriété, carnet d'entretien, comptes...

Ressources

Bénéficiez d'un conseil et d'un accompagnement, rapprochez vous de l'Espace Conseil France Renov' le plus proche de chez vous : www.france-renov.gouv.fr

Recueillir les besoins des habitants

Il est important de connaître les attentes des occupants de la copropriété et d'identifier les problèmes qu'ils rencontrent (en leur distribuant un questionnaire par exemple). C'est l'occasion de rappeler à chacun les obligations de travaux qui peuvent exister (ravalement, individualisation des frais de chauffage, diagnostic...). Ces renseignements pourront orienter :

- les travaux de rénovation, pour qu'ils donnent satisfaction,
- les actions de sensibilisation aux économies d'énergie, notamment les bonnes habitudes à prendre après la rénovation.

Bon conseil

Bien se préparer, c'est essentiel ! Mais par où commencer ? Constituez un groupe de travail pour suivre les 5 étapes de votre projet, cela facilite la tâche !

Monter une équipe projet motivée

Les copropriétaires motivés, membres du conseil syndical ou non, constituent une « équipe » pour porter le projet tout au long de sa réalisation. Leur rôle est essentiel pour convaincre une majorité de copropriétaires de l'intérêt de mener une rénovation énergétique. Par la suite, ils font le lien entre les copropriétaires, le syndic, les accompagnateurs et les professionnels.

Le syndic, au titre de représentant légal de la copropriété, doit être associé dès le départ au projet. Il peut soutenir et accompagner le projet en fonction du contrat qui le lie à la copropriété.

Suivre une formation sur la rénovation énergétique peut s'avérer utile pour les membres de cette équipe projet, du conseil syndical, de la commission énergie ou du syndic. Ils pourront ainsi prendre connaissance de la réglementation en matière de rénovation énergétique en copropriété, qu'ils doivent nécessairement bien maîtriser.

Ressources

Bénéficiez d'une formation en ligne gratuite en suivant le MOOC Réno Copro sur <https://www.mooc-batiment-durable.fr/>



Étape 2 : l'état des lieux

Réaliser un état des lieux de votre immeuble

Le projet d'élaboration du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) de la copropriété constitue une étape clé, et doit être votée en Assemblée générale (article 24 - voir annexe 1).

Il repose sur l'analyse de l'état de votre bâtiment, qui doit prendre en compte les consommations énergétiques, les travaux nécessaires à l'entretien et à l'amélioration de votre bâtiment y compris sur le volet énergétique.

Pour être opérationnel, il devra inclure une analyse financière des différents travaux proposés. L'état des lieux de votre bâtiment intégrera plusieurs scénarios de travaux. Ces scénarios seront affinés lors de la phase de conception du projet de rénovation.

L'étude réalisée dans le cadre de l'élaboration de votre PPT définira son volet énergétique.

Pour vous permettre de bénéficier des aides, il est essentiel que ce diagnostic technique ou audit énergétique respecte les exigences des dispositifs d'aides (Certificats d'Économie d'Énergie et dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés de l'Anah). Pensez à demander à cette occasion un DPE (diagnostic de performance énergétique) collectif pour votre copropriété : il est obligatoire.

Bon à savoir

Des états des lieux de votre bâtiment peuvent se retrouver sous le terme « audit » ou « diagnostic », veillez à ce qu'il couvre les éléments architecturaux, énergétiques et financiers.

Définir son projet de rénovation

Le rapport de diagnostic en main, les copropriétaires choisissent le scénario de travaux à mettre en œuvre en fonction de leurs priorités, des besoins d'entretien du bâtiment et de leur capacité financière. Plusieurs documents et diagnostics peuvent alors être réalisés et doivent vous permettre de définir le projet de rénovation de votre copropriété.

— Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Ce document estime l'efficacité énergétique d'un bâtiment sur une échelle de A à G. En copropriété, un DPE collectif réalisé à l'échelle du bâtiment est obligatoire. Cela vaut pour les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013. Cette disposition entre en vigueur :

- le 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots,

- le 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots,
- le 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés jusqu'à 50 lots.

Le DPE immeuble doit également être renouvelé tous les 10 ans, sauf dans le cas où le diagnostic, réalisé avec la nouvelle méthode du DPE, conclut que le bâtiment d'habitation est classé A, B ou C. Il peut être établi par les diagnostiqueurs immobiliers « avec mention », formés pour la réalisation de DPE collectifs.

Bon à savoir

Il faut noter que c'est bien le DPE individuel établi au niveau du logement qui vaut pour la décence du logement.

— Le plan pluriannuel de travaux (PPT)

Le plan pluriannuel de travaux vise à établir la programmation sur 10 ans des travaux collectifs à mener au sein de la copropriété, visant 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 de gaz à effet de serre. Ce plan peut notamment s'appuyer sur un diagnostic technique global (DTG). L'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux est à faire voter par les copropriétaires lors de l'assemblée générale.

La réalisation d'un PPT est obligatoire à partir du :

- 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots,
- 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés jusqu'à 50 lots.

Il est établi à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble et le cas échéant de son DPE – sauf cas d'exemption – ou le cas échéant, à partir d'un DTG lorsque la copropriété en dispose.

Il est réalisé par une personne qui répond à des exigences de compétences et de garanties fixées par décret et qui doit notamment justifier que des employés, des membres du groupement, des associés lorsqu'il s'agit d'une personne morale ou elle-même s'il s'agit d'une personne physique, possèdent les compétences requises.

Le diagnostic technique global (DTG)

Ce document inclut un DPE collectif au niveau de l'immeuble et analyse la situation architecturale et le besoin de travaux des bâtiments, ainsi que la situation légale et réglementaire de la copropriété.

Il intègre également une liste de travaux à réaliser pour conserver l'immeuble en bon état dans les 10 ans.

Le DTG est obligatoire :

- pour les immeubles de plus de 10 ans en monopropriété faisant l'objet d'une mise en copropriété,
- sur demande de l'autorité administrative compétente dans le cadre d'une procédure de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles.

Les professionnels concernés sont notamment des bureaux d'études techniques, des diagnostiqueurs immobiliers et des architectes justifiant de certaines compétences.

— Audit énergétique en copropriété et évaluation énergétique

La réalisation d'un audit énergétique n'est plus obligatoire dans les copropriétés. Cependant, pour l'obtention des aides MaPrimeRénov' et des CEE (certificats d'économie d'énergie), il est obligatoire de présenter un document attestant de la performance avant travaux et prévue après travaux. Ces évaluations énergétiques doivent être réalisées par un professionnel qualifié pour la réalisation de l'audit énergétique en copropriété, référencé dans l'annuaire France Rénov'.

Bon à savoir

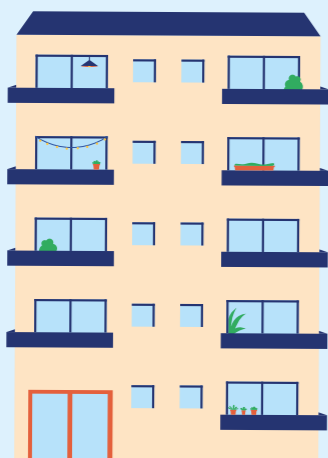
La réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur est par ailleurs obligatoire dans certains cas lors de travaux de ravalement de façades ou de réfection de toitures.

Ressources

Consultez le référentiel du diagnostic technique global sur www.coachcopro.com

BIEN CHOISIR SON DIAGNOSTIC

SITUATION 1



Immeuble sans intérêt architectural ou patrimonial

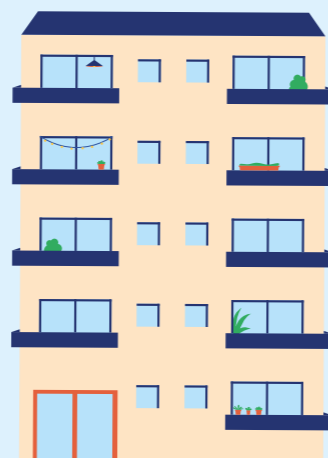


DPE collectif / PPT



Étude énergétique /
Audit énergétique

SITUATION 2



Immeuble avec intérêt architectural ou patrimonial



DPE collectif / PPT



Étude énergétique / Audit énergétique +
Diagnostic architectural et patrimonial
(recommandé)

Bon à savoir

La réalisation du DTG est obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans qui ont fait l'objet d'une mise en copropriété ou d'une demande spécifique de l'administration suite à un arrêté de police administratif de type péril ou insalubrité.

