

Gaz A
ERP B
DPE C
Carrez D
Bois E
Amiante F
Electricité G

Dorian Muscat
06 69 98 34 14

Rhône, Isère,
Ardèche, Loire,
Drôme

DM Diagnostics immobiliers
dm diagnostics immo@gmail.com

ÉDITION SPÉCIALE DE  OFFERTE PAR VOTRE DIAGNOSTICIEUR



DM Diagnostics
411 Chemin de la Jacquetière
38121 Reventin Vaugris

Rénovation des copropriétés : décrets, arrêtés et calendrier

PLUSIEURS TEXTES RÉGLEMENTAIRES VONT ÊTRE PUBLIÉS ENTRE MAI ET JUILLET 2025 AFIN D'ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION DES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ. NOUS FAISONS ICI RÉFÉRENCE À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, MAIS AUSSI AUX TRAVAUX NÉCESSAIRES POUR PRÉSERVER L'IMMEUBLE.



PAUPÉRISATION DES COPROPRIÉTÉS

Le 10 juillet 2025 marquera le 60e anniversaire de la loi instaurant le statut de la copropriété. En juillet 2024, le rapport sur la paupérisation des copropriétés était publié. Précédemment, le rapport Lutz-Hanotin et la mission exploratoire sur le financement de la rénovation des copropriétés en difficulté contenaient aussi des préconisations, prises en compte dans la loi Habitat dégradé. Par ailleurs, la mission Banque de la rénovation rendra son rapport le 24 juin 2025.

MESURES CLÉS POUR LES COPROS DÉGRADÉES

- le diagnostic structurel décennal pour lutter contre les effondrements ;
- l'emprunt collectif pour financer les travaux de rénovation ;
- le syndic d'intérêt collectif, essentiel pour les copropriétés dégradées ;
- les conditions minimales de confort et d'habitabilité des constructions temporaires et démontables à usage de logement.

À cela s'ajoute l'examen de la proposition de loi relative à l'obligation de rénovation énergétique des logements lors de la location.

DIAGNOSTIC STRUCTUREL

DÉCENNAL : JUILLET 2025

L'article 27 de la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 encadre le diagnostic structurel décennal :

- niveau de diplômes requis,
- assurance responsabilité civile professionnelle ou assurance décennale,
- création ou non d'un modèle de rapport imposé,
- justificatifs obligatoires et délai de transmission du rapport.

EMPRUNT COLLECTIF : MAI ET JUIN 2025

Selon la Banque des territoires, 60 % des copros ne sont pas éligibles à un prêt collectif.

Sa mise en œuvre repose sur un décret simple annoncé pour ce mois-ci (mai 2025) et sur un décret en conseil d'État :

- durée du prêt ;
- accès de l'organisme prêteur aux informations transmises par le syndic ;
- catégories de copropriétés éligibles au fonds de garantie pour la rénovation.

SYNDIC D'INTÉRÊT COLLECTIF AGRÉÉ : MAI-JUIN 2025

De nombreux élus réclamaient de longue date le syndic d'intérêt collectif, défini dans l'article 20 de la loi Habitat dégradé :

- exigences de compétences,
- procédure d'obtention,
- conditions permettant aux bailleurs sociaux de se voir reconnaître cette qualité de droit.

CONFORT, HABITABILITÉ ET RELOGEMENT : ÉTÉ 2025

Un décret doit fixer les conditions minimales de confort et d'habitabilité des constructions temporaires et démontables à usage de relogement.

DPE ET LOCATION : EXAMEN À L'AN DÉBUT JUIN 2025

Enfin, il y a l'examen de la proposition de loi d'Amel Gacquerre relative à l'interdiction de louer les logements énergivores ou très énergivores :

- utilisation du DPE collectif pour justifier de la décence du logement ;
- engagement du syndicat de copropriétaires à atteindre le niveau de performance énergétique minimal, avec un audit énergétique, un DPE, un DTG ou un PPT ;
- réalisation des travaux dans un délai de 3 ans (monopropriété) à 5 ans (copros).

