



Revue Media

22/12/23



Onclusive On your side

Sommaire

Pour Noël, pouvez-vous décorer votre copropriété comme vous le voulez ? Capital.fr - 07/12/2023	5
Rénovation énergétique : un casse-tête pour les copropriétés NouvelObs.com - 25/11/2023	7
Rénovation énergétique: un casse-tête podr les copropriétés L'Obs - 16/11/2023	8
Immobilier : Comment gérer le fléau des punaises de lit dans le copropriétés ? mysweetimmo.com - 06/11/2023	9
Les pistes pour verdir sa copropriété, et à quel prix Le Monde - 21/10/2023	11
Les pistes pour verdir sa copropriété, et quel prix Le Monde - 21/10/2023	14
Comment verdir sa copropriété, et à quel prix ? Lemonde.fr - 20/10/2023	16
Rénovation énergétique: toutes ces aides qui font baisser la facture des travaux Lefigaro.fr - 06/10/2023	18
Comment financer ses travaux de rénovation énergétique Le Figaro Magazine - 06/10/2023	21
LE PLAN PLURIANNUEL CHANGE LA DONNE Que choisir Argent - 01/10/2023	23
Syndic en ligne : 4 critères à scruter pour bien choisir... et faire des économies Capital.fr - 03/09/2023	29
L'assurance de la copropriété, un poste de dépense à surveiller Lemonde.fr - 28/08/2023	31
Immobilier. Copropriété : quel est le prix annuel moyen d'un syndic ? Estrepublicain.fr - 16/08/2023	32
Immobilier. Syndic de copropriété : combien ça coûte par an ? VosgesMatin.fr - 09/08/2023	34
Immobilier. Syndic de copropriété : combien ça coûte par an ? republcain-lorrain.fr - 09/08/2023	36
Immobilier. Syndic de copropriété : combien ça coûte par an ? lejsl.com - 09/08/2023	38
Immobilier. Syndic de copropriété : combien ça coûte par an ? Bienpublic.com - 09/08/2023	40
Immobilier. Syndic de copropriété : combien ça coûte par an ? dna.fr - 09/08/2023	42
Immobilier. Syndic de copropriété : combien ça coûte par an ? lalsace.fr - 09/08/2023	44
Immobilier. Copropriété : mais combien ça coûte un syndic ? Leprogres.fr - 02/08/2023	46

Immobilier. Copropriété : quel est le coût d'un syndic ? ledauphine.com - 26/07/2023	48
Les points de vigilance pour les copropriétaires Le Monde - 27/06/2023	50
07:31:43 Une personne est toujours portée RADIO CLASSIQUE - Journal - 23/06/2023	51
06:32:44 Au surlendemain de l'explosion d'un RADIO CLASSIQUE - Journal - 23/06/2023	52
Explosion de gaz: quel est le rôle des copropriétés et leur responsabilité en cas d'accident? bfmtv.com - 22/06/2023	53
Certains syndic assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en Le Journal de Saône et Loire Chalon Sur Saône - Chalon Sur Saône - 19/06/2023	55
Certains syndic assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en Le Progrès Lyon - Villeurbanne - Caluire - Lyon - Villeurbanne - Caluire - 19/06/2023	56
Copropriété : quelles solutions face aux factures impayées ? Le Journal de Saône et Loire Chalon Sur Saône - Chalon Sur Saône - 19/06/2023	57
Copropriété : quelles solutions face aux factures impayées ? Le Progrès Lyon - Villeurbanne - Caluire - Lyon - Villeurbanne - Caluire - 19/06/2023	59
Immobilier. Copropriété : comment lutter contre les factures élevées ou impayées ? Estrepublicain.fr - 06/06/2023	61
Ces copropriétés qui ont réussi leur rénovation énergétique Le Figaro Magazine - 02/06/2023	63
Ces copropriétés qui ont réussi leur rénovation énergétique Lefigaro.fr - 02/06/2023	64
Immobilier. Copropriété : factures élevées ou impayées, quelles solutions ? VosgesMatin.fr - 30/05/2023	66
Immobilier. Copropriété : factures élevées ou impayées, quelles solutions ? republicain-lorrain.fr - 30/05/2023	68
Immobilier. Copropriété : factures élevées ou impayées, quelles solutions ? dna.fr - 30/05/2023	70
Immobilier. Copropriété : factures élevées ou impayées, quelles solutions ? lejsl.com - 30/05/2023	72
Immobilier. Copropriété : factures élevées ou impayées, quelles solutions ? lalsace.fr - 30/05/2023	74
Immobilier. Copropriété : factures élevées ou impayées, quelles solutions ? Bienpublic.com - 30/05/2023	76
Copropriété : Combien coûte un syndic ? mysweetimmo.com - 28/05/2023	78
Changer De Syndic Syndicat Copropriété Gralon.net - 25/05/2023	80
Immobilier. Copropriété : quelles solutions face aux factures impayées? Leprogres.fr - 23/05/2023	81
Impayés de charges de copropriété : comment y remédier ?	83

Immobilier - Copropriété. Factures, frais de syndic, travaux... Quelles solutions face aux impayés ? ledauphine.com - 16/05/2023	85
4 SOLUTIONS A ENVISAGER SUR LE LONG TERME Plaine Vie - 01/06/2023	87
Les copropriétés, porte d'entrée vers de nouveaux marchés Dimag - 01/03/2023	89
LES PISTES À SUIVRE POUR LIMITER LA HAUSSE DES COUTS Que choisir Argent - 01/04/2023	96
Charges de copropriété : Les impayés explosent, la maîtrise des charges s'impose... perelafouine.com - 03/04/2023	100
Rénovation énergétique : les obligations des copropriétés lejsl.com - 21/03/2023	102
Copropriété: Point de vue d'expert sur le plan pluri-annuel de travaux et le DPE Tesla-mag.com - 17/03/2023	104
Immobilier Rénovation énergétique : les copropriétés doivent répondre à deux obligations dna.fr - 13/02/2023	106
Immobilier Rénovation énergétique : les copropriétés doivent répondre à deux obligations VosgesMatin.fr - 13/02/2023	109
Immobilier Rénovation énergétique : quelles sont les obligations des copropriétés ? ledauphine.com - 30/01/2023	112
Immobilier Copropriétés : que doivent-elles faire pour la rénovation énergétique ? Leprogres.fr - 20/02/2023	114
Francis Bourriaud: "Certaines ventes de lots de copropriété risquent d'être bloquées" JURIShebdo Immobilier - 06/02/2023	116
SOMMAIRE JURIShebdo Immobilier - 06/02/2023	118
Vers une hausse des charges de copropriété Le Monde - 04/02/2023	119
Charges de copropriété : vers une forte hausse en 2023 Lemonde.fr - 03/02/2023	121
Immobilier : établir un plan pluriannuel de travaux devient progressivement obligatoire en copropriété Lemonde.fr - 31/01/2023	123
Rénovation énergétique : Quelles aides pour les copropriétés ? mysweetimmo.com - 23/01/2023	125



Pour Noël, pouvez-vous décorer votre copropriété comme vous le voulez ?



Michelle Raponi / Pixabay

Préparer les fêtes de Noël sans sapin, et sans décoration collective ? Inenvisageable pour de nombreux riverains ! Au mois de décembre, la féerie de Noël semble contagieuse, les copropriétaires rivalisant de créativité **pour illuminer leurs intérieurs et leurs extérieurs**.

Bien souvent, même, on enterre les petits conflits entre voisins, et on s'accorde sur une décoration commune, au plus grand plaisir des familles et des enfants notamment. Mais au fait, existe-t-il des règles à respecter avant d'étaler vos guirlandes, bougies, boules et autres étoiles qui scintillent dans votre immeuble ?

Rappelons d'abord que, si les résidents locataires ou propriétaires souhaitent installer des décorations dans leur espace privé (balcon, terrasse, etc.), **ils sont (sauf exceptions) tout à fait libres de le faire**. « Dans certains immeubles de haut standing, cela peut toutefois être interdit afin de garder le cachet et l'esthétique de la façade », précise cependant le syndic professionnel Cotoit.

>> Notre service - Trouvez les meilleurs syndicats de copropriété gratuitement

Dans cette situation, il n'existe donc généralement **que quelques recommandations** élémentaires à suivre. Par exemple, évitez les décorations ou guirlandes trop bruyantes pour respecter la tranquillité de votre voisinage, afin d'éviter les plaintes pour tapage

nocturne ou trouble anormal du voisinage. Et pensez aussi à la sécurité de votre immeuble : placer des bougies incandescentes sous un sapin sec vous semblera peut-être esthétique, mais vos voisins ne se montreront sans doute pas enthousiastes à l'idée de se faire réveiller en pleine nuit par votre alarme incendie.

À LIRE AUSSI Le marché de l'occasion prend le dessus pour les décorations de Noël

Pour décorer les parties communes, négociez avec votre syndic

Si un résident a l'idée de décorer les parties communes, le plus simple est **de se rapprocher de son conseil syndical**. Celui-ci a accès à ce règlement, qui vérifiera la possibilité de décorer ou non les parties communes par le règlement de copropriété.

Si le texte interdit ce type d'initiative, on oublie le projet. Si au contraire, la décoration est déjà définie comme une mission du syndic, le copropriétaire n'a rien à faire. «*Dans une majorité des cas, il n'y a pas d'indication dans le règlement. Il est alors possible de décorer, mais en informant au préalable le syndic de son intention*», explique Anabelle Moreira, responsable du pôle syndic chez Cotoit.

Reste ensuite à mobiliser votre syndic. Celui-ci vous **indiquera à vous et à votre conseil syndical les démarches à suivre**. Il précise quelques consignes de sécurité, comme le fait de ne pas entraver la circulation dans les parties communes, ou ne pas laisser traîner des fils par terre qui pourraient provoquer des chutes. Le syndic peut autoriser un ou plusieurs résidents à décorer les parties communes. Ou alors, le conseil syndical peut choisir d'entreprendre lui-même cette mission.

>> Notre service - Comparez les tarifs des meilleurs syndicats pour votre immeuble neuf

«*Pour Noël, la copropriété peut faire ce qu'elle veut : elle peut installer un grand sapin, des guirlandes, etc.*», rapporte Francis Bourriaud, expert en syndic de copropriété chez ADB conseil. «*90% du temps, les immeubles sont décorés : le syndic paie notamment le sapin*», rapporte-t-il. Si le syndic accepte la demande, à l'initiative des copropriétaires, **la décision est alors inscrite dans le règlement de copropriété**.