Les étapes clés de l'état des lieux :

— Avant le diagnostic

Le conseil syndical, aidé par son accompagnateur (ECFR) :

- rassemble tous les documents nécessaires à la réalisation de l'état des lieux (plans, factures d'énergie, enquête auprès des habitants...),
- établit le cahier des charges de l'état des lieux pour cadrer les prestations du bureau d'études,
- sélectionne trois bureaux d'études et demande des devis pour la prestation,
- retient une offre présentant des garanties de qualité, dans le respect du cahier des charges et en informe les copropriétaires.

Les copropriétaires votent en assemblée générale la réalisation de l'état des lieux, à la majorité simple* ou à la majorité absolue*. La majorité absolue est requise par la loi pour le vote du plan pluriannuel de travaux. C'est aussi le moment de voter la constitution d'un fonds de travaux s'il n'y en a pas déjà un (*les modalités relatives à ce fonds de travaux sont présentées en pages 30-31*).

* Voir annexe 1 – les règles de majorité



— Après le diagnostic

Le bureau d'études envoie le rapport du professionnel au conseil syndical pour première relecture et rectifications éventuelles. Le conseil syndical vérifie également que l'état des lieux est conforme au cahier des charges.

Le bureau d'études présente alors les conclusions du rapport et les scénarios de travaux envisageables au conseil syndical et aux copropriétaires.

Bon à savoir

Chaque année, le syndic est tenu de mettre à jour sur le [Registre national des copropriétés](https://www.registre-coproprietes.gouv.fr) des informations technique et financières sur les copropriétés (nombre de lots, date de construction, type de chauffage, éventuels impayés, fond de travaux...). Une fiche synthétique de ces informations est mise à disposition sur le RNC et peut utilement venir alimenter le diagnostic.

Attention, une copropriété non immatriculée et non actualisée ne peut pas prétendre à des aides publiques et aucune vente immobilière ne peut être effectuée au sein de cette copropriété.

www.registre-coproprietes.gouv.fr

Étape 3 : la conception du projet

Concevoir le programme de travaux

Vous avez bien identifié les interventions possibles et nécessaires sur votre copropriété, grâce à votre état des lieux.

Pour mettre en œuvre ces scénarios de travaux, vous devez désormais faire voter en assemblée générale : le programme de travaux, le choix des entreprises et du maître d'œuvre (majorité absolue, article 25)*.

Le maître d'œuvre, en phase de conception, vous permettra de bien déterminer votre programme de travaux à réaliser, consulter les entreprises, analyser leurs offres... En parallèle, l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) vous fournira un accompagnement financier, social et technique. Le recours à une AMO est obligatoire pour bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriété, de même que le maître d'œuvre (à partir de 100 000 € de travaux). Ces deux prestations peuvent être apportées séparément ou par la même entreprise.

Comme pour le choix du diagnostiqueur, la sélection du maître d'œuvre et de l'AMO passe par plusieurs étapes : la rédaction d'un cahier des charges, la pré-sélection de 3 prestataires avec devis associés et finalement la sélection du candidat retenu.



Pour trouver votre AMO, prenez contact avec l'espace conseil France Rénov' proche de chez vous.

Dans le cahier des charges pour la sélection du maître d'œuvre, trois compétences seront recherchées :

— Conception architecturale :

- Dessiner le projet qui vous convient.
- Élaborer les plans et des perspectives en 3D qui permettront aux non spécialistes de se projeter dans l'apparence future du bâtiment.
- Proposer un projet compatible avec les contraintes techniques, architecturales et patrimoniales du site de la copropriété.
- Vous aider à bien choisir les entreprises en vérifiant leur fiabilité, la qualité technique de leurs offres autant que leur prix.

— Conception fluide et études thermiques :

- Estimer les consommations d'énergie après travaux.
- Dimensionner et concevoir les installations de chauffage, d'eau chaude et de ventilation.
- Vous aider dans le choix des entreprises de travaux voire dans le choix de l'exploitant et du contrat qu'il vous proposera.
- Prendre en compte les obligations réglementaires existantes et à venir à l'occasion de travaux de rénovation (calorifugeage des canalisations de chauffage et d'eau chaude sanitaire, régulation du chauffage, isolation thermique par l'extérieur en cas de ravalement des façades ou de réfection des toitures...).

*Passerelle vers vote à l'article 24 si la résolution est rejetée, mais qu'elle recueille tout de même plus d'un tiers des voix des copropriétaires.

Élaborer le plan de financement

- Aller chercher les subventions et solutions de prêts disponibles.
- Simuler, pour chaque copropriétaire, les quotes-parts, les subventions, les mensualités en cas de prêt et le reste à charge mensuel après subvention et économies d'énergie.
- Aider les copropriétaires à mettre en place des prêts.

Il est vivement recommandé de contractualiser dès la phase de conception certaines missions qui seront nécessaires en phase chantier : diagnostic amiante, coordinateur SPS (sécurité et protection de la santé) et bureau de contrôle. Cela facilitera l'obtention des validations techniques qui seront nécessaires dans les étapes suivantes (validation du projet et lancement de l'appel d'offre des entreprises pour réaliser les travaux).

Ressources

Consultez le cahier des charges type, personnalisable sur www.coachcopro.com

Demander les autorisations nécessaires pour la réalisation des travaux

Vous devez déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme sur votre territoire, en fonction de la nature des travaux à réaliser.

Bon à savoir

La loi Climat et résilience de 2021 a créé un droit de surplomb permettant à un propriétaire qui isole par l'extérieur d'empiéter sur une propriété annexe, via le fonds voisin. Il accède ainsi temporairement à l'immeuble voisin pour permettre la mise en place d'installations provisoires pendant les travaux, sous certaines conditions.

Bon conseil

La consultation préalable de l'Architecte des bâtiments de France ou de l'autorité chargée de la protection des sites patrimoniaux remarquables, sur la base d'un diagnostic architectural et patrimonial de votre copropriété, est fortement recommandée si celle-ci se situe à l'intérieur d'un périmètre de protection (abords de monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables).

Étape 4 : la réalisation des travaux

Préparer le chantier

Votre projet prend vie : les travaux ont été votés en assemblée générale, matérialisant ainsi le travail mené jusqu'ici. Il faut maintenant s'assurer que vos objectifs soient bien tenus.

Si tous les chantiers sont précédés d'une étape de préparation, certains aspects sont spécifiques à la copropriété. Lorsque le programme de rénovation prévoit des travaux privatifs d'intérêt collectif, tels que des changements de fenêtres obligatoires, il faudra réaliser des visites des logements conduisant à la signature des devis privatifs.

Suivre les travaux pour s'assurer de leur qualité

Le coup d'envoi des travaux a été donné et il faut suivre le chantier afin que les prestations des entreprises correspondent au projet souhaité. C'est le maître d'œuvre missionné par la copropriété qui coordonne l'intervention des entreprises et s'assure de la qualité de leur travail. Mais la copropriété, en tant que maître d'ouvrage, sera représentée aux réunions de chantier. Et l'ensemble des copropriétaires seront invités à faire remonter des avis et propositions en lien avec l'AMO.

Réceptionner les travaux et boucler le financement

Le chantier terminé, c'est au syndicat des copropriétaires (représenté par le syndic) de réceptionner les travaux en constatant leur achèvement, leur bonne exécution et leur conformité à votre contrat. Le maître d'œuvre sera à vos côtés pour vous y aider. Pour de nombreuses aides financières, c'est aussi l'heure de finaliser les demandes de paiement, car elles sont souvent conditionnées à la réception des travaux.