Dans son communiqué de presse du 22 mai 2025, Mme Létard a appelé les parlementaires et l'ensemble des acteurs à soutenir ce texte.

Guide rénovation énergétique bailleurs : 2022 vs 2024

LE MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE A RÉCEMMENT MIS À JOUR SON GUIDE PROPRIÉTAIRE : RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UN LOGEMENT EN LOCATION. IL Y A UN CERTAIN NOMBRE DE CHANGEMENTS INTÉRESSANTS ENTRE CETTE VERSION D'AOÛT 2024 ET CELLE D'AVRIL 2022.

En 2024, il y a quatre raisons d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique selon le guide :

- Anticiper les interdictions de location des logements énergivores ;
- Valoriser le bien en le rendant plus confortable et sobre en énergie ;
- Réduire les charges du locataire et rendre son logement plus attractif ;
- Agir pour la planète et lutter contre le réchauffement climatique.

Auparavant, rénover permettait aussi de « prévenir la dégradation prématurée de votre patrimoine immobilier ». Le chapitre consacré aux raisons de rénover son logement sans attendre inclut désormais la mise à jour des échéances de la loi Climat Résilience.

DPE ET CONCEPTION DU PROJET DE RÉNOVATION

Entre 2022 et 2024, le DPE a pris du galon ! Il reste « un outil pour mesurer la performance énergétique actuelle de votre logement, améliorer son attractivité et vous orienter dans les travaux à réaliser ».



Mais maintenant, il est la toute 1^{re} étape clé d'un projet de rénovation énergétique, qui en compte 3 :

- connaître la performance énergétique (DPE) ;
- concevoir son projet avec l'aide de France Rénov' ;
- financer son projet et réaliser des travaux.

AUDIT ÉNERGÉTIQUE POUR LES BAILLEURS

Signalons l'ajout d'un long paragraphe dédié à l'audit énergétique. « Cet audit énergétique est réalisé par un professionnel référencé pour l'audit énergétique, dans l'annuaire France Rénov' (pour tous les bâtiments) ou dans l'annuaire des diagnostiqueurs immobiliers (seulement pour les maisons individuelles et les appartements) ». Il s'agit ici de l'audit énergétique en contexte incitatif. Le guide confirme donc la légitimité du diagnostiqueur à intervenir indépendamment d'une transaction immobilière.

EXEMPLES DE PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le dépliant contient encore 3 exemples de projets de rénovation, mais le contenu a été enrichi pour insister sur l'urgence à rénover. En 2022, l'exemple 1 concernait un propriétaire qui avait un logement classé F. Idem en 2024, mis à part que la phrase suivante a

été ajoutée : « il sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2028 ».

Pour les mêmes travaux, l'aide financière a augmenté. Tel propriétaire bénéficie de de 15 880 € d'aides pour un coût total de 39 700 € (HT), contre 11 500 € d'aides autrefois, grâce à MaPrimeRénov', qui inclut les CEE. En outre, la réduction fiscale finance 59 % du coût des travaux, contre 57 % deux ans plus tôt.

CES PRATIQUES EN COPROPRIÉTÉ

Enfin, les propriétaires bailleurs ont davantage de difficultés à rénover leur logement dans un immeuble en copropriété. Par conséquent, il y a un nouveau chapitre intitulé « Quitter l'étiquette DPE G d'un appartement : cas pratiques de travaux menés en parties privatives ». Les 9 cas pratiques tiennent compte des différentes configurations :

- studio, petit appartement ou grand appartement ;
- logement ancien (1948-1974), ou plus récent (1974-2000) ;
- en rez-de-chaussée, en étage intermédiaire ou au dernier étage ;
- en Île-de-France ou en régions (Grand-Est, Savoie, sud...).

Dans chaque situation, le document explique comment améliorer la classe du DPE, selon les revenus fiscaux de référence et la situation familiale.