Le syndic inscrit par ailleurs une somme correspondante au budget déco, dans le budget commun de la copropriété : tout le monde participe ! «*En général, le conseil syndical prend la mission de décorer. Souvent, il projette un budget pour la déco une année, et conserve ensuite les accessoires d'année en année*», fait remonter Anabelle Moreira.

Concernant la décoration, si vous manquez d'accessoires ou si vous souhaitez limiter les frais, une solution existe si vous avez encore la chance d'avoir un gardien dans votre immeuble. «*Le gardien possède souvent un stock de décoration pour habiller le sapin. Pour lui, c'est une occasion de montrer que décembre est la bonne saison pour les étrennes*», glisse Francis Bourriaud.

À LIRE AUSSI Consommation : quel chauffage choisir selon votre logement pour doper vos économies d'énergie ?

L'usage veut que les résidents versent alors à leur gardien l'équivalent de 5 à 10% du loyer mensuel à cette occasion. **Il ne s'agit en aucun cas d'une obligation**, mais votre gardien sera sûrement très heureux de pouvoir commander au Père Noël de gros et jolis jouets pour ses enfants cette année, en récompense de ses services rendus.

Recevez nos dernières news Chaque semaine votre rendez-vous avec **l'actualité immobilière**.

Inscrivez-vous gratuitement pour accéder aux articles exclusifs des 30 ans de Capital Ou je vais sur capital.fr



Rénovation énergétique : un casse-tête pour les copropriétés

La complexité des démarches et leur coût, en dépit des aides financières disponibles, rendent les mesures imposées par la loi Climat et résilience difficiles à appliquer. Sur les 9,7 millions de logements que comptent les immeubles en copropriété, environ 15 % sont classés F ou G par le diagnostic de performance énergétique (DPE), selon la Fnaim. Plus de 1,5 million de logements sont donc considérés comme des passoires thermiques et doivent être rénovés, sous peine d'être retirés du marché de la location à partir de 2025 (2028 pour les biens classés F), en application de la loi Climat et résilience de 2021. Mais les travaux que les copropriétés doivent entreprendre sont généralement plus larges que ceux qui permettent de réaliser des économies d'énergie : il peut s'agir de la réfection des évacuations et des réseaux d'alimentation, de la lutte contre les remontées d'humidité ou tout simplement de la rénovation des parties communes.

Pour déterminer quels travaux réaliser et dans quel ordre, les copropriétaires vont devoir établir un plan pluriannuel de travaux (PPT), prévu par le nouvel article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui régit les copropriétés. « Ce PPT a pour but de mettre en place un échéancier de travaux à réaliser dans les dix années qui suivent, avec pour objectif de sauvegarder le bâtiment et d'assurer son bon entretien. Il doit être réactualisé tous les dix ans », explique Francis Bourriaud, président [d'ADB Conseils](#).

Des investissements de 12 000 à 20 000 € par logement

Le PPT concerne tous les immeubles construits depuis plus de quinze ans s'ils sont à destination partielle ou totale d'habitation. Les immeubles de plus de 200 lots doivent déjà être dotés de leur PPT. A partir du 1^{er} janvier 2024, ce sera le cas des immeubles de plus de 50 lots, et, un an après, du reste des copropriétés. Pour réaliser ce PPT, il est possible de s'appuyer sur un diagnostic de performance énergétique collectif (qui concerne l'ensemble de l'immeuble) ou sur un diagnostic plus large appelé diagnostic technique global (DTG). Certains DTG, comme ceux que propose l'Agence parisienne du Climat (APC), intègrent un audit énergétique, c'est-à-dire une analyse plus poussée qu'un DPE.

Mais les freins à l'aboutissement de ces démarches restent nombreux. Trouver un professionnel sérieux pour réaliser ce PPT et voter ensuite les travaux nécessite une bonne dose d'organisation et d'entente au sein des copropriétés, ce qui n'est pas toujours facile.

Pour autant, le principal obstacle reste financier. L'Agence nationale pour l'Habitat (Anah) prévoit que des investissements de 12 000 à 20 000 € sont nécessaires dans chaque logement pour une isolation performante (fenêtres, toiture, murs...). Une somme difficilement mobilisable pour des propriétaires modestes. En dépit des aides prévues (voir encadré), le montant qui reste à leur charge est parfois trop élevé, ce qui peut bloquer le projet. S'ajoutent enfin des difficultés techniques, notamment dans une ville comme Paris, qui comprend de nombreux immeubles en pierre de taille pour lesquels l'isolation par l'extérieur est exclue.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE UN CASSE-TÊTE POUR LES COPROPRIÉTÉS

La complexité des démarches et leur coût, en dépit des aides financières disponibles, rendent les mesures imposées par la loi climat et résilience difficiles à appliquer

Par NATHALIE COULAUD

Sur les 9,7 millions de logements que comptent les immeubles en copropriété, environ 15% sont classés F ou G par le diagnostic de performance énergétique (DPE), selon la Fnaim. Près de 1,5 million de logements sont donc considérés comme des passoires thermiques et doivent être rénovés, sous peine d'être retirés du marché de la location à partir de 2025 (2028 pour les biens classés F), en application de la loi climat et résilience de 2021. Mais les travaux que les copropriétés doivent entreprendre sont généralement plus larges que ceux qui permettent de réaliser des économies d'énergie : il peut s'agir de la réfection des évacuations et des réseaux d'alimentation, de la lutte contre les remontées d'humidité ou tout simplement de la rénovation des parties communes.

Pour déterminer quels travaux réaliser et dans quel ordre, les copropriétaires vont devoir établir un plan pluriannuel de travaux (PPT), prévu par le nouvel article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui régit les copropriétés. « Ce PPT a pour but de mettre en place un échéancier de travaux à réaliser dans les dix années qui suivent, avec pour objectif de sauvegarder le bâtiment et d'assurer son bon entretien. Il doit être réactualisé tous les dix ans », explique Francis Bourriaud, président d'ADB Conseils. Le PPT concerne tous les immeubles construits depuis plus de quinze ans s'ils sont à destination partielle ou totale d'habitation. Les immeubles de plus de 200 lots doivent déjà être dotés de leur PPT. A partir du 1^{er} janvier 2024, ce sera



▲ Des travaux d'isolation par l'extérieur.

le cas des immeubles de plus de 50 lots, et, un an après, du reste des copropriétés. Pour réaliser ce PPT, il est possible de s'appuyer sur un DPE collectif (qui concerne l'ensemble de l'immeuble) ou sur un diagnostic plus large appelé diagnostic technique global (DTG). Certains DTG, comme ceux que propose l'Agence parisienne du Climat (APC), intègrent un audit énergétique, c'est-à-dire une analyse plus poussée qu'un DPE.

Mais les freins à l'aboutissement de ces démarches restent nombreux. Trouver un professionnel sérieux pour réaliser ce PPT

et voter ensuite les travaux nécessite une bonne dose d'organisation et d'entente au sein des copropriétés, ce qui n'est pas toujours facile. Pour autant, le principal obstacle reste financier. L'Agence nationale pour l'Habitat (Anah) prévoit que des investissements de 12 000 à 20 000 € sont nécessaires dans chaque logement pour une isolation performante (fenêtres, toiture, murs...). Une somme difficilement mobilisable pour des propriétaires modestes. En dépit des aides prévues (voir encadré), le montant qui reste à leur charge est parfois trop élevé, ce qui peut bloquer le projet. S'ajoutent enfin des difficultés techniques, notamment dans une ville comme Paris, qui comprend de nombreux immeubles en pierre de taille, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est exclue. ■

Des aides pour les travaux

Les copropriétés peuvent bénéficier de plusieurs aides financières, à commencer par l'aide publique MaPrimeRénov Copropriétés. Elle s'élève à 25% du montant des travaux, dans la limite de 3 750 € par logement. Elle est versée au syndicat des copropriétaires et non à chaque copropriétaire individuellement. Les conditions pour en bénéficier ne sont pas négligeables : les travaux doivent permettre un gain énergétique de 35%, et l'accompagnement par un professionnel est obligatoire (bureau d'étude, architecte...). Il peut être financé par l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) à hauteur de 30% du prix de la prestation, avec un plafond de 180 € par logement et un plancher de 900 € par copropriété. A MaPrimeRénov s'ajoutent des aides liées aux certificats d'économies d'énergie (CEE) et des aides individuelles de l'Anah pour les ménages modestes. Des aides locales viennent en complément pour l'élaboration du DPE ou du DTG, comme celles de l'Agence parisienne du Climat (APC) pour les copropriétés parisiennes.

(Plus d'informations sur france-renov.gouv.fr ou apc-paris.com)



Immobilier : Comment gérer le fléau des punaises de lit dans le copropriétés ?



Tout le monde le sait, les punaises de lit sont un véritable fléau. Comment gérer ce problème en copropriété ? Comment les éradiquer ? Qui doit payer la note de la désinfestation ? Faisons le point.

La Chambre syndicale de désinfection, désinsectisation et dératisation a indiqué récemment une augmentation de 65 % des interventions pour désinfection de punaises de lit entre l'été 2022 et l'été 2023.

Ce fléau n'épargnant évidemment pas les copropriétés, Syndicalur et **ADB Conseils** font le point sur la responsabilité et la prise en charge financière d'une infestation selon que les punaises de lit apparaissent dans un logement ou des parties communes. Ils reviennent aussi sur les points clés d'un protocole professionnel pour détecter et éradiquer les punaises de lit.

Reconnaître une punaise de lit

Les punaises de lit sont des insectes hématophages qui se nourrissent du sang des hommes et des animaux. Visibles à l'œil nu, de couleurs brunes et de forme ovale, les punaises de lit ont la taille d'un pépin de pomme aplati (4-7 mm). Elles ne sautent pas et ne volent pas. Quant à leurs œufs, ils sont blanchâtres et d'une grosseur comparable à celle d'une tête d'épingle. Adultes, les punaises de lit ont une espérance de vie comprise entre 6 et 24 mois et le nombre d'œufs pondus par une femelle varie entre 200 et 500. Enfin, le rythme de ponte journalier se situe entre 5 et 15 œufs par jour, et par femelle.