Bon à savoir

Les travaux peuvent être confiés à une entreprise générale ou être organisés par lots séparés et confiés à plusieurs entreprises (exemple : « Lot 1 : ravalement avec isolation thermique par l'extérieur », « Lot 2 : remplacement des menuiseries et ventilation »).

Dans ce dernier cas, le maître d'œuvre devra assurer le rôle de coordination entre les entreprises.

LES PHASES DE TRAVAIL DU MAÎTRE D'ŒUVRE POUR CONCEVOIR LE PROJET DE TRAVAUX

1

DIAGNOSTIC (DIA)

L'état des lieux ajuste et complète le rapport réalisé au préalable pour définir le programme de travaux à étudier.

3

PROJET (PRO)

Précise et arrête les détails du projet : plans, coupes et élévations, formes des différentes installations, matériaux, conditions de mise en œuvre, etc. C'est généralement à cette étape que les autorisations d'urbanisme sont déposées.

4

ASSISTANCE POUR LA PASSATION DES CONTRATS DE TRAVAUX (ACT)

Lors de cette phase le maître d'œuvre :

- élabore le dossier de consultation des entreprises (DCE),
- aide le syndic et le conseil syndical dans la consultation, l'analyse des offres et le choix des entreprises,
- réalise des plans de financement individuels sur la base des offres des entreprises et vous aide à trouver des solutions de prêt collectif,
- vous aide à préparer l'assemblée générale de vote des travaux.

2

ÉTUDES D'AVANT-PROJET (AVP) ET D'AVANT-PROJET DÉFINITIF (APD)

Les études d'avant-projet permettent de définir :

- les solutions techniques possibles (matériaux, principes constructifs),
- des propositions architecturales,
- les gains énergétiques possibles,
- des solutions financières envisagées à travers des plans de financements estimatifs.

Plusieurs scénarios de travaux peuvent encore être étudiés lors de cette phase. Mais, à l'issue de l'avant-projet, il faudra choisir.



Étape 5 : les bénéfices en termes de confort dans son logement

Prendre en main le bâtiment rénové

Vous pouvez désormais profiter d'un nouveau lieu de vie confortable, sain et sobre en énergie. Pour que les économies d'énergie prévues soient bien au rendez-vous, il faut suivre les consommations de la copropriété et sensibiliser les habitants à l'usage des nouvelles installations. Le conseil syndical peut se faire aider de son conseiller France Rénov' dans ces démarches. Par ailleurs, si les contrats le prévoient, le suivi des consommations peut être réalisé par le prestataire choisi (maître d'œuvre ou exploitant de votre chauffage).

Retrouvez un point sur les assurances et garanties en p.58.

Suivre de près les dépenses énergétiques après rénovation

Un suivi des consommations d'énergie permet de vérifier les économies d'énergie réalisées grâce à la rénovation, de détecter et de corriger d'éventuels dysfonctionnements. Le suivi des consommations réelles permet des comparaisons entre l'avant et l'après travaux.

La renégociation des contrats de fourniture d'énergie et de maintenance doit se faire sur les nouvelles bases de fonctionnement et de consommation de la copropriété.

Bon à savoir

Pour optimiser le suivi de vos consommations, vous pouvez envisager d'avoir un pilotage de vos installations de chauffage (par exemple des thermostats connectés ou intelligents, etc.) ainsi que l'individualisation des frais de chauffage.

Adopter les bons comportements pour limiter les dépenses énergétiques

L'information sur les bonnes pratiques pour limiter les dépenses d'énergie et adapter ses comportements à la performance de l'immeuble doit être faite régulièrement auprès des occupants, notamment auprès des nouveaux occupants (température de réglage du chauffage, entretien et usage des bouches de ventilation...) pour que les économies d'énergie perdurent.

Bon à savoir

En cas de vote de travaux, le propriétaire informe son (ses) locataire(s). Il(s) ne peu(vent)t s'opposer à leur réalisation même s'ils ont lieu à l'intérieur du (des) logement(s).

LES 10 RÈGLES D'OR POUR RÉUSSIR SON PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

1

CHOISIR UN MAÎTRE D'ŒUVRE selon l'importance des travaux. Le conseil syndical s'en charge, avec l'aide du syndic et de ses conseils habituels (Espace Conseil France Rénov', CAUE...). Choisir un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) si nécessaire, pour des missions d'ingénierie financière ou de renégociation de contrats d'exploitation. Il est obligatoire pour obtenir les aides financières.

2

INFORMER LES COPROPRIÉTAIRES DES TRAVAUX envisagés pour préparer les votes en assemblée générale (syndic).

3

CONCEVOIR LE PROGRAMME DES TRAVAUX avec le maître d'œuvre et l'assistant à maîtrise d'ouvrage.

4

METTRE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES pour réaliser les travaux (syndic, conseil syndical).

5

DÉFINIR LE PLAN DE FINANCEMENT sur la base des devis des entreprises, en tenant compte des aides, subventions, fonds de travaux, prêts...

6

PLANIFIER LES TRAVAUX en les regroupant, par exemple, afin de réduire les nuisances pour les habitants, obtenir des aides plus importantes et des prix plus intéressants. Cela suppose toutefois d'en avoir la capacité financière. Il est aussi possible de les étaler dans le temps pour en faciliter le financement.

7

DEMANDER LES AUTORISATIONS indispensables à la mairie : déclaration préalable, permis de construire, autorisations de travaux...

8

FAIRE RÉALISER UN DIAGNOSTIC AMIANTE, pour éviter un arrêt du chantier si on en découvre après le début des travaux.

9

PRÉVOIR L'INTERVENTION SUR LE CHANTIER D'UN COORDINATEUR SÉCURITÉ ET PROTECTION DE LA SANTÉ (CSPS) ET LA RÉALISATION D'UN CONTRÔLE TECHNIQUE, parfois demandé par les assurances décennales.

10

SOUSCRIRE À UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE (DO) pour les travaux en copropriété (voir annexe 2 – les garanties)



2.

COMMENT FINANCER SON PROJET ?

DE NOMBREUSES AIDES FINANCIÈRES, AINSI QUE DES PRÊTS, PEUVENT ÊTRE MOBILISÉS POUR MENER À BIEN VOTRE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE. IL FAUT LES IDENTIFIER ET RÉALISER UN PLAN DE FINANCEMENT ADAPTÉ À VOTRE PROJET AFIN QU'IL SOIT FINANCIÈREMENT ACCESSIBLE À TOUS LES COPROPRIÉTAIRES.

Le plan de financement

Disposer d'un plan de financement tout au long de votre projet est un atout indéniable facilitant la prise de décision à l'heure du vote des travaux en assemblée générale. Il garantit la prise en compte de toutes les solutions permettant d'optimiser et de lisser le coût des travaux. Le plan de financement tient compte de la situation familiale et financière de chaque copropriétaire.

L'élaboration d'un plan de financement à l'échelle d'une copropriété doit être bien préparé et anticipé tant les aides sont multiples, octroyées par divers organismes, et selon des conditions variables. Il est primordial de se faire accompagner par des spécialistes pour réaliser ce plan de financement.

Votre AMO a la responsabilité, parmi ses missions, d'optimiser le montage financier de votre projet, de vous aider dans la mobilisation des solutions de financement et de faciliter la communication avec les copropriétaires. Ce travail est mené dès la phase de diagnostic et lors de la conception du programme de travaux en étroite collaboration avec la maîtrise d'œuvre.



DE MULTIPLES AIDES POUR LE FINANCEMENT D'UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE EN COPROPRIÉTÉ



AIDES COLLECTIVES

(mobilisables par le syndicat de copropriété)

- MaPrimeRénov' Copropriété
- CEE *(certificats d'économie d'énergie)
- Aides des collectivités territoriales

AIDES INDIVIDUELLES

(mobilisables par les copropriétaires)

- Bonifications individuelles de MaPrimeRénov' pour les ménages à revenus modestes
- Aides fiscales pour les propriétaires bailleurs

RESTE À CHARGE

(pour chaque copropriétaire)

- Fonds travaux
- Épargne et ressources personnelles
- Prêts collectifs (éco-prêt à taux 0 % ou taux du marché)

Les économies d'énergie réalisées sur les factures des copropriétaires réduisent aussi leur reste à charge, pensez-y !