Accompagner les petites copros vers un projet de travaux

L'ADEME PUBLIE UN GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT À DESTINATION DES ACTEURS DE TERRAIN. IL DOIT LES AIDER À « METTRE EN MOUVEMENT LES PETITES COPROPRIÉTÉS VERS LA RÉNOVATION ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ». LA MISE EN MOUVEMENT DÉSIGNE L'ACCOMPAGNEMENT ANTÉRIEUR AU VOTE D'UN PROJET DE TRAVAUX.

L'ONPE et l'ADEME ont mené une étude inscrite dans l'objectif n°4 de la feuille de route du Plan national de lutte contre la précarité énergétique. En résulte ce guide comportant 5 chapitres :

- Connaître les petites copropriétés en France.
- Comprendre comment analyser l'état d'une petite copropriété.
- S'inspirer de 9 initiatives d'accompagnement menées en France.
- Agir avec différentes pistes et préconisations.
- Aller plus loin en explorant de nouveaux leviers d'action.

C'est un état des lieux des petites copropriétés, un recueil d'expérience et une boîte à outils.

QUE FAUT-IL SAVOIR DES PETITES COPROPRIÉTÉS ?

Jusqu'à présent, les dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique ont ciblé des copropriétés de taille moyenne ou grande, dotées d'un chauffage collectif. Or les petites copropriétés ont des caractéristiques spécifiques :

- beaucoup d'immeubles anciens (construits avant 1970) et énergivores ;



- une obligation d'immatriculation rarement respectée ;
 - un syndic non professionnel (bénévole) voire aucun syndic ;
 - un chauffage individuel ;
- moins de dépenses et d'équipements partagés, donc moins d'enjeux communs ;
- une méconnaissance des règles de la loi du 10 juillet 1965.

Au-delà de la taille, un ensemble de facteurs et de critères, qui interagissent et évoluent, aident à déterminer la fragilité de la copropriété et sa maturité pour engager des travaux.

COMMENT ANALYSER LA FRAGILITÉ DE LA COPRO ?

Pour comprendre ce qui entraîne la mise en mouvement d'une copropriété, il faut l'analyser à partir de 3 grands axes :

- individus (locataires, copropriétaires, occupants ou bailleurs) ;
- processus de gouvernance (dynamique collective ou non) ;
- bâti (l'immeuble ou le groupe d'immeubles et son état).

Pour chacun de ces axes, il y a des indicateurs. L'ADEME en énonce 11, sans prétendre à l'exhaustivité. Concernant les individus, les 2 indicateurs sont le taux de propriétaires occupants et le

degré de conscience d'être en copropriété. Il dépend notamment des informations que le propriétaire a reçues à l'achat, via l'agence immobilière, le notaire, etc.

Pour l'axe 2, il y a 4 indicateurs : la présence d'impayés, le degré de confiance collective, le niveau d'organisation de la copropriété et l'écart à la norme où réglementation du fonctionnement d'une copropriété. Chaque indicateur s'accompagne d'outils de mesure. Ainsi, dans l'axe 3, il y a 5 indicateurs et, notamment, ces outils :

- l'environnement : contexte urbain, contraintes architecturales... ;
- l'état du bâti : DPE collectif, grille d'évaluation de l'Anah... ;
- l'entretien du bâti : DTG, audit énergétique, etc. ;
- le nombre de lots d'habitation: état descriptif de division... ;
- l'importance des parties communes: EDD, registre national d'immatriculation...

L'ADEME met à disposition 2 outils pour les agréger. Le 1er est un « radar », en notant les indicateurs de 0 à 3. Le 2nd est une matrice où l'axe vertical décrit l'état de la dynamique sociale de la copropriété et l'axe horizontal celui du bâti. Enfin, le document revient sur 9 initiatives qui sont autant de sources d'inspiration : Impact copro, Compagnons Bâisseurs, (Ré)anime ta copro, Mur Mur, Chèques DTG (diagnostic technique global)...