Responsabilités en copropriétés

Le traitement des punaises de lit coûte, en moyenne, 450 euros pour un studio et la facture peut aller jusqu'à 1 350 euros pour un appartement de quatre ou cinq pièces. Ces tarifs, élevés, s'expliquent notamment parce que la désinfestation exige au minimum deux passages, les punaises de lit ayant la faculté de se mettre en léthargie. Qui doit payer la note ?

Rappelons que tout bailleur, selon l'article 6 de la loi ELAN, est tenu de remettre à son locataire un logement décent « exempt de toutes infestations d'espèces nuisibles et parasites ». Ainsi, en cas d'infestation, le propriétaire-bailleur a l'obligation de payer les frais de détection et d'élimination des punaises de lit. Il peut même être astreint à régler des frais annexes comme des notes de pressing.

Si un bailleur ou son locataire restent inactifs tandis que les punaises de lit risquent de contaminer un immeuble entier, le syndic qui est mandaté par le syndicat des copropriétaires, est alors autorisé à saisir le juge des référés pour faire désigner un

commissaire de justice dont le rôle est de faire ouvrir l'appartement infesté pour que l'entreprise désignée puisse procéder au traitement nécessaire contre les punaises de lit. Le juge peut également condamner le bailleur à indemniser le syndicat des copropriétaires pour son préjudice financier, en particulier les frais engagés pour la désinfection des parties communes.

S'il s'agit d'une circulation de punaises de lit non contrôlée dans les parties communes et donc, forcément, dans plusieurs appartements, le syndicat des copropriétaires peut être mis en cause car il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est également utile de souligner que parmi les actions à venir du plan interministériel de lutte contre les punaises de lit, il est prévu que soit modifiée la notice d'information annexée au bail d'une location pour rappeler la responsabilité du bailleur au titre de la décence et celle de l'occupant au titre de la réglementation sanitaire.

Protocole professionnel de détection et d'élimination des punaises de lit

Les punaises de lit vivent principalement dans les chambres à coucher. Elles fuient la lumière et s'abritent dans des endroits sombres, étroits et peu accessibles. Faire appel à un professionnel est vivement recommandé pour éradiquer des punaises de lit dans un logement. Un protocole professionnel dure au minimum trois semaines.

L'approche peut être physique avec une vapeur générée de 180° qui élimine les punaises de lit par choc thermique, pratiquée à une distance de 5 à 6 centimètres. Elle peut également être chimique avec des produits souvent à très haute toxicité par pulvérisation sur toutes les surfaces en contact avec les insectes, sur les passages et les nids de regroupement. Les professionnels opèrent en nébulisation si les zones sont inaccessibles.

Ce qu'il est important de faire et de savoir après un traitement

Les zones traitées peuvent être réintégrées après environ 4 heures. Il faut aérer les pièces au minimum pendant une heure. Il est impératif de laver correctement tout le linge et les vêtements des pièces traitées. Le passage de l'aspirateur est déconseillé, pendant au moins deux semaines, dans les zones traitées. Éviter l'encombrement des pièces est très important. Enfin, pour une détection précoce, le recours à des pièges ou révélateurs de sang s'est révélé efficace.

Source : Syndicalur et [ADB Conseils](#)



ARGENT

Les pistes pour verdir sa copropriété, et à quel prix

Isolation, compteurs individuels... les solutions sont nombreuses

Avec leurs presque 10 millions de logements, soit un quart des logements français, les immeubles en copropriété peuvent peser en matière de protection de l'environnement. D'ailleurs, « *le sujet intéresse, de nombreux copropriétaires nous posent des questions sur ce qu'il est possible de faire* », témoigne Francis Bourriaud, président d'ADB Conseils, qui accompagne les copropriétés dans leur gestion. Les leviers d'actions sont multiples.

Consommation d'énergie Environ 3 % des émissions de gaz à effet de serre seraient issues des logements en copropriété. Et 63 % du 1,6 million de logements énergivores du parc locatif privé (ceux classés F et G dans le diagnostic de performance énergétique) sont en copropriété, d'après les chiffres de l'Observatoire national de la rénovation énergétique. Améliorer la performance énergétique du bâtiment permettra d'agir pour le climat tout en faisant baisser ses charges de copropriété. Le chauffage est en effet le premier poste de dépenses dans les copropriétés quand elles sont dotées d'un système collectif.

« *Il faut d'abord penser à bien entretenir l'installation de façon qu'il n'y ait pas de surconsommation, et ne pas surchauffer les appartements. C'est encore trop souvent le cas* », conseille Danielle Dubrac,

présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier, une des fédérations professionnelles du secteur. Pour responsabiliser les occupants des logements, on peut installer des robinets thermostatiques sur les radiateurs et des répartiteurs de frais de chauffage permettant de facturer chacun individuellement.

Isoler l'immeuble par l'extérieur (quand c'est possible), changer les fenêtres, isoler la toiture sont d'autres possibilités, même si les freins, notamment financiers, sont encore nombreux. Pour faciliter les travaux de rénovation énergétique en copropriété, le gouvernement réfléchit à assouplir la procédure de vote des travaux.

Les copropriétés peuvent poser des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur leur toiture, si la configuration s'y prête. Cela peut permettre d'alimenter le courant dans les parties communes, et de générer des recettes, par la revente de l'électricité non utilisée.

Economie d'eau Des efforts peuvent aussi être réalisés pour limiter la consommation de l'immeuble. Des installations vétustes, des chasses d'eau qui fuient et des appartements pas encore équipés de compteurs individuels aboutissent souvent à une surconsommation. Un robinet qui goutte équivaut ainsi à une perte de 5 litres d'eau par heure, selon l'Agence de la transition

écologique (Ademe). Entretien des réseaux et réparation des fuites permet dans le même temps d'éviter bien des dommages : « *80 % des sinistres en copropriété sont dus à des dégâts des eaux* », déplore Marie-Noëlle Mine, consultante et formatrice en assurances. L'installation de compteurs individuels fait baisser en moyenne de 15 % la consommation d'eau dans le logement, selon l'Association des responsables de copropriété.

Compostage des déchets Ce sera une obligation en 2024, avec l'entrée en vigueur d'une disposition de la loi de 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, qui prévoit que tous les ménages doivent valoriser les déchets alimentaires. Une copropriété peut agir pour la biodiversité en installant un bac à compost. « *Dans certains immeubles, ce sera compliqué, par manque de place. Et il sera plus prudent dans un premier temps de mettre le bac à compost loin des autres poubelles, pour éviter les erreurs qui seront sans doute fréquentes au début* », recommande David Rodrigues, responsable juridique à l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV). Autre piste pour favoriser la biodiversité : végétaliser les immeubles. « *Les façades ne sont pas toujours faciles à végétaliser, mais des milliers de mètres carrés de toiture-terrasse pourraient l'être,*



avec à la fois l'avantage de protéger les insectes pollinisateurs, mais aussi d'apporter une isolation», estime M. Bourriaud.

Transports moins polluants La copropriété peut aussi favoriser l'utilisation des vélos, en créant un garage à vélos. Rappelons qu'en application de la loi ALUR de 2014, si un immeuble possède un parking pour les voitures, l'assemblée générale des copropriétaires doit se pencher sur la question du stationnement des vélos. Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent même se voir autoriser la réalisation d'un garage à vélos à leurs frais si le reste de l'immeuble le leur refuse.

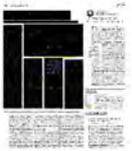
Installer des bornes de recharge pour les voitures électriques est une possibilité. Des démarches individuelles peuvent être entreprises, mais la copropriété peut aussi se saisir de la question. Plusieurs aides financières sont accessibles. Notamment un crédit d'impôt de 75 % de la dépense liée à l'achat et à la pose de la borne, plafonné à 300 euros (un relèvement à 500 euros est envisagé pour 2024), et une prime maximale de 960 euros (600 euros en 2024) par point de recharge pour une solution individuelle, 1660 euros si elle est partagée, 8000 euros (dans le cas général) pour une infrastructure couvrant tout le parking.

Surélévation du bâtiment Enfin, lorsque la configuration s'y prête, pourquoi ne pas construire des étages supplémentaires? Cela permet de créer des logements sans utiliser de nouveaux terrains. La vente des droits à construire à un promoteur ou la vente par la copropriété des nouveaux logements générera des revenus, permettant de réaliser des travaux importants dans l'immeuble, notamment de rénovation énergétique. ■

NATHALIE COULAUD

SI UN IMMEUBLE POSSÈDE UN PARKING POUR LES VOITURES, LES COPROPRIÉTAIRES DOIVENT SE PENCHER SUR LA QUESTION DU STATIONNEMENT DES VÉLOS





Les pistes pour verdir sa copropriété, et à quel prix

Isolation, compteurs individuels... les solutions sont nombreuses

Avec leurs presque 10 millions de logements, soit un quart des logements français, les immeubles en copropriété peuvent peser en matière de protection de l'environnement. D'ailleurs, « *le sujet intéresse, de nombreux copropriétaires nous posent des questions sur ce qu'il est possible de faire* », témoigne Francis Bourriaud, président d'ADB Conseils, qui accompagne les copropriétés dans leur gestion. Les leviers d'actions sont multiples.

Consommation d'énergie Environ 3 % des émissions de gaz à effet de serre seraient issues des logements en copropriété. Et 63 % du 1,6 million de logements énergivores du parc locatif privé (ceux classés F et G dans le diagnostic de performance énergétique) sont en copropriété, d'après les chiffres de l'Observatoire national de la rénovation énergétique. Améliorer la performance énergétique du bâtiment permettra d'agir pour le climat tout en faisant baisser ses charges de copropriété. Le chauffage est en effet le premier poste de dépenses dans les copropriétés quand elles sont dotées d'un système collectif.

« *Il faut d'abord penser à bien entretenir l'installation de façon qu'il n'y ait pas de surconsommation, et ne pas surchauffer les appartements. C'est encore trop souvent le cas* », conseille Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier, une des fédérations professionnelles du secteur. Pour responsabiliser les occupants des logements, on peut installer des robinets thermostatiques sur les radiateurs et des répartiteurs de frais de chauffage permettant de facturer chacun individuellement.

Isoler l'immeuble par l'extérieur (quand c'est possible), changer les fenêtres, isoler la toiture sont d'autres possibilités, même si les freins, notamment financiers, sont encore nombreux. Pour faciliter les travaux de rénovation énergétique en co-

propriété, le gouvernement réfléchit à assouplir la procédure de vote des travaux.