Définir le plan de financement pour les travaux choisis

1- Évaluer le coût de la rénovation

L'AMO devra être en mesure d'évaluer, tout au long du projet, le coût global de la rénovation, incluant :

- la rémunération des missions de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé (CSPS), de l'AMO, etc.
- le coût des travaux, à partir des estimations présentées dans l'audit ou le DTG, puis des devis des entreprises.

2- Prévoir un budget prévisionnel et constituer un fonds travaux

Le budget prévisionnel est voté chaque année à la majorité simple pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et des équipements communs de la copropriété.

Un fonds travaux peut être constitué pour financer, hors budget prévisionnel, les travaux décidés en assemblée générale et ceux qu'il est obligatoire de réaliser. Les copropriétaires disposent ainsi d'une réserve financière, même si elle ne couvrira pas le montant des travaux d'une rénovation globale. Pour des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale peut voter à la majorité absolue le recours au fonds travaux.

Bon conseil

Le fonds travaux peut servir à financer les études.

Ressources

Consultez le guide des aides financières, à retrouver sur : france-renov.gouv.fr



Connaître la réglementation relative au fonds travaux



le syndicat de copropriétaires. Il sert à financer :

- l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) et, éventuellement, du diagnostic technique global (DTG),
- la réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
- les travaux décidés par le syndic de copropriété en cas d'urgence,
- les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le PPT.

Pour les projets de rénovation énergétique performante, le recours au fonds travaux est quasi systématique mais il n'est en général pas suffisant.

Si votre immeuble a moins de 5 ans et fait l'objet d'un diagnostic technique global (DTG) qui ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans l'immédiat, la constitution du fonds travaux n'est pas obligatoire pendant les 10 ans de validité du DTG.

La constitution d'un fonds travaux est obligatoire pour tous les immeubles de plus de 10 ans comportant au moins 51 lots.

Elle deviendra obligatoire le 1^{er} janvier 2025 pour les immeubles de plus de 10 ans comportant moins de 50 lots.

Le fonds travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire de chaque copropriétaire, celle-ci ne peut être inférieure à 5 % du budget prévisionnel et 2,5 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté (si ce dernier existe).

Le fonds travaux est une réserve financière pour

Les principales aides et financements mobilisables

MaPrimeRénov' Copropriété : l'aide nationale

Cette aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) est réservée aux travaux effectués sur les parties communes de copropriété et aux travaux sur les parties privatives déclarées d'intérêt collectif. Cette prime est demandée par le syndic de copropriété au titre du syndicat des copropriétaires. La subvention est versée directement au syndicat des copropriétaires. L'aide dépend du coût des travaux, de la situation de la copropriété et du nombre de logements.

— En quoi consiste MaPrimeRénov' Copropriété ?

MaPrimeRénov' Copropriété finance les travaux qui permettent d'améliorer la consommation énergétique. C'est une aide ouverte à tous les copropriétaires, quels que soient leurs revenus, qu'ils occupent leur logement ou qu'ils le mettent en location.



— Quel est le montant de l'aide ?

MaPrimeRénov' Copropriété est une aide allant de 30 % à 45 % du montant de travaux selon l'ambition de rénovation énergétique (plafonnée à 25 000 € par logement). Un bonus de 10 % est accordé en cas de sortie du statut de passoire énergétique.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire. Elle est financée en partie par l'Anah à hauteur de 50 % du prix de la prestation avec un plafond de 300 € HT par logement pour une copropriété de plus de 20 logements, 500 € HT par logement pour une copropriété de moins de 20 logements, et un plancher de 3 000 €.

Quelles sont les copropriétés concernées ? Pour être éligible la copropriété doit :

- avoir au moins 75 % des lots ou à défaut des tantièmes dédiés à l'usage d'habitation principale (65 % pour les copropriétés de 20 lots ou moins),
- réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 % pour une aide de 30 %, ou un gain énergétique d'au moins 50 % pour débloquer une aide à 45 %,
- être immatriculée et à jour annuellement au Registre national des copropriétés.

Cette aide est demandée par le syndic de copropriété au titre du syndicat des copropriétaires. La subvention est versée directement au syndicat des copropriétaires.

L'attribution de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété est subordonnée à la production d'une évaluation énergétique.

Bon à savoir

Les copropriétés dites « fragiles » peuvent bénéficier d'un bonus de 20 % du montant des travaux (sous condition de l'obtention des CEE par l'Anah). Il s'agit des copropriétés qui ont un taux d'impayés de charges de copropriété d'au moins 8 % du budget voté de l'année N-2.

— Une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) obligatoire

Elle est financée en partie par l'Anah. Pour être éligible, les copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins doivent avoir au moins 65 % des lots principaux ou à défaut des tantièmes dédiés à l'usage d'habitation principale de leurs occupants. Les copropriétés de plus de 20 lots d'habitation doivent avoir au moins 75 % des lots principaux ou à défaut des tantièmes dédiés à l'usage d'habitation principale de leurs occupants.

Elles doivent réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 % (excepté en Outre-mer où des dispositions particulières existent), être immatriculées et actualisées au Registre national des copropriétés.

Bon à savoir

En complément, l'Anah aide les ménages modestes et très modestes, sous réserve de respecter un plafond de ressources, avec des bonifications individuelles forfaitaires, complémentaires à l'aide MaPrimeRénov' Copropriété. L'AMO doit vous accompagner pour mobiliser ces aides (étude sociologique, montage administratif des dossiers de demande, etc.).

EN BREF

CONDITIONS	AIDE POUR LA COPROPRIÉTÉ	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 %	30 % du montant des travaux, plafonné à 25 000 € par logement	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 50 %	45 % du montant des travaux, plafonné à 25 000 € par logement	
Bonification « sortie de passoire thermique » (étiquette avant travaux de F ou G)	+10 % si atteinte de l'étiquette D	
Primes individuelles pour les copropriétaires	3 000 € par logement pour les ménages aux ressources très modestes	1 500 € par logement pour les ménages aux ressources modestes
Bonification pour les copropriétés fragiles et en difficulté	+20 % (dans le plafond des 25 000 €) sous conditions d'obtention des CEE par l'Anah	

Les aides locales des collectivités

Rapprochez-vous de votre conseiller France Rénov' pour connaître les aides locales proposées par votre ville, intercommunalité, conseil départemental ou régional. Il pourra également vous signaler si votre quartier est concerné par une opération programmée (projets d'amélioration de l'habitat menés par les collectivités sur des périmètres ciblés) dans le cadre de laquelle vous pouvez bénéficier d'un accompagnement et de subventions spécifiques. Certaines collectivités proposent également des aides sous conditions de revenus.

Les aides des fournisseurs d'énergie (dispositif CEE)

Les entreprises qui vendent de l'énergie (électricité, gaz ou GPL, chaleur, froid, fioul domestique, carburants pour véhicules) peuvent vous proposer des aides pour rénover votre logement. Il s'agit d'une obligation encadrée par l'État. Le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE) oblige les fournisseurs d'énergie à promouvoir des actions efficaces d'économies d'énergie auprès des consommateurs.



Les tiers financeurs

— Les banques

Elles proposent des solutions pour financer votre projet : prêts individuels, collectifs, prêts bonifiés comme l'éco-prêt à taux zéro, avance des subventions, prêt avance rénovation etc. Il faut faire jouer la concurrence pour obtenir les meilleures conditions.

— Les sociétés de tiers financement

La société de tiers financement (STF) accompagne la copropriété sur le plan technique et financier. Elle conçoit le programme de travaux, consulte les entreprises, élabore un plan de financement, suit les travaux et avance tout ou partie du financement nécessaire à leur réalisation. L'adhésion au tiers financement est volontaire, chaque copropriétaire choisissant d'y souscrire ou non. Les STF ne sont toutefois pas présentes sur l'ensemble du territoire.