Location des passoires thermiques : conditions, dérogations

L'ADAPTATION DU CALENDRIER DPE PREND FORME APRÈS L'EXAMEN DE LA PROPOSITION DE LOI VISANT À ADAPTER LES OBLIGATIONS DE DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE ET À SÉCURISER LEUR APPLICATION EN COPROPRIÉTÉ. LE TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES SERA DÉBATTU EN SÉANCE PUBLIQUE LE 3 DÉCEMBRE 2024.

La future loi doit entrer en vigueur avant janvier 2025. En effet, elle doit permettre d'appliquer la loi Climat Résilience sans insécurité juridique.

LOI CLIMAT RÉSILIENCE : BAUX CONCERNÉS

D'abord, le propriétaire bailleur respecte l'obligation de décence énergétique si le logement atteint le niveau de performance énergétique exigé (classe A à F du DPE en 2025, A à E en 2028, A à D en 2034) à la date à laquelle le contrat a été conclu, renouvelé ou tacitement reconduit. Ensuite, l'obligation de décence énergétique est satisfaite quand certains obstacles rendent les travaux impossibles. Le texte en prévoit trois :

- raisons techniques, attestées par un homme de l'art,
- décision administrative,
- décision du syndicat des copropriétaires.

Cependant, charge au propriétaire de démontrer qu'il a réalisé tous les travaux possibles au regard de ces contraintes.

DPE ET PROJET DE TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

En copropriété, le propriétaire échappe aussi à l'obligation de rénovation



énergétique lorsque le syndicat des copropriétaires a conclu un contrat de maîtrise d'œuvre. Ce contrat :

- repose sur un audit énergétique ;
- porte sur un projet de rénovation de nature à permettre le respect du niveau de performance énergétique exigible...

...Mais « sous réserve que la délibération de l'Assemblée générale des copropriétaires ait fixé un délai raisonnable pour leur réalisation ». Cette question du délai de réalisation des travaux a suscité des débats nourris. Il y a également eu des propositions variées : 1 an, 2 ans, 3 ans, 5 ans ?

Comment s'accorder sur un délai quand le parc de logements en copropriété est aussi hétérogène ? Le Sénat ou la commission mixte paritaire s'en chargera peut-être. Par ailleurs, la commission a supprimé l'article 2 de la proposition de loi. Il intégrait les obligations de décence dans le PPT (plan pluriannuel de travaux).

PASSOIRES THERMIQUES ET RAPPORTS LOCATIFS

Les derniers alinéas de l'article 1er visent à prévenir les risques de litiges entre bailleurs et locataires. D'une part, le locataire ne pourra pas se prévaloir d'un manquement du bailleur à

l'obligation de décence énergétique s'il s'oppose à l'exécution des travaux. D'autre part, si le juge prononce une réduction de loyer, cette dernière « tient compte de la diligence du bailleur et n'excède pas le préjudice subi par le locataire du fait de la moindre performance de son logement ». Elle prend effet à compter de la date à laquelle le locataire a demandé les travaux, ordonnés par le juge, à son propriétaire.

Enfin, la commission ajoute un article 3 à la proposition de loi. Elle oblige le Gouvernement à remettre au Parlement un « rapport sur l'opportunité de proposer une révision du calcul » du DPE. Le but est de renforcer la notion de confort d'été... pour interdire aussi la mise en location des bouilloires thermiques ? En tout cas, il y a manifestement une volonté d'intégrer le confort d'été dans les critères de décence.

Art A Dorian Muscat
ERP B 06 69 98 34 14
DPE C
Carrez D Rhône, Isère,
Bailli E Ardèche, Loire,
Amiante F Drôme
Electricité G

DM Diagnostics immobiliers
dmiagnosticsimmo@gmail.com



TÉLÉPHONE

0669983414



SITE WEB

<https://www.dmdiagnosics.fr>

EMAIL

dmdiagnosicsimmo@gmail.com



ADRESSE

DM Diagnostics
411 Chemin de la Jacquetière
38121 Reventin Vaugris