Les copropriétés peuvent poser des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur leur toiture, si la configuration s'y prête. Cela peut permettre d'alimenter le courant dans les parties communes, et de générer des recettes, par la revente de l'électricité non utilisée.

Economie d'eau Des efforts peuvent aussi être réalisés pour limiter la consommation de l'immeuble. Des installations vétustes, des chasses d'eau qui fuient et des appartements pas encore équipés de compteurs individuels aboutissent souvent à une surconsommation. Un robinet qui goutte équivaut ainsi à une perte de 5 litres d'eau par heure, selon l'Agence de la transition écologique (Ademe). Entretenir les réseaux et réparer les fuites permet dans le même temps d'éviter bien des dommages : « *80 % des sinistres en copropriété sont dus à des dégâts des eaux* », déplore Marie-Noëlle Mine, consultante et formatrice en assurances. L'installation de compteurs individuels fait baisser en moyenne de 15 % la consommation d'eau dans le logement, selon l'Association des responsables de copropriété.

Compostage des déchets Ce sera une obligation en 2024, avec l'entrée en vigueur d'une disposition de la loi de 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, qui prévoit que tous les ménages doivent valoriser les déchets alimentaires. Une copropriété peut agir pour la biodiversité en installant un bac à compost. « *Dans certains immeubles, ce sera compliqué, par manque de place. Et il sera plus prudent dans un premier temps de mettre le bac à compost loin des*

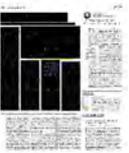
POUR LES VOITURES, LES COPROPRIÉTAIRES DOIVENT SE PENCHER SUR LA QUESTION DU STATIONNEMENT DES VÉLOS

autres poubelles, pour éviter les erreurs qui seront sans doute fréquentes au début », recommande David Rodrigues, responsable juridique à l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV). Autre piste pour favoriser la biodiversité : végétaliser les immeubles. « *Les façades ne sont pas toujours faciles à végétaliser, mais des milliers de mètres carrés de toiture-terrasse pourraient l'être, avec à la fois l'avantage de protéger les insectes pollinisateurs, mais aussi d'apporter une isolation* », estime M. Bourriaud.

Transports moins polluants La copropriété peut aussi favoriser l'utilisation des vélos, en créant un garage à vélos. Rappelons qu'en application de la loi ALUR de 2014, si un immeuble possède un parking pour les voitures, l'assemblée générale des copropriétaires doit se pencher sur la question du stationnement des vélos. Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent même se voir autoriser la réalisation d'un garage à vélos à leurs frais si le reste de l'immeuble le leur refuse.

Installer des bornes de recharge pour les voitures électriques est une possibilité. Des démarches individuelles peuvent être entreprises, mais la copropriété peut aussi se saisir de la question. Plusieurs aides financières sont accessibles. Notamment un crédit d'impôt de 75 % de la dépense liée à l'achat et à la pose de la borne, plafonné à 300 euros (un relèvement à 500 euros est envisagé pour 2024), et une prime maximale de 960 euros (600 euros en 2024) par point de recharge

SI UN IMMEUBLE POSSÈDE UN PARKING



pour une solution individuelle, 1660 euros si elle est partagée, 8000 euros (dans le cas général) pour une infrastructure couvrant tout le parking.

Surélévation du bâtiment Enfin, lorsque la configuration s'y prête, pourquoi ne pas construire des étages supplémentaires? Cela permet de créer des logements

sans utiliser de nouveaux terrains. La vente des droits à construire à un promoteur ou la vente par la copropriété des nouveaux logements générera des revenus, permettant de réaliser des travaux importants dans l'immeuble, notamment de rénovation énergétique. ■

NATHALIE COULAUD





Comment verdir sa copropriété, et à quel prix ?

Isolation, compost, garage à vélos, panneaux photovoltaïques, compteurs d'eau individuels... Les solutions pour contribuer à lutter contre le réchauffement climatique et à protéger la biodiversité en copropriété sont nombreuses. Avec leurs presque 10 millions de logements, soit un quart des logements français, les immeubles en copropriété peuvent peser en matière de protection de l'environnement. D'ailleurs, « le sujet intéresse, de nombreux copropriétaires nous posent des questions sur ce qu'il est possible de faire », témoigne Francis Bourriaud, président d'ADB Conseils, qui accompagne les copropriétés dans leur gestion. Les leviers d'actions sont multiples.

Elever la performance énergétique du bâtiment

Environ 3 % des émissions de gaz à effet de serre seraient issues des logements en copropriété. Et 63 % du 1,6 million de logements énergivores du parc locatif privé (ceux classés F et G dans le diagnostic de performance énergétique) sont en copropriété, d'après les chiffres de l'Observatoire national de la rénovation énergétique

Améliorer la performance énergétique du bâtiment permettra d'agir pour le climat tout en faisant baisser ses charges de copropriété. Le chauffage est en effet le premier poste de dépenses dans les copropriétés quand elles sont dotées d'un système collectif.

En détails :

Article réservé à nos abonnés

MaPrimeRénov' : mode d'emploi

« Il faut d'abord penser à bien entretenir l'installation de façon qu'il n'y ait pas de surconsommation, et ne pas surchauffer les appartements. C'est encore trop souvent le cas », conseille Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier, une des fédérations professionnelles du secteur. Pour responsabiliser les occupants des logements, on peut installer des robinets thermostatiques sur les radiateurs et des répartiteurs de frais de chauffage (compteurs de calories) permettant de facturer chacun individuellement.

Isoler l'immeuble par l'extérieur (quand c'est possible), changer les fenêtres, isoler la toiture sont d'autres possibilités, même si les freins, notamment financiers, sont encore nombreux. Pour faciliter les travaux de rénovation énergétique en copropriété, le gouvernement réfléchit à assouplir la procédure de vote des travaux.

Les copropriétés souhaitant faire davantage peuvent poser des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur leur toiture, si la configuration s'y prête. Cela peut permettre d'alimenter le courant dans les parties communes, et même de générer des recettes, par la revente de l'électricité non utilisée.

Economiser l'eau

Des efforts peuvent aussi être réalisés pour limiter la consommation de l'immeuble. Des installations vétustes, des chasses d'eau qui fuient et des appartements pas encore équipés de compteurs individuels aboutissent souvent à une surconsommation. Un robinet qui goutte équivaut ainsi à une perte de 5 litres d'eau par heure, selon l'Agence de la transition écologique (Ademe). Entretenir les réseaux et réparer les fuites permet dans le même temps d'éviter bien des dommages : « 80 % des sinistres en copropriété sont dus à des dégâts des eaux », déplore Marie-Noëlle Mine, consultante et formatrice en assurances.

L'installation de compteurs individuels fait baisser en moyenne de 15 % la consommation d'eau dans le logement, selon l'Association des responsables de copropriété.

Composter les déchets et végétaliser

Le compostage sera une obligation en 2024, avec l'entrée en vigueur d'une disposition de la loi de 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, qui prévoit que tous les ménages doivent valoriser les déchets alimentaires. Une copropriété peut agir pour la biodiversité en installant un bac à compost.

« Dans certains immeubles, ce sera compliqué, par manque de place. Et il sera plus prudent dans un premier temps de mettre le bac à compost loin des autres poubelles, pour éviter les erreurs qui seront sans doute fréquentes au début », recommande David Rodrigues, responsable juridique à l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV). Dans les immeubles dotés d'espaces verts, le compost pourra être utilisé directement pour nourrir les sols.

Autre piste pour favoriser la biodiversité : végétaliser les immeubles. « Les façades ne sont pas toujours faciles à végétaliser, mais des milliers de mètres carrés de toiture-terrasse pourraient l'être, avec à la fois l'avantage de



protéger les insectes pollinisateurs, mais aussi d'apporter une isolation » , estime M. Bourriaud.

Promouvoir des transports moins polluants

La copropriété peut aussi favoriser l'utilisation des vélos, en créant un garage à vélos. Rappelons qu'en application de la loi ALUR de 2014 , si un immeuble possède un parking pour les voitures, l'assemblée générale des copropriétaires doit se pencher sur la question du stationnement des vélos. Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent même se voir autoriser la réalisation d'un garage à vélos à leurs frais si le reste de l'immeuble le leur refuse (loi d'orientation des mobilités de décembre 2019).

Installer des bornes de recharge pour les voitures électriques est une possibilité. Des démarches individuelles peuvent être entreprises en ce sens, mais la copropriété peut également se saisir de la question. Plusieurs aides financières sont accessibles . Notamment un crédit d'impôt de 75 % de la dépense liée à l'achat et à la pose de la borne de recharge, plafonné à 300 euros (un relèvement à 500 euros est envisagé pour 2024). Et une prime maximale de 960 euros 600 euros en 2024) par point de recharge pour une solution individuelle, 1 660 euros si elle est partagée, 8 000 euros (dans le cas général) pour une infrastructure couvrant tout le parking.

Surélever le bâtiment

Enfin, lorsque la configuration s'y prête, pourquoi ne pas construire des étages supplémentaires ? Cela permet de créer des logements sans utiliser de nouveaux terrains. La vente des droits à construire à un promoteur ou la vente par la copropriété des nouveaux logements générera des revenus, permettant de réaliser des travaux importants dans l'immeuble, notamment de rénovation énergétique.



Rénovation énergétique: toutes ces aides qui font baisser la facture des travaux

NOS CONSEILS - La plupart des propriétaires sollicitent un prêt, avant même de savoir à quelles aides ils ont droit. Elles sont pourtant nombreuses et loin d'être anecdotiques. Suivez le guide. Cet article est issu du «Figaro Magazine»

Plutôt que vendre son logement à vil prix parce qu'il a récolté une mauvaise note au diagnostic de performance énergétique (DPE), il est souvent plus judicieux d'entreprendre une rénovation: l'actif se valorisera et pourra être mis en location. Mais le montant des travaux est parfois si élevé qu'il ne faut pas hésiter à recourir aux aides publiques disponibles pour couvrir une partie des dépenses.

MaPrimeRénov', tête de pont des aides publiques

Grâce à MaPrimeRénov', les bailleurs ont accès à des aides financières forfaitaires lorsqu'ils réalisent des travaux d'économie d'énergie (changement du système de chauffage, amélioration de l'isolation ou ventilation) dans un logement construit il y a plus de 15 ans. Ils peuvent en bénéficier pour trois biens différents, à trois conditions: louer le bien à titre de résidence principale, dans l'année suivant le versement de la prime et pendant 5 ans minimum ; déduire le montant de la prime d'une éventuelle réévaluation du montant du loyer ; informer le locataire des travaux réalisés et financés par la prime, et du montant du loyer réévalué.