— Le réseau des Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété (SACICAP)

Le réseau des SACICAP préfinance les subventions accordées par l'Anah aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficulté. Le financement du reste à charge collectif peut également être assuré.

Bon à savoir

Votre AMO, en concertation avec les différents acteurs du projet, se charge de sa structuration financière : montage du plan de financement, suivi des dossiers de demandes d'aides, assistance à la mobilisation de prêts bancaires, etc. (voir page 33 « Une assistance à maîtrise d'ouvrage obligatoire »). L'AMO vous accompagnera dans toutes vos démarches afin d'optimiser votre plan de financement et donc de minimiser votre reste à charge.



À QUOI FAUT-IL ÊTRE ATTENTIF ?

1

VÉRIFIER LE CUMUL DES AIDES ET LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Pour monter le plan de financement, il faut combiner un ensemble de financements qui ne sont pas toujours cumulables.

2

SÉLECTIONNER DES ENTREPRISES « RGE »*

L'État impose le principe d'éco-conditionnalité des aides pour les travaux d'amélioration de performance énergétique. Seules les entreprises de travaux titulaires d'un signe de qualité « reconnu garant de l'environnement » (RGE) pourront vous faire bénéficier des aides publiques (éco PTZ et CEE*). L'inventaire des entreprises RGE est disponible sur le site france-renov.gouv.fr.

3

BIEN PLANIFIER LA GESTION DES FINANCEMENTS DANS LE TEMPS

Les demandes de financement doivent être faites **AVANT** le lancement des travaux.

Le choix et la sélection de l'AMO doit être fait (de préférence) **AVANT** les prestations concernées (diagnostic, maîtrise d'œuvre, travaux, etc.).

Il faut particulièrement être au courant :

- des modes de sollicitation et des documents demandés (pièces à fournir, inscription sur la déclaration de revenus, etc.),
- des calendriers de demandes d'aides,
- de la durée de validité (échéance d'un dispositif d'aides, délais entre la notification et la demande de versement, etc.),
- des calendriers et modalités de versement des aides.

Exemple 1 - Projet de rénovation énergétique

DESCRIPTION DU PROJET

- Immeuble des années 1900 type faubourg R+4 de 20 logements
- Étiquette d'entrée G de la copropriété

MONTANT DE L'OPÉRATION

- Coût des travaux 485 727 € HT soit 513 932 € TTC
- Honoraires subventionnables (maître d'œuvre, CSPS, bureau de contrôle) 15 243 € HT soit 16 081 € TTC

PLAN DE FINANCEMENT

- La subvention Anah est de 30 % + 10 points au titre de la sortie de passoire énergétique, soit 40 % de subvention des travaux et honoraires subventionnables
- Subvention Anah : 200 000 € soit 10 000 € par copropriétaire



- Projet de travaux permettant un gain énergétique de 35 % et donc un passage d'étiquette de G à D

- Honoraires non subventionnables (syndic, assurances, intérêts du prêt collectif) 45 381 € HT soit 50 281 € TTC
- Soit un coût total de l'opération de 546 351 € HT, 580 294 € TTC

- Subvention CEE (copropriété non fragile) : 43 167 €, soit 3 320 € par copropriétaire. Reste à charge pour la copropriété : 337 127 €, soit 16 856 € par copropriétaire
- Prime propriétaire occupant modeste : 1 500 € soit un reste à charge de 15 356 €
- Prime propriétaire occupant très modeste : 3 000 € soit un reste à charge moyen de 13 856 €

Exemple 2 - Projet de rénovation énergétique

→ Pour connaître les revenus considérés comme modestes et très modestes, vous pouvez aller sur france-renov.gouv.fr

DESCRIPTION DU PROJET

- Immeuble des années 1960 R+5 de 37 logements
- Étiquette d'entrée E de la copropriété

MONTANT DE L'OPÉRATION

- Coût des travaux 474 947 € HT soit 505 265 € TTC
- Honoraires subventionnables (maître d'œuvre, CSPS, bureau de contrôle) 55 545 € HT soit 61 904 € TTC

PLAN DE FINANCEMENT

- La subvention Anah pour ce gain énergétique est de 30 % + 20 points au titre de la copropriété fragile, soit 50 % de subvention des travaux et honoraires subventionnables.
- Subvention Anah : 265 245 € pour la copropriété soit 7 168 € par copropriétaire. Reste à charge : 341 164 € pour la copropriété, soit 9 220 € par copropriétaire



- Projet de travaux permettant un gain énergétique de 44 % et donc un passage d'étiquette E à étiquette C
- Copropriété dite fragile car le taux d'impayés dépasse 8 % du budget
- Honoraires non subventionnables (syndic, assurances, intérêts du prêt collectif) 34 231 € HT soit 39 239 € TTC
- Soit un coût total de l'opération de 564 723 € HT, 606 409 € TTC

- Des primes individuelles peuvent s'ajouter pour les copropriétaires aux ressources les moins élevées :
 - Prime propriétaire occupant modeste : 1 500 €, soit un reste à charge de 7 720 €
 - Prime propriétaire occupant très modeste : 3 000 €, soit un reste à charge de 6 620 €

Exemple 3 - Projet de rénovation énergétique

DESCRIPTION DU PROJET

- Immeuble des années 1960 type R+4 de 36 logements
- Étiquette d'entrée E

MONTANT DE L'OPÉRATION

- Coût des travaux **659 950 € HT** soit **699 929 € TTC**
- Honoraires subventionnables (maître d'œuvre, CSPS, bureau de contrôle) **72 036 € HT** soit **79 644 € TTC**

PLAN DE FINANCEMENT

- La subvention Anah est de 45 % (gain énergétique supérieur à 50 %)
- Le département finance en sus de l'Anah 5 % du montant HT des travaux soit **36 599 €**
- Subvention Anah : **329 393 €** soit **9 149 €** par copropriétaire



- Projet de travaux permettant un gain énergétique de 54 % et donc un passage d'étiquettes de E à C

- Honoraires non subventionnables (syndic, assurances, intérêts du prêt collectif) **25 000 € HT** soit **30 000 € TTC**
- Soit un coût total de l'opération de **756 986 € HT**, **808 673 € TTC**

- Subvention CEE (copropriété non fragile) : **63 995 €** soit **1 833 €** par copropriétaire. Reste à charge pour la copropriété : **378 686 €** soit **10 519 €** par copropriétaire
- Prime propriétaire occupant modeste : **1 500 €** soit un reste à charge de **9 019 €**
- Prime propriétaire occupant très modeste : **3 000 €** soit un reste à charge moyen de **7 519 €**



3.

LES PROFESSIONNELS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : AVEC QUI TRAVAILLER ?

DE NOMBREUX PROFESSIONNELS INTERVIENDRONT TOUT AU LONG DU PROJET. SOLLICITER LES COMPÉTENCES ADAPTÉES À CHAQUE PHASE CLÉ CONDITIONNE LA RÉUSSITE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE VOTRE COPROPRIÉTÉ.

QUELS PROFESSIONNELS INTERVIENNENT À QUEL MOMENT ?

ÉTAPES	PROFESSIONNELS
1. PRÉPARATION → Recherche d'information et de conseils → Choix de l'auditeur	→ Syndic → Conseiller France Rénov'
2. ÉTAT DES LIEUX → Réalisation de l'audit, du diagnostic et/ou du plan pluriannuel de travaux	→ Bureau d'études thermiques et fluides → Architecte → Ingénieur financier
3. CONCEPTION DU PROGRAMME DE TRAVAUX	→ Choix du maître d'œuvre → Syndic → Assistance à maîtrise d'ouvrage
	→ Conception du projet et réalisation du plan de financement → Maître d'œuvre → Opérateur en diagnostic immobilier → Coordinateur sécurité protection santé → Bureau de contrôle → Ingénieur financier
	→ Choix des entreprises → Syndic → Maître d'œuvre
4. TRAVAUX → Réalisation des travaux → Réception des travaux	→ Maître d'œuvre → Entreprises et artisans → Coordinateur sécurité protection santé → Bureau de contrôle → Syndic
5. BÉNÉFICIER DU CONFORT DE SON LOGEMENT	→ Sensibilisation et prise en main des nouvelles installations → Assistance à maîtrise d'ouvrage
	→ Exploitation, maintenance et suivi des consommations → Exploitant, bureau d'études thermiques et fluides

Des acteurs experts pour vous accompagner

Syndics, espaces conseil France Rénov'... ces acteurs qui connaissent le fonctionnement de la copropriété et la rénovation énergétique sur le bout des doigts vous font bénéficier de leur expertise.