La prime versée varie en fonction des ressources et de la composition du ménage du bailleur et est régulièrement actualisée par les pouvoirs publics. Pour savoir à quelle aide vous avez droit, le plus simple est de consulter Simul'Aidées sur le site France-renov.gouv.fr. La prime va en effet évoluer à compter du 1^{er} janvier 2024. L'idée? Simplifier le dispositif pour le massifier, avec deux axes: d'un côté une aide à la rénovation performante, autrement dit d'ampleur, avec un reste à charge minimal pour les ménages les plus modestes et, de l'autre, une aide à la réalisation combinée de travaux d'isolation et d'installation d'équipements de chauffage décarbonés. D'ores et déjà, la prime ne s'applique plus à l'achat d'une chaudière à gaz, y compris celles à très haute performance énergétique (condensation).

Les ménages les plus à l'aise financièrement ne peuvent accéder à MaPrimeRénov' que s'ils se lancent dans une rénovation «multigestes» (isolation de la toiture et/ou des murs, remplacement du système de chauffage...). Le forfait rénovation globale, prorogé d'un an et relevé pour les deux catégories de ménages les plus aisés, atteint respectivement 10.000 et 5000 €. Il peut être majoré d'un bonus de 500 à 1500 € si les travaux sont entrepris dans un bien classé F ou G ou si l'étiquette finale affiche A ou B. MaPrimeRénov' est à demander en ligne (Maprimerenov.gouv.fr). La procédure, fastidieuse et complexe, peut aussi être confiée à un mandataire (Effy, Hellio, PrimesEnergie.fr, etc.) qui montera le dossier à votre place et pourra même, sous certaines conditions, vous préfinancer le montant des aides.

Une prime pour la copropriété aussi

Les copropriétés comportant au moins 75 % de résidences principales ont accès à MaPrimeRénov' Copropriété pour des travaux dans les parties communes qui réduisent d'au moins 35 % leur consommation d'énergie. L'aide, versée au syndicat des copropriétaires, représente 25 % du coût des travaux, plafonnés à 25.000 € par logement. «Les copropriétés ont aussi droit aux certificats d'économie d'énergie, à

l'éco-prêt à taux zéro, à la TVA à 5,5 %, et des aides peuvent leur être accordées par les associations Pact-Arim et les collectivités locales. Pour n'en oublier aucune, consultez un spécialiste de l'ingénierie financière» conseille Francis Bourriaud, président de Syndicalur.

N'oubliez pas les CEE

MaPrimeRénov' peut ainsi être associée à d'autres dispositifs, tels que les certificats d'économie d'énergie (CEE). Ils sont accordés sans conditions de ressources à tous les ménages, dès lors que les travaux réalisés dans leur bien sont éligibles. Vos certificats peuvent être valorisés auprès d'un artisan, d'une enseigne de bricolage, d'un hypermarché ou encore, ce qui est souvent le plus rentable, d'un délégataire de CEE tel que Effy, Heero, Hellio ou PrimeEnergies.fr.

Les montants perçus, qui peuvent prendre la forme d'un chèque, d'une ristourne sur un devis ou d'un bon d'achat, varient en fonction de l'interlocuteur choisi et des travaux. La somme peut être bonifiée selon vos travaux, notamment avec le «coup de pouce chauffage», une prime de 4000 € pour le remplacement d'une chaudière au fioul ou au gaz par un équipement utilisant une énergie renouvelable.

De leur côté, les collectivités territoriales (commune, département) mettent elles aussi, parfois, la main à la poche. Soit directement, sous la forme de subventions, soit par le biais d'une exonération temporaire de taxe foncière. Renseignez-vous auprès d'un conseiller France Rénov'

Jusqu'à 50.000 € de prêt avec l'éco-PTZ

Un éco-prêt à taux zéro (individuel et spécial copropriétés) peut financer la totalité des travaux de rénovation énergétique, ou le reste à charge après versement de MaPrimeRénov'. Remboursable sur 20 ans, le montant de l'éco-PTZ individuel varie en fonction du nombre d'actions de travaux réalisées, entre un maximum de 15.000 € pour une seule action (par exemple, l'isolation de la toiture) et de 50.000 € pour des travaux apportant un gain énergétique de 35 % au moins et permettant de sortir le logement du statut de passoire énergétique.

Lorsqu'il est souscrit en complément de MaPrimeRénov', les formalités sont simplifiées. Il est distribué par les Banques populaires, la Caisse d'épargne, le Crédit mutuel, le CIC, le Crédit agricole et La Banque postale. Ses conditions d'attribution sont simplifiées par rapport à un éco-PTZ classique.

» Découvrez nos ouvrages pratiques pour gérer au mieux vos finances personnelles ici

Une réduction d'impôt qui tombe à pic

Au-delà des aides financières, les bailleurs peuvent aussi compter sur un avantage fiscal spécialement conçu pour eux: Loc'Avantages. Le but de ce dispositif est avant tout de les inciter à effectuer des travaux de rénovation énergétique afin que les foyers modestes disposent de conditions d'hébergement décentes.

Pour en bénéficier, il est nécessaire de remplir les critères suivants: le logement doit être loué non meublé pour une durée d'au moins 6 ans ; le loyer doit être abordable, ce qui veut dire qu'il doit respecter un plafond (il en existe trois, ouvrant droit à un avantage progressif) ; les revenus des locataires sont plafonnés et ils doivent occuper le logement à titre de résidence principale ; enfin, le logement ne doit pas être classé F ou G (passoire thermique).

Le taux de la réduction d'impôt varie de 15 à 65 % des loyers. Il dépend du plafond de loyer appliqué et du mode de gestion locative choisi (en direct ou via une agence immobilière à vocation sociale). Pour connaître l'avantage auquel vous avez droit, n'hésitez pas à consulter le simulateur en ligne de l'Agence nationale de l'habitat, sur

Monprojet.anah.gouv.fr.



Spécial placements

Aides

COMMENT FINANCER SES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La plupart des propriétaires sollicitent un prêt, avant même de savoir à quelles aides ils ont droit. Elles sont pourtant nombreuses et loin d'être anecdotiques.

Par Valérie Valin-Stein

Plutôt que vendre son logement à vil prix parce qu'il a récolté une mauvaise note au diagnostic de performance énergétique (DPE), il est souvent plus judicieux d'entreprendre une rénovation : l'actif se valorisera et pourra être mis en location. Mais le montant des travaux est parfois si élevé qu'il ne faut pas hésiter à recourir aux aides publiques disponibles pour couvrir une partie des dépenses.

MAPRIMERÉNOV'. TÊTE DE PONT DES AIDES PUBLIQUES

Grâce à MaPrimeRénov', les bailleurs ont accès à des aides financières forfaitaires lorsqu'ils réalisent des travaux d'économie d'énergie (changement du système de chauffage, amélioration de l'isolation ou ventilation) dans un logement construit il y a plus de 15 ans. Ils peuvent en bénéficier pour trois biens différents, à trois conditions : louer le bien à titre de résidence principale, dans l'année suivant le versement de la prime et pendant 5 ans minimum ; déduire le montant de la prime d'une éventuelle réévaluation du montant du loyer ; informer le locataire des travaux réalisés et financés par la prime, et du montant du loyer réévalué.

La prime versée varie en fonction des ressources et de la composition du ménage du bailleur et est régulièrement actualisée par les pouvoirs publics. Pour savoir à quelle aide vous avez droit, le plus simple est de consulter Simul'AidEs sur le site France-renov.gouv.fr. La prime va en effet évoluer à compter du 1^{er} janvier 2024. L'idée ? Simplifier le dispositif pour le massifier, avec deux axes : d'un côté une aide à la rénovation performante, autrement dit d'ampleur, avec un reste à charge minimal pour les ménages les plus modestes et, de l'autre, une aide à la réalisation combinée de travaux d'isolation et d'installation d'équipements de chauffage décarbonés. D'ores et déjà, la prime ne s'applique plus à l'achat d'une chaudière à gaz, y compris celles à très haute performance énergétique (condensation).

Les ménages les plus à l'aise financièrement ne peuvent accéder à MaPrimeRénov' que s'ils se lancent dans une rénovation « multigestes » (isolation de la toiture et/ou des murs, remplacement du système de chauffage...). Le forfait rénovation globale, prorogé d'un an et relevé pour les deux catégories de ménages les plus aisés, atteint respectivement 10 000 et 5 000 €. Il peut être majoré d'un bonus de 500 à 1 500 € si les travaux sont entrepris —►



AGENCE STOCK



Spécial placements

LE REMPLACEMENT D'UNE CHAUDIÈRE AU FIOUL OU AU GAZ DONNE DROIT À UNE PRIME DE 4 000 €

dans un bien classé F ou G ou si l'étiquette finale affiche A ou B. MaPrimeRénov' est à demander en ligne (Maprimerenov.gouv.fr). La procédure, fastidieuse et complexe, peut aussi être confiée à un mandataire (Effy, Hellio, PrimesEnergie.fr, etc.) qui montera le dossier à votre place et pourra même, sous certaines conditions, vous préfinancer le montant des aides.

UNE PRIME POUR LA COPROPRIÉTÉ AUSSI

Les copropriétés comportant au moins 75 % de résidences principales ont accès à MaPrimeRénov' Copropriété pour des travaux dans les parties communes qui réduisent d'au moins 35 % leur consommation d'énergie. L'aide, versée au syndicat des copropriétaires, représente 25 % du coût des travaux, plafonnés à 25 000 € par logement. « Les copropriétés ont aussi droit aux certificats d'économie d'énergie, à l'éco-prêt à taux zéro, à la TVA à 5,5 %, et des aides peuvent leur être accordées par les associations Pact-Arim et les collectivités locales. Pour n'en oublier aucune, consultez un spécialiste de l'ingénierie financière », conseille Francis Bourriaud, président de Syndicalur.

N'OUBLIEZ PAS LES CEE

MaPrimeRénov' peut ainsi être associée à d'autres dispositifs, tels que les certificats d'économie d'énergie (CEE). Ils sont accordés sans conditions de ressources à tous les ménages, dès lors que les travaux réalisés dans leur bien sont éligibles. Vos certificats peuvent être valorisés auprès d'un artisan, d'une enseigne de bricolage, d'un hypermarché ou encore, ce qui est souvent le plus rentable, d'un délégataire de CEE tel que Effy, Heero, Hellio ou PrimeEnergies.fr. Les montants perçus, qui peuvent prendre la forme d'un chèque, d'une ristourne sur un devis ou d'un bon d'achat, varient en fonction de l'interlocuteur choisi et des travaux. La somme peut être bonifiée selon vos travaux, notamment avec le « coup de pouce chauffage », une prime de 4 000 € pour le remplacement d'une chaudière au fioul ou au gaz par un équipement utilisant une énergie renouvelable.

De leur côté, les collectivités territoriales (commune,



département) mettent elles aussi, parfois, la main à la poche. Soit directement, sous la forme de subventions, soit par le biais d'une exonération temporaire de taxe foncière. Renseignez-vous auprès d'un conseiller France Rénov' (France-renov.gouv.fr).

JUSQU'À 50 000 € DE PRÊT AVEC L'ECO-PTZ

Un éco-prêt à taux zéro (individuel et spécial copropriétés) peut financer la totalité des travaux de rénovation énergétique, ou le reste à charge après versement de MaPrimeRénov'. Remboursable sur 20 ans, le montant de l'éco-PTZ individuel varie en fonction du nombre d'actions de travaux réalisées, entre un maximum de 15 000 € pour une seule action (par exemple, l'isolation de la toiture) et de 50 000 € pour des travaux apportant un gain énergétique de 35 % au moins et permettant de sortir le logement du statut de passoire énergétique. Lorsqu'il est souscrit en complément de MaPrimeRénov', les formalités sont simplifiées. Il est distribué par les Banques populaires, la Caisse d'épargne, le Crédit mutuel, le CIC, le Crédit agricole et La Banque postale. Ses conditions d'attribution sont simplifiées par rapport à un éco-PTZ classique. ■

V. V.-S.

UNE RÉDUCTION D'IMPÔT QUI TOMBE À PIC

Au-delà des aides financières, les bailleurs peuvent aussi compter sur un avantage fiscal spécialement conçu pour eux : Loc'Avantages. Le but de ce dispositif est avant tout de les inciter à effectuer des travaux de rénovation énergétique afin que les foyers modestes disposent de conditions d'hébergement décentes. Pour en bénéficier, il est nécessaire de remplir les critères suivants :

le logement doit être loué non meublé pour une durée d'au moins 6 ans ; le loyer doit être abordable, ce qui veut dire qu'il doit respecter un plafond (il en existe trois, ouvrant droit à un avantage progressif) ; les revenus des locataires sont plafonnés et ils doivent occuper le logement à titre de résidence principale ; enfin, le logement ne doit pas être classé F ou G (passoire thermique).

Le taux de la réduction d'impôt varie de 15 à 65 % des loyers. Il dépend du plafond de loyer appliqué et du mode de gestion locative choisi (en direct ou via une agence immobilière à vocation sociale). Pour connaître l'avantage auquel vous avez droit, n'hésitez pas à consulter le simulateur en ligne de l'Agence nationale de l'habitat, sur Monprojet.anah.gouv.fr. V. V.-S.

TRADUIT EN CLAIR

Travaux de copropriété

LE PLAN PLURIANNUEL CHANGE LA DONNE

CONTRAINdre LES COPROPRIÉTÉS À RÉALISER LES TRAVAUX D'ENTRETIEN DES BÂTIS ET D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE, TEL EST L'OBJECTIF DES POUVOIRS PUBLICS. PREMIÈRE ÉTAPE, CONSTRUIRE UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT). MAIS COMMENT S'Y PRENDRE ?

PAR **NATHALIE COULAUD** ILLUSTRATIONS **VINCENT RIF**

La pression monte dans les copropriétés ! Isoler l'immeuble, refaire l'étanchéité de la toiture ou encore ravalier la façade pourrait devenir obligatoire. Jusqu'ici, bien que nécessaires, ces travaux ne sont pas toujours réalisés, que ce soit par manque de moyens ou par défaut d'intérêt. Pourtant, en France, le parc en copropriété est relativement ancien : selon l'Insee, les deux tiers ont été construits avant 1970, et la moitié avant 1914 ; y rénover appartements et parties communes va donc s'avérer de plus en plus indispensable.

Pour l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah), chargée de tenir le registre des copropriétés, le problème le plus aigu concerne les immeubles édifiés entre la Seconde Guerre mondiale et le choc pétrolier de 1973. « Ils sont à la jonction d'un cycle technique qui entraîne des réinvestissements importants, et d'un autre visant l'amélioration de la performance énergétique », indique l'Anah. De 12 000 à 20 000 € par logement seraient ainsi à prévoir dans ces bâtiments. En outre, sur les 9,7 millions de biens en copropriété, environ 15% sont classés F ou G, soit les plus basses

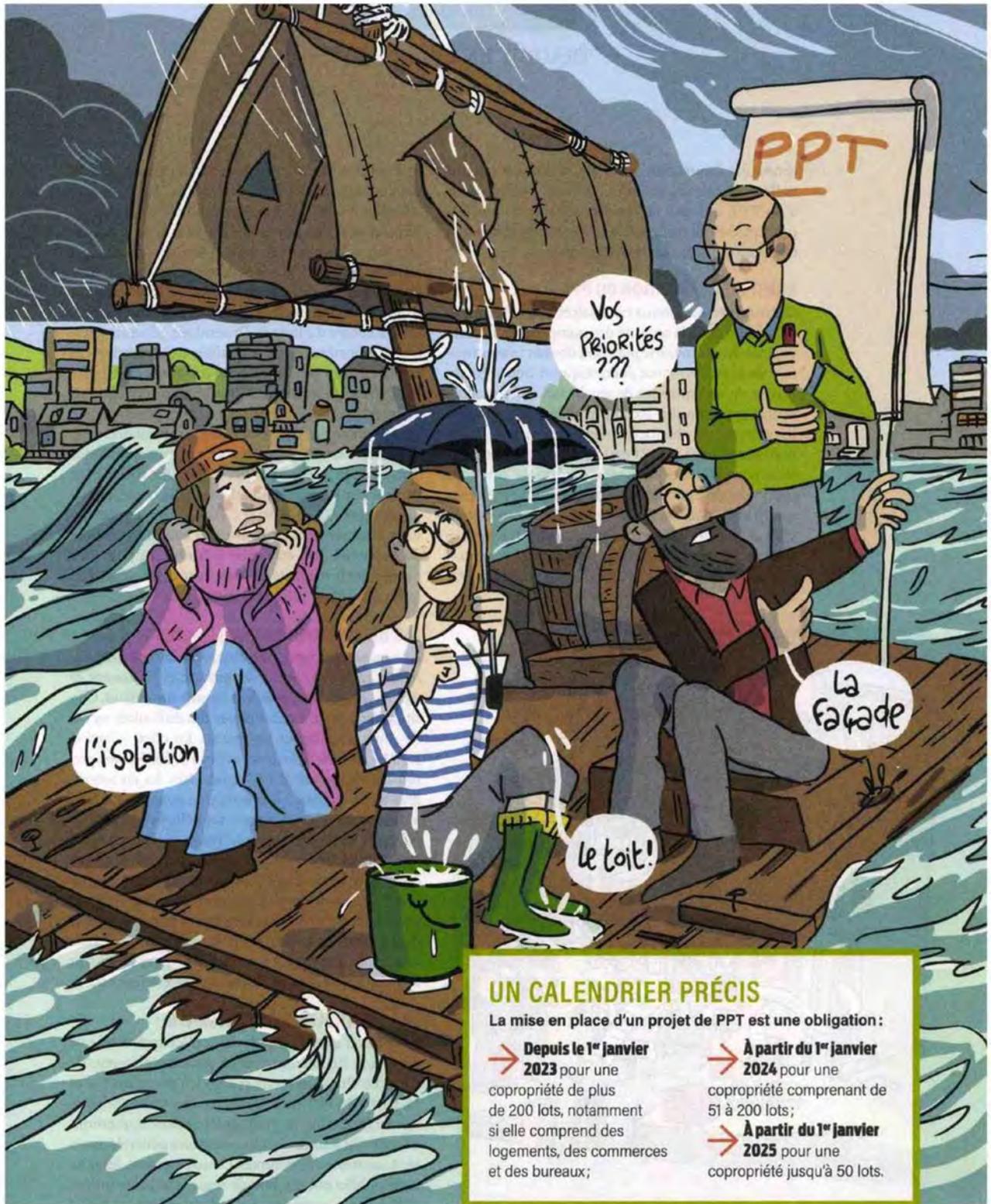
notes du diagnostic de performance énergétique (DPE, lire aussi p. 41), document annexé à tout contrat de location. Ce qui en fait plus d'un million à rénover d'ici 2025, sous peine d'être retirés de ce marché !

UN OUTIL PRATIQUE ET OBLIGATOIRE

Lutter contre le vieillissement et les déperditions énergétiques est incontournable pour les copropriétés. Mais comment y parvenir ? Souvent, « ce qui leur manque, c'est la vision de moyen terme. Les réparations sont faites dans l'urgence, et le point sur les gros travaux à réaliser, puis sur leur planification, reste difficile », témoigne Francis Bourriaud, fondateur de l'agence **ADB Conseils**, spécialisée dans l'assistance aux syndicats bénévoles, conseils syndicaux et copropriétaires. Alors que les bailleurs sociaux sont dotés de services chargés de l'entretien et de la gestion des bâtiments, les copropriétés, elles, ne disposent pas de ce type de structures. Les syndicats qui les administrent sont des gestionnaires généralistes, qui n'ont souvent ni le temps ni les compétences pour assumer cette tâche. Les copropriétaires, eux-mêmes d'origines très diverses, n'ont pas les connaissances nécessaires.

Pour les aider, la loi 2021-1104 du 22 août 2021, dite Climat et Résilience, a mis en place un outil : le plan pluriannuel de travaux (PPT), désormais inscrit dans l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 régissant les copropriétés. Il s'agit d'un document élaboré par un professionnel mandaté par les copropriétaires, qui liste les travaux à engager pour assurer le bon état de l'immeuble sur la décennie à venir. Tous ceux

Faire le point sur les gros chantiers à réaliser comme sur leur planification reste difficile



UN CALENDRIER PRÉCIS

La mise en place d'un projet de PPT est une obligation :

- **Depuis le 1^{er} janvier 2023** pour une copropriété de plus de 200 lots, notamment si elle comprend des logements, des commerces et des bureaux;
- **À partir du 1^{er} janvier 2024** pour une copropriété comprenant de 51 à 200 lots;
- **À partir du 1^{er} janvier 2025** pour une copropriété jusqu'à 50 lots.