Le syndic

Représentant légal du syndicat des copropriétaires, il accompagne la copropriété dans toutes les étapes clés du projet : conseil, organisation des réunions et assemblées générales, gestion administrative, consultation et choix de prestataires, suivi des travaux, etc. C'est aussi le détenteur des documents d'archives utiles pour mener la rénovation de votre copropriété (plans, historique des travaux, contrats, etc.). Avec le conseil syndical, il doit être une force motrice du projet.

Le service public France Rénov'

Les conseillers France Rénov' sont des tiers de confiance qui vous délivrent un conseil gratuit, neutre et indépendant. Il s'agit du service public pour guider les travaux de rénovation. Ces structures de proximité vous aident à organiser votre projet, définir vos besoins, et vous orienter vers les interlocuteurs adéquats.

Faites-vous accompagner par un conseiller France Rénov' : rendez-vous sur france-renov.gouv.fr ou appelez le 0 808 800 700 (n° gratuit)


Bon à savoir

L'Espace Conseil France Rénov' (ECFR) peut vous conseiller sur l'ensemble des étapes. L'AMO peut être associé dès la phase préparation, mais il devient obligatoire dès la phase conception du programme de travaux.

Bon à savoir

Pour choisir les professionnels qui garantiront les meilleurs résultats, il est indispensable d'être bien accompagné et de rester vigilant sur le rôle de chacun.



Les concepteurs du projet

Bien souvent, les travaux en copropriété sont réalisés au gré des urgences. Pour maximiser les économies d'énergie, une rénovation énergétique performante doit privilégier une approche intégrée, abordant ensemble les aspects énergétiques, architecturaux et financiers. Cette approche nécessite l'expertise d'une équipe tout au long du projet.

Le bureau d'études thermiques et fluides

Il analyse la performance énergétique initiale du bâti et identifie ses faiblesses thermiques afin de proposer des solutions d'isolation, de ventilation et de production d'énergie plus performantes. Il détermine les solutions techniques pour réduire les consommations énergétiques et estime les économies d'énergie réalisables. Il étudie aussi les contrats d'exploitation et vérifie leur cohérence avec l'état de vos installations. Il doit obligatoirement être certifié RGE*. Il peut également établir les plans pluriannuels de travaux (PPT) des copropriétés, lorsqu'il dispose des compétences nécessaires.

L'architecte ou le maître d'œuvre

Il étudie et conçoit le projet puis assure dans un deuxième temps la conduite opérationnelle des travaux. Plus précisément, le maître d'œuvre définit les caractéristiques techniques (matériaux, techniques de mise en œuvre, etc.) permettant de cadrer les prestations des entreprises de travaux dont il suivra les interventions sur le chantier. En fonction des besoins, il peut s'agir d'un architecte ou non. Dans un projet de rénovation énergétique, il doit réunir a minima des compétences architecturales et thermiques, complétées par des compétences en ingénierie financière. À défaut, il devra s'entourer des partenaires possédant ces compétences.

L'intervention d'un architecte est particulièrement importante lorsque des travaux sur les façades sont envisagés. Il prendra en compte les problématiques techniques et architecturales (dégradation du bâti, valorisation patrimoniale, etc.) ainsi que les contraintes urbanistiques. Il cerne ainsi le potentiel d'amélioration architecturale (esthétique des façades notamment) de la copropriété et identifie les travaux complémentaires permettant des économies d'énergies.

L'architecte pourra également établir un diagnostic architectural et patrimonial de la copropriété avant travaux, ce qui facilitera son instruction par les Architectes des bâtiments de France ou les inspecteurs des sites si le projet se situe dans un secteur protégé.

Le maître d'œuvre peut notamment se charger des démarches complexes de demandes d'autorisations administratives.

En phase de travaux, le maître d'œuvre assurera la direction d'exécution : organisation du chantier, suivi de la qualité et des délais, coordination des entreprises, suivi des coûts...

L'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)

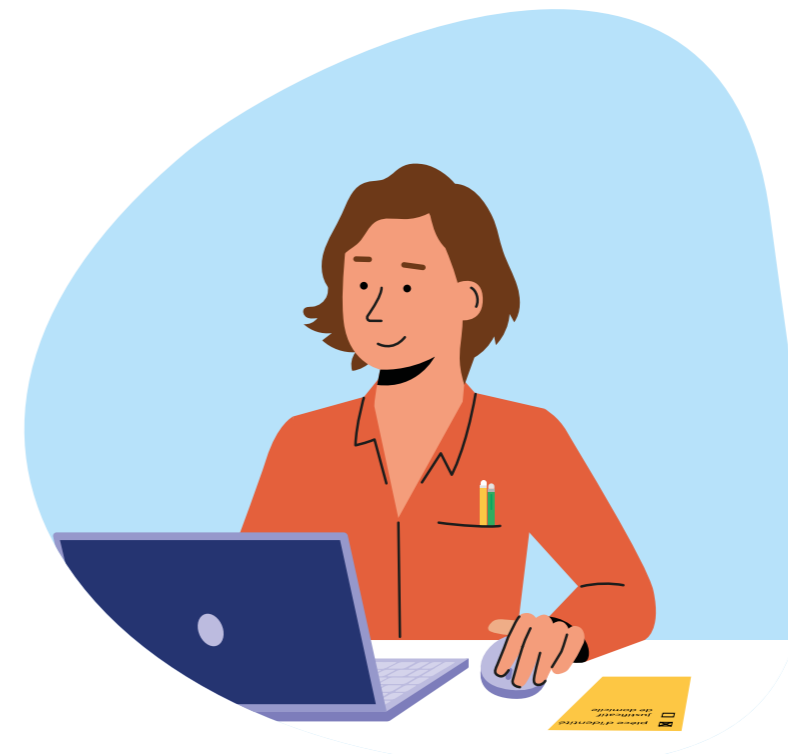
Un AMO vous apporte ses compétences techniques, financières et sociales tout au long du projet. Pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété, il est obligatoire d'y avoir recours. Il permet notamment de maximiser les subventions perçues et d'élaborer des plans de financement individuels prenant en compte la situation particulière de chacun des copropriétaires. En outre, il pourra vous accompagner dans les choix techniques qui seront réalisés et apportera un appui aux ménages les plus modestes.

Ressources

Trouvez un professionnel « reconnu garant de l'environnement » (RGE) ou un architecte référencé sur <https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>

Bon à savoir

Certains opérateurs proposent ces différentes prestations en un seul contrat. Dans le cas de plusieurs prestataires, vous pouvez aussi exiger que les trois prestataires forment un groupement sous la coordination de l'un d'entre eux. À défaut, c'est vous qui devrez vous en charger !



Les professionnels du bâtiment

La conception du programme de travaux et sa réalisation mobilisent un large panel de professionnels du bâtiment : tout au long du projet, l'intervention de ces professionnels du bâtiment est réalisée sous le contrôle du syndic et du maître d'œuvre de l'AMO.