TRADUIT EN CLAIR

➔ construits depuis plus de 15 ans, à destination partielle ou totale d'habitation, doivent être pourvus d'un PTT, qui sera réactualisé tous les 10 ans (les copropriétés de commerces ou de bureaux, quant à elles, n'ont pas ce type d'obligation).

CONTENU ET ADOPTION DU PPT

Outre la liste des travaux nécessaires à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la sauvegarde du bâtiment, le plan doit donner une estimation de sa performance énergétique et une autre du niveau de ses émissions de gaz à effet de serre atteignable après travaux. Il comprend donc, en principe, un volet sur les chantiers à mener en matière d'économies d'énergie. Le PPT est tenu de hiérarchiser tous les aménagements envisagés, de donner une idée sommaire de leur coût et de proposer un échéancier sur 10 ans. « Mais si chaque copropriété doit réaliser un bilan de ce qu'il y a à faire, elle peut décider de ses priorités et privilégier certaines choses par rapport à d'autres », explique Dimitri Copin, chargé d'affaires dans l'habitat

collectif chez HELLIO, entreprise accompagnant les particuliers dans leurs projets d'isolation. Toutefois, si la réfection d'une cage d'escalier pourra être jugée non prioritaire, il sera sans doute difficile de ne pas intégrer une toiture qui fuit dans la liste des travaux.

Comme toutes les grandes décisions concernant un immeuble, un PPT est obligatoirement voté par la copropriété. Pour cela, le syndic commence par inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale (AG) des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux – c'est-à-dire le devis du professionnel (un bureau d'études, un architecte...) qui l'élaborera. Le choix ne sera validé qu'à la majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (art. 24 de la loi du 10 juillet 1965). Une fois le plan finalisé par le professionnel, le syndic le présente à la première AG qui suit; et s'il fait apparaître des travaux à mener dans les 10 ans, son adoption (entière ou partielle) doit être mise à l'ordre du jour. Elle nécessitera la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi précitée).

LES OBLIGATIONS ONT DES LIMITES

« Au moment de voter, rien n'empêche la copropriété de refuser systématiquement les travaux, et finalement de n'en réaliser aucun », prévient Francis Bourriaud. Une situation pouvant occasionner des difficultés en cas de vente d'un de ses logements. En effet, « l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit désormais que le PPT figure dans les documents devant être annexés à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente », rappelle-t-on chez FLV Notaires, situé à Colomiers (Haute-Garonne). Sans la transmission de ce document, la vente ne sera peut-être pas bloquée, mais l'opération s'en trouvera fragilisée, c'est-à-dire que des recours pourront s'exercer plus facilement contre le vendeur par l'acquéreur. Ce dernier sera également tenté de négocier une baisse de prix, en arguant que sans PPT il ne peut pas savoir à quels types de frais il devra faire face à l'avenir.

DES CONTRÔLES... INSUFFISANTS

Pour éviter que les copropriétés n'échappent à leurs devoirs, le législateur a mis en place des éléments de contrôle. Premièrement, si l'AG n'a pas adopté tout ou partie du PPT, ou si la mise en œuvre de l'échéancier est incertaine, le syndic doit inscrire ces questions à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes. Deuxièmement, les pouvoirs publics ont un droit de regard sur le document rédigé par la copropriété. Ainsi, un maire, un préfet



ou un président d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) a la faculté de demander au syndic, à tout moment, de lui transmettre le PPT adopté, afin de vérifier que les travaux programmés permettent bien de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants. Si le plan n'est pas donné dans un délai d'un mois à partir de la notification de la demande, les pouvoirs publics ont la possibilité d'élaborer ou d'actualiser d'office le projet, à la place et aux frais du syndicat des copropriétaires. Même chose si le plan ne prescrit pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble. Toutefois, même quand les pouvoirs publics ont repris le PPT en main, l'AG de copropriétaires doit se prononcer sur son adoption pleine ou en partie. Or, elle n'a pas d'obligation à voter pour... et peut donc continuer à refuser les travaux. En outre, dans la pratique, seuls les immeubles les plus dégradés sont concernés par l'intervention des collectivités – matériellement, ces dernières ne sont pas en mesure de tous les surveiller.

LE SYNDIC DOIT PROVISIONNER DES FONDS

Un des buts du plan prévisionnel de travaux (PPT) est de planifier ces derniers, afin d'étaler les coûts et de les rendre plus supportables pour les copropriétaires. Une fois le projet adopté, le fonds travaux à mettre en place ne peut être inférieur à 2,5% de son prix. Par contre, s'il n'y a pas de PPT, ce fonds représentera 5% du budget prévisionnel – or ce dernier

porte sur les dépenses d'une seule année, il s'avère donc généralement inférieur au montant des gros chantiers sur 10 ans. Dès lors, le risque que le PPT ne soit pas voté et que rien ne soit réalisé est grand. Convaincre les copropriétaires de l'importance des travaux puis tout faire pour qu'ils s'approprient la démarche est donc un prérequis indispensable.

ÉLABORER UN PLAN, MODE D'EMPLOI

DES DÉMARCHES SONT À PRÉVOIR DANS LE CADRE DES OBLIGATIONS DE TRAVAUX, NOTAMMENT DES ANALYSES DU BÂTI ET DES ÉQUIPEMENTS DE L'IMMEUBLE. ON FAIT LE POINT.

Pour rédiger le plan pluriannuel de travaux (PPT), le professionnel mandaté par la copropriété peut partir d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Le public connaît déjà ce document, nécessaire pour tous les biens en cas de vente ou de location, et que l'on peut aussi faire faire pour un immeuble entier – d'où le nom de «DPE collectif». Ce dernier n'est pas nouveau: il a été rendu obligatoire par la loi dite Grenelle 2, en 2010. Cependant, peu d'immeubles se sont réellement lancés dans la démarche. En 2021, la loi Climat et Résilience a remis ce diagnostic au goût du jour et créé de nouvelles obligations: il faudra le faire dans les copropriétés de plus de 200 lots en janvier 2024, dans les immeubles comprenant entre 50 et 200 lots dès janvier 2025, et dans les copropriétés de moins de 50 lots à partir de janvier 2026. «Le problème, c'est que le PPT est obligatoire avant le DPE collectif, or on a besoin de ce deuxième document pour réaliser le premier! Il faudrait

donc un ajustement réglementaire pour faire coïncider les deux», suggère Stanko Trifunovic, architecte DPLG et directeur technique de l'Association des responsables de copropriété (ARC).

PLAN PLURIANNUEL OU DIAGNOSTIC ÉNERGÉTIQUE : SUR LEQUEL MISER ?

Penchons-nous sur les atouts du DPE collectif: il se compose d'une description de l'état initial de la copropriété, avec les caractéristiques du bâtiment ainsi que de ses systèmes de chauffage et de production d'eau chaude. Il comprend également une indication de ses consommations énergétiques, notée de A (meilleure note, pour les immeubles économes) à G (note la plus basse, attribuée aux passoires thermiques), ainsi que des recommandations de travaux. Son avantage? Il est substituable au DPE du seul logement, obligatoire pour vendre ou louer un bien – c'est d'ailleurs un argument que l'on donne aux copropriétaires pour qu'ils se lancent. Si la copropriété le souhaite, ➔

TRADUIT EN CLAIR

elle peut demander à s'arrêter au diagnostic collectif et que le professionnel rédige le PPT à partir de ce dernier. Il faudra simplement, dans ce cas, faire appel à un diagnostiqueur compétent.

Mais il est également possible d'aller plus loin, et de solliciter un diagnostic technique global (DTG). Celui-ci examine tous les travaux nécessaires dans l'immeuble, pas seulement ceux contre les déperditions d'énergie. Il comporte l'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs (ascenseur, chaudière, etc.), l'état technique du bâtiment au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction, et les pistes d'amélioration possibles de la gestion technique et patrimoniale. Bref, il s'agit d'un document sérieux, qui doit être présenté à la première assemblée générale des copropriétaires suivant sa réalisation.

Pour s'en faire une idée plus précise, il faut visiter le site de l'Agence parisienne du climat (Apc-paris.com), qui fournit un référentiel précis sur ce que contient

Si le diagnostic technique est bien fait, il pourra être utilisé pour rédiger le PPT

un DTG (c'est aussi utile pour vérifier qu'il est correctement mené). Les copropriétaires ayant du temps à y consacrer ont également la possibilité de mener un auto-diagnostic sur certaines parties, d'analyser le règlement de copropriété en lien avec des postes qui pourront être affectés par la rénovation du bâtiment puis de lister les obligations réglementaires liées au bâti et aux équipements. Enfin, ils peuvent récupérer les plans de l'immeuble (qui ne sont pas toujours faciles à obtenir) et examiner les fondations, les caractéristiques constructives et thermiques, l'état d'entretien général, le potentiel de surélévation, la toiture, le sous-sol, les systèmes de ventilation, le mode de chauffage, les réseaux d'eau... Si le DTG est fait sérieusement, le professionnel mandaté pour rédiger le PPT pourra s'en servir dans la foulée.

Le seul moyen d'échapper au plan pluriannuel de travaux est d'obtenir un diagnostic technique global qui ne fasse apparaître aucun besoin au cours des 10 années qui suivent son élaboration. Autrement dit, seuls les bâtiments neufs sont exemptés ! À noter: on a beaucoup parlé dans les copropriétés de l'audit énergétique, qui va plus loin qu'un DPE. Un temps envisagé pour les immeubles collectifs, il a finalement été limité aux maisons individuelles portant la lettre F ou G.

OÙ S'ADRESSER POUR TROUVER UN SPÉCIALISTE ?