Le diagnostiqueur immobilier

La présence de composants toxiques comme l'amiante et le plomb peut avoir une incidence sur la conception de votre projet et le déroulement des travaux. Un diagnostiqueur immobilier doit inspecter le bâtiment et, en cas de présence de composants toxiques, indiquer dans un rapport la localisation des matériaux, leur état et les préconisations à suivre lors des travaux. Ces diagnostics ont une durée de validité spécifique et en cas de présence de composants toxiques doivent être renouvelés périodiquement. Avant la réalisation des travaux, afin d'assurer la sécurité et la santé des occupants du bâtiment et des intervenants sur le chantier, il est obligatoire de réaliser un repérage amiante avant travaux (RAT). Plus exigeant que le dossier technique amiante (DTA), ce repérage est réalisé en fonction du programme exact des travaux envisagé par le maître d'œuvre. Le diagnostiqueur immobilier peut également être chargé de réaliser les DPE, et établir les plans pluriannuels de travaux (PPT) des copropriétés, lorsqu'il dispose des compétences nécessaires.

Le coordinateur sécurité protection santé (CSPS)

Lorsque plusieurs entreprises interviennent sur le chantier, il faut désigner un coordinateur sécurité protection santé dès la conception du programme de travaux, afin de prévenir les accidents liés à leurs interactions. Il évalue les risques et propose des mesures de prévention dont il contrôle la mise en œuvre, afin d'améliorer la sécurité sur le chantier et de faciliter les interventions ultérieures (entretien, conservation, réparation).

Le bureau de contrôle

De la conception à la réception des travaux, toute défaillance technique, erreur ou malfaçon pèse sur l'équilibre financier du projet et la sécurité de la copropriété. Pour réduire ces risques, le bureau de contrôle se charge de prévenir les aléas techniques. Il analyse les documents et dispositions techniques de conception et d'exécution des travaux (plans, devis, calculs, etc.) afin de rendre un avis sur la solidité de l'ouvrage, la sécurité des biens, des personnes et tout autre élément d'importance pour la bonne réalisation du projet.

Les entreprises et artisans

En fonction de votre programme de travaux, différents corps de métiers interviennent sur le chantier (façadier, entreprise d'échafaudage, étanchéiste, etc.). Ces entreprises assurent l'exécution des travaux conformément aux préconisations du maître d'œuvre et dans le respect des prescriptions du coordinateur sécurité protection santé.

Les différents acteurs de la rénovation énergétique en copropriété



LEXIQUE ET ACRONYMES

— CEE – Certificat d'économie d'énergie

La loi oblige les fournisseurs d'énergie à réaliser des économies d'énergie. L'un des moyens d'y parvenir est de racheter aux particuliers qui ont réalisé une rénovation énergétique, leurs certificats d'économie d'énergie (CEE), qui est une attestation du gain d'énergie rendu possible suite aux travaux.

— Maître d'ouvrage (MAO)

Personne physique ou morale commanditaire des travaux. Il définit son besoin, son budget et les objectifs à atteindre. En copropriété, le maître d'ouvrage est le syndicat des copropriétaires.

— RGE

La mention RGE « reconnu garant de l'environnement » est une reconnaissance accordée par les pouvoirs publics et l'ADEME à des professionnels du secteur du bâtiment et des énergies renouvelables engagés dans une démarche de qualité.

CONTACTS UTILES

— Le réseau des conseillers France Rénov'

Pour bénéficier d'un dispositif complet d'accompagnement, contactez le réseau France Rénov'. Un conseiller proche de chez vous saura répondre à l'ensemble de vos questions sur la rénovation énergétique de votre logement et vous apportera des conseils neutres et gratuits. Il vous accompagnera tout au long de votre projet. Rendez-vous sur www.france-renov.gouv.fr ou appelez le 0 808 800 700 (n° gratuit).

— Boîte à outils

CoachCopro® accompagne gratuitement les copropriétaires de A à Z dans leur projet de rénovation énergétique en proposant : un parcours personnalisé, un tableau de bord commun aux copropriétaires, de nombreux outils et documents pour s'informer et l'assistance d'un conseiller en cas de besoin. Vous pourrez retrouver notamment sur cette plateforme des cahiers des charges types (diagnostic, maîtrise d'œuvre...). www.coachcopro.com

— Les guides de l'Anah

« Les aides financières »
« Le guide du syndic bénévole »
<https://anah.gouv.fr>

— Les guides et fiches de l'ADEME

« L'individualisation des frais de chauffage »
« Choisir un professionnel pour ses travaux »
<https://agirpourlatransition.ademe.fr/particuliers/finances/aides-a-renovation>

— Les supports de l'ANIL

Fiches « Le règlement de copropriété » et « Les acteurs de la copropriété » www.anil.org/aides-locales-travaux

— Une formation gratuite en ligne

Le MOOC Réno Copro pour tout savoir sur la rénovation énergétique en copropriété. Inscriptions : www.mooc-batiment-durable.fr

ANNEXE 1

LES RÈGLES DE MAJORITÉ

— Les différentes majorités

Les décisions de l'assemblée générale sont approuvées à une majorité précise, laquelle varie selon la nature de la résolution. Il existe principalement quatre majorités différentes, désignées dans la pratique par l'article de loi du 10 juillet 1965 qui définit :

- la majorité simple, dite de « l'article 24 »,
- la majorité absolue, dite « de l'article 25 »,
- la double majorité ou majorité qualifiée, dite de « l'article 26 »,
- l'unanimité.

Exemple d'application :

TOTAL DES VOIX DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES	COPROPRIÉTAIRES PARTICIPANT AUX VOTES*	POUR	CONTRE	ABSTENTION	RÉSOLUTION ADOPTÉE
1000/1000 ^e	400/1000 ^e	190/1000 ^e	180/1000 ^e	30/1000 ^e	Oui
1000/1000 ^e	400/1000 ^e	170/1000 ^e	180/1000 ^e	50/1000 ^e	Non

* Copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

EXEMPLES DE RÉOLUTIONS RELEVANT DE LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24

- Approbation des comptes et quitus
- Désignation du président de séance à l'assemblée générale, des assesseurs et du secrétaire
- Vote du budget prévisionnel
- Réalisation de travaux d'entretien (ravalement, réfection de toitures, etc.)
- Installation d'un interphone et d'un digicode
- Travaux obligatoires (travaux de sécurisation des ascenseurs, par exemple)
- Travaux d'accessibilité aux personnes en situation de handicap sans affecter la structure de l'immeuble
- Suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène

Bon à savoir

Pour optimiser le suivi de vos consommations, vous pouvez envisager d'avoir un pilotage de vos installations de chauffage (par exemple des thermostats connectés ou intelligents, etc.) ainsi que l'individualisation des frais de chauffage. L'individualisation des frais de chauffage est d'ailleurs obligatoire pour les copropriétés les plus consommatrices en énergie pour le chauffage.

— La majorité absolue, dite de « l'article 25 »

La résolution, pour être adoptée, doit recueillir la majorité des voix de tous les copropriétaires, présents ou non à l'assemblée générale, c'est-à-dire au moins 501/1000^e de votes POUR. Lorsque la résolution n'est pas adoptée, mais qu'elle a recueilli au moins le tiers des voix

du syndicat (soit 334/1000^e de votes POUR), l'assemblée générale procède immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24. C'est ce que l'on appelle « la passerelle de majorité de l'article 25-1 » (en référence à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui décrit ce mécanisme).

Exemple d'application :

TOTAL DES VOIX DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES	COPROPRIÉTAIRES PARTICIPANT AUX VOTES*	POUR	CONTRE	ABSTENTION	RÉSOLUTION ADOPTÉE
1000/1000 ^e	650/1000 ^e	550/1000 ^e	80/1000 ^e	20/1000 ^e	Oui
1000/1000 ^e	650/1000 ^e	450/1000 ^e	50/1000 ^e	150/1000 ^e	Non

* Copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance

EXEMPLES DE RÉOLUTIONS RELEVANT DE LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 :

- Désignation et révocation du syndic et de chaque membre du conseil syndical
- Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire
- Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire
- Réalisation de travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (ravalement avec isolation de la façade par exemple)
- Autorisation donnée à un copropriétaire de réaliser, à ses frais, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (pose d'une enseigne publicitaire par exemple)
- Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires
- Installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage
- Travaux comportant transformation, addition ou amélioration
- Détermination du taux de cotisation du fonds travaux
- Affectation des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de travaux (à partir du 1^{er} janvier 2023, l'affectation sera votée à la même majorité que celle relative aux travaux concernés)

— La double majorité, dite de « l'article 26 »

La résolution doit recueillir l'approbation de la majorité des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Ces conditions sont cumulatives. Il importe donc de connaître le nombre de copropriétaires dans l'ensemble

de l'immeuble et non uniquement ceux qui participent à l'assemblée générale. Ainsi, dans une résidence comprenant 20 copropriétaires, la résolution est adoptée lorsqu'elle a été approuvée par 11 copropriétaires représentant 667/1 000e.

Exemple d'application :

COPROPRIÉTÉ COMPOSÉE DE 20 COPROPRIÉTAIRES ET DONT LE TOTAL DES VOIX EST DE 1 000/1 000 ^e					
COPROPRIÉTAIRES PARTICIPANT AUX VOTES*	POUR	CONTRE	ABSTENTION	NOMBRE DE COPROPRIÉTAIRES AYANT VOTÉ POUR*	RÉSOLUTION ADOPTÉE
800/1 000 ^e	700/1 000 ^e	100/1 000 ^e	0/1 000 ^e	11	Oui
800/1 000 ^e	600/1 000 ^e	200/1 000 ^e	0/1 000 ^e	11	Non
800/1 000 ^e	700/1 000 ^e	100/1 000 ^e	0/1 000 ^e	9	Non
800/1 000 ^e	600/1 000 ^e	200/1 000 ^e	0/1 000 ^e	9	Non

* Copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

Lorsqu'une résolution soumise à la double majorité de l'article 26 n'a pas obtenu le nombre de voix nécessaires, il est procédé à un second vote à la majorité de l'article 25, à condition d'avoir recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires (soit 334/1 000e de votes POUR). Il s'agit de la passerelle de majorité dite de « l'article 26-1 ».

Bon à savoir

Attention ! Pour le calcul de cette passerelle sont pris en compte les copropriétaires qui ont participé d'une façon ou d'une autre à l'assemblée générale (mandat, vote par correspondance, etc.), alors que la majorité de l'article 26 se calcule normalement, comme indiqué plus haut, sur le nombre total de copropriétaires.

Exemple d'application :

EXEMPLES DE RECOURS À LA PASSERELLE DE MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26-1						
COPROPRIÉTÉ COMPOSÉE DE 20 COPROPRIÉTAIRES ET DONT LE TOTAL DES VOIX EST DE 1 000/1 000 ^e						
NOMBRE DE COPROPRIÉTAIRES PARTICIPANT AUX VOTES*	COPROPRIÉTAIRES PARTICIPANT AUX VOTES*	POUR	CONTRE	ABSTENTION	NOMBRE DE COPROPRIÉTAIRES AYANT VOTÉ POUR*	RECOURS POSSIBLE À LA PASSERELLE
11	800/1 000 ^e	600/1 000 ^e	100/1 000 ^e	100/1 000 ^e	6	Oui
11	600/1 000 ^e	400/1 000 ^e	100/1 000 ^e	100/1 000 ^e	6	Oui
9	450/1 000 ^e	400/1 000 ^e	50/1 000 ^e	0/1 000 ^e	5	Oui
9	450/1 000 ^e	400/1 000 ^e	50/1 000 ^e	0/1 000 ^e	4	Non

* Copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

EXEMPLES DE RÉOLUTIONS RELEVANT DE LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 :

- Vente d'une partie commune/achat d'un lot pour en faire une partie commune
- Modification ou établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes
- Suppression du poste de concierge ou de gardien et aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat (sauf si le poste de gardien est prévu au règlement de copropriété)
- Décision de ne pas instituer de conseil syndical (sauf pour les copropriétés de moins de cinq lots à usage de logement, de bureau ou de commerce ou dont le budget prévisionnel moyen est, sur une période de trois exercices consécutifs, inférieur à 15 000 €, pour lesquelles le conseil syndical n'est pas obligatoire)

— L'unanimité

La résolution doit recueillir l'avis favorable de tous les copropriétaires composant le syndicat. Il ne s'agit pas de l'unanimité de l'assemblée

générale : il suffit qu'une seule personne soit absente et non représentée pour que la majorité requise ne soit pas obtenue.

Exemple d'application :

TOTAL DES VOIX DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES	COPROPRIÉTAIRES PARTICIPANT AUX VOTES*	POUR	CONTRE	ABSTENTION	RÉSOLUTION ADOPTÉE
1 000/1 000 ^e	1 000/1 000 ^e	1 000/1 000 ^e	0/1 000 ^e	0/1 000 ^e	Oui
1 000/1 000 ^e	1 000/1 000 ^e	900/1 000 ^e	0/1 000 ^e	100/1 000 ^e	Non
1 000/1 000 ^e	900/1 000 ^e	900/1 000 ^e	0/1 000 ^e	0/1 000 ^e	Non

* Copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

EXEMPLES DE RÉOLUTIONS RELEVANT DE L'UNANIMITÉ :

- Vente ou suppression d'une partie commune dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (suppression du chauffage collectif, etc.)
- Fermeture permanente de l'immeuble malgré l'exercice d'une activité professionnelle autorisée par le règlement de copropriété
- Suppression du poste de concierge ou de gardien et aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, si le poste de gardien est prévu au règlement de copropriété
- Modification de la répartition des charges dans le règlement de copropriété. Un tempérament à cette règle existe cependant. Ainsi, dès lors que cette modification est rendue nécessaire par des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition votés à une majorité prévue par la loi, elle se fait à cette même majorité

Ressources

Articles 24, 25, 25-1, 26 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965

ANNEXE 2

LES GARANTIES

Quels sont vos droits ?

À la réception des travaux il y a deux cas de figure :

- Signature d'un procès-verbal de réception « sans réserve » avec les entreprises si aucun désordre n'est constaté.
- En cas de désordres, le procès-verbal fixe avec l'entreprise responsable le **délai de réparations**.

La date de signature du procès-verbal de réception fixe le départ de :

- **La garantie de parfait achèvement (1 an) :** l'entreprise responsable a un an à compter de la réception des travaux pour réparer tous les désordres mentionnés dans le procès-verbal de réception. Elle couvre aussi les désordres de même ordre apparus dans l'année suivant la réception des travaux.
- **La garantie de bon fonctionnement (2 ans) :** tous les équipements pouvant être enlevés sans détériorer le bâtiment doivent être remplacés en cas de défaillance.
- **La garantie décennale (10 ans) :** couvre les malfaçons des équipements liés au gros œuvre ou les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage. Les études et les travaux réalisés par le maître d'œuvre et les entreprises sont obligatoirement couverts par cette garantie.

→ **L'assurance dommage-ouvrage :** la copropriété doit quant à elle souscrire à une assurance dommage-ouvrage. Elle permet de débloquer les fonds rapidement pour réparer les désordres menaçant la solidité de l'ouvrage (relevant de la garantie décennale) sans attendre le dédommagement par l'assurance de l'entreprise responsable ou le règlement du contentieux.

→ **L'assurance tous risques chantier** est une assurance destinée à couvrir les ouvrages en cours de construction ainsi que « l'existant ». Ses principales caractéristiques sont d'être une garantie temporaire (du début du chantier jusqu'à la réception de l'ouvrage), d'être une assurance de « dommage » de type « tous risques », d'assurer tous les intervenants au chantier, et ce, sans recherche de responsabilité.

France Rénov', c'est votre nouveau service public de la rénovation de l'habitat, porté par l'État avec les collectivités locales, et piloté par l'Agence nationale de l'habitat (Anah).



Vous avez un projet de rénovation énergétique ?

Les conseillers **France Rénov'** vous guident gratuitement dans vos travaux pour améliorer votre confort et diminuer vos consommations d'énergie.

Pour prendre contact avec un conseiller France Rénov' :



france-renov.gouv.fr

0 808 800 700

Service gratuit
+ prix appel

Pour en savoir plus, retrouvez le guide complet sur le site france-renov.gouv.fr ou en scannant le QR code suivant :



Janvier 2024