Les copropriétés ne savent généralement pas à qui s'adresser pour un DPE collectif ou un DTG. « Il va falloir éviter les margoulines, attirés par l'effet d'aubaine lié à l'obligation de réaliser des diagnostics », alerte l'ARC. La loi Climat et Résilience prévoit que l'élaboration du PPT soit confiée à un professionnel justifiant de compétences et de garanties. Il peut s'agir d'un bureau d'études, d'un thermicien ou d'un diagnostiqueur immobilier. Quel qu'il soit, il attestera sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic, des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble – impossible donc de mandater une filiale du syndic ou un prestataire de l'immeuble. Le professionnel doit en outre justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Pour être certain de ne pas se tromper, le mieux est de contacter la plateforme France Rénov', qui liste les spécialistes agréés. Sans être infaillible, ce site permet de bénéficier d'un premier filtre. Les copropriétaires, le conseil



syndical notamment, ont également leur rôle à jouer. De fait, ils peuvent faciliter l'accès aux données et les enquêtes « occupants », organiser les visites et transmettre les attentes des autres copropriétaires. Si le syndic est l'interlocuteur des professionnels qui effectuent diagnostic et/ou plan, il est important que les conseillers syndicaux, ou tout au moins le président du conseil syndical, soient toujours associés aux échanges.

COMBIEN ÇA COÛTE ?

L'un des freins à la mise en place de ces outils est leur prix. En effet, il faut compter entre 3 000 et 5 000 € le DPE ou PPT, en fonction de la taille de l'immeuble. Quant au DTG, son coût se situe plutôt entre 8 000 et 15 000 €. ... Le tarif dépend aussi de l'interlocuteur

auquel l'immeuble fait appel. Diagnostiqueur de France estime que pour une copropriété de 42 logements, un DTG revient à 11 340 € en recourant à un bureau d'étude thermique et fluide, à 6 480 € en passant par un bureau de contrôle spécialisé dans les normes de construction, et à 4 800 € avec un cabinet d'architecte associé à un bureau d'étude thermique. En principe, celui qui fait le DPE collectif ou le DTG rédige aussi le PPT. Au final, quel que soit le professionnel consulté, les tarifs des diagnostics sont élevés. Des aides existent pour les financer – leurs montants peuvent être importants (jusqu'à 5 000 € à Paris, par exemple), mais ils varient fortement selon les endroits. Pour savoir auxquelles vous pouvez prétendre, rendez-vous sur la plateforme France-renov.gouv.fr. ♦



3 QUESTIONS À...

PIERRE-ÉDOUARD LAGRAULET *Avocat en immobilier*



« Tentez de convaincre les copropriétaires récalcitrants »

Q.C. Le PPT est-il vraiment utile ?

Pierre-Édouard Lagraulet C'est une nécessité car sans travaux, les immeubles se dégradent. Les copropriétaires confondent parfois la pérennité du droit de propriété et la pérennité de l'immeuble. Si le premier ne peut pas disparaître, ce n'est pas le cas du second, qui vieillit et doit être entretenu pour durer. Dans les copropriétés, on rencontre deux types de profils qui refusent les PPT : ceux qui se sont endettés au maximum et ne peuvent pas payer plus, et ceux, parfois aisés, qui refusent de dépenser un centime pour l'immeuble – par exemple, des personnes âgées qui se disent un peu "après moi le déluge"... À la demande de tous les acteurs de l'immobilier, le premier profil de copropriétaires devrait petit à petit disparaître, car les banques sont devenues très regardantes sur les travaux à réaliser dans les immeubles

et en intègrent le coût dans la somme prêtée. Quant aux autres, il faut tenter de les convaincre, en parlant de la valeur de leur bien. Rappelons que l'État prévoit un retrait de la location pour des logements énergivores, dès le 1^{er} janvier 2025 pour la classe G du DPE, au 1^{er} janvier 2028 pour la classe F et en 2034 pour la classe E.

Q.C. Que risquent les copropriétés qui ne font pas de PPT ?

P.-E. L. Même s'il n'y a pas de sanction prévue (c'est du pénal), ne pas avoir les documents obligatoires est une infraction. Cela risque de se retourner contre l'immeuble. Un copropriétaire dans l'incapacité de louer son bien pourrait, par exemple, décider d'engager un recours et demander à être indemnisé de son préjudice. On saura ce qu'il en est dans quelque temps, avec la jurisprudence. Dans le cas d'un crédit immobilier, les banques vont également

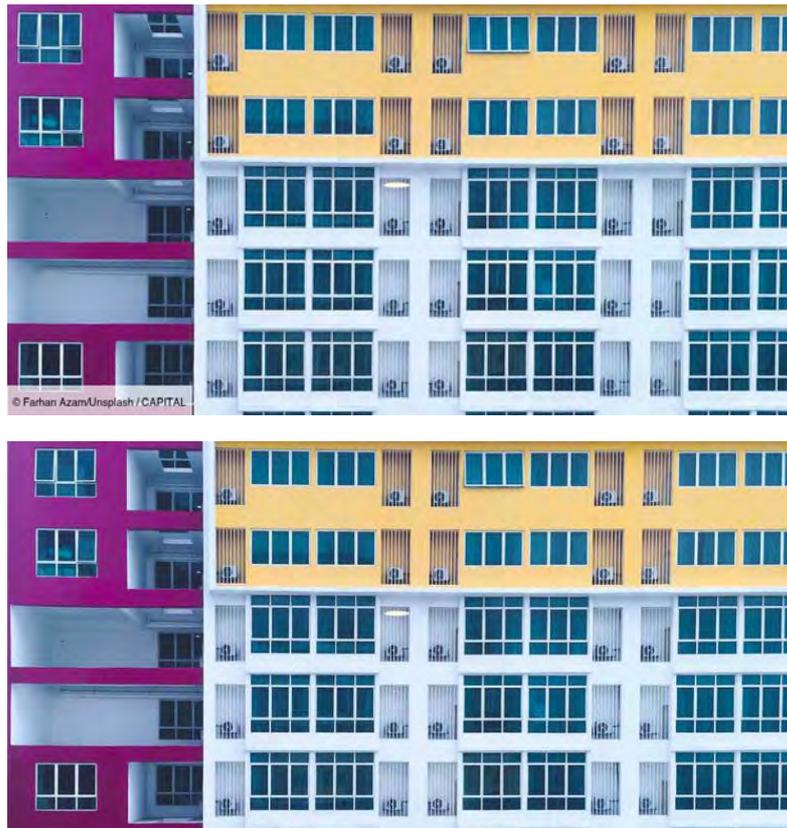
vouloir regarder le plan pluriannuel de travaux. Elles hésiteront à prêter si le logement est classé F ou G et qu'aucun PPT n'est en place... Bref, toutes sortes de pressions peuvent s'exercer à l'encontre des copropriétés qui ne font pas le nécessaire.

Q.C. Sur qui s'appuyer pour rédiger le document ?

P.-E. L. Le syndic doit s'investir, mais il est vrai que si les professionnels y sont très sensibilisés, ce sera plus difficile pour les syndics bénévoles des petits immeubles. Globalement, toutes les métropoles ont mis en place des services permettant d'aider les copropriétaires. À Bordeaux, Marseille, Paris, des interlocuteurs publics existent pour accompagner, mais aussi pour subventionner les copropriétés. Tout n'est pas encore parfait, cela varie en fonction des endroits, mais il est possible d'être aidé. À condition de faire la démarche!



Syndic en ligne : 4 critères à scruter pour bien choisir... et faire des économies



Farhan Azam/Unsplash

Automatisation de l'envoi des courriers, assemblées générales en visioconférence, vote en ligne, génération automatique du grand livre de compte ou encore la saisie intelligente des encaissements et factures... Les innovations développées par les startups spécialisées dans le syndic de copropriété permettent aux particuliers d'avoir une gestion simplifiée et rapide de leur immeuble avec à la clé des économies conséquentes. "Un syndic en ligne coûte **en moyenne 20% moins cher** qu'un syndic standard", constate Rachid Laaraj, fondateur de Syneval, courtier en syndic.

Un point qui n'est pas à négliger face à la hausse des charges de copropriété. Rappelons que dans son dernier rapport annuel, le registre national des copropriétés note que plus de 70% des immeubles ont été confrontés à un taux d'impayé des charges supérieur à 20% en 2022. Un chiffre qui a doublé en 1 an (10% en 2021) rappelle le rapport, dû à l'augmentation des prix de l'énergie.

Face à cette flambée, les pistes d'économies pour les copropriétés sont rares. Outre la renégociation des contrats d'énergie, le remplacement du syndic par une solution numérique peut être une piste à explorer, à condition de ne pas se faire avoir. À LIRE AUSSI Copropriété : il est désormais plus simple de mettre votre syndic en

concurrence **1/ Distinguez le syndic en ligne de la plateforme d'aide à la gestion d'immeuble**

C'est la première question à vous poser lorsque vous souhaitez passer à une solution numérique dans la copropriété : ai-je à faire à un syndic en ligne ou à une plateforme d'aide à la gestion d'immeuble ? Pour le savoir, exigez de voir **la carte professionnelle et l'attestation de responsabilité civile professionnelle de l'entreprise** : "Si elle dispose de tous ces documents, alors vous avez à faire à un véritable syndic en ligne. La société possède toutes les garanties financières et une responsabilité civile en cas de problème. Dans le cas contraire, il s'agit d'une plateforme", prévient Francis Bourriaud, président de Syndicalur, courtier en syndic. Ces dernières entretiennent parfois le flou sur leur véritable statut juridique. "Les clients n'apprennent qu'au moment de la signature du contrat qu'ils vont devoir créer un syndic bénévole et assumer eux-mêmes les conséquences juridiques et financières en cas de faute ou d'erreur de gestion", ajoute-t-il. Parmi les syndics en ligne qui possèdent une carte professionnelle, on peut citer Syndic-One, Hellosyndic ou encore Cotoit. Côté plateforme, le marché est dominé par Matera, Copro'lib ou encore Copromatic.

2/ Attention aux fausses économies

La motivation principale qui pousse à passer d'un syndic classique à un syndic en ligne ou une plateforme de gestion reste le prix. L'option numérique est d'autant plus intéressante si votre copropriété se situe à Paris et qu'elle se compose de moins d'une dizaine de lots : "Les gestionnaires classiques, pour des copropriétés de 6 lots, vous factureront 4.000 euros TTC par an là où un syndic en ligne ne vous coûtera que 12 euros par mois et par lot", observe Rachid Laaraj. Les plateformes, comme Matera, annoncent pouvoir faire reculer le coût d'un syndic d'au moins 30%. Mais le calcul est parfois moins intéressant en région. "Dans des villes comme Toulon ou Rennes, vous pouvez trouver un syndic professionnel qui facturera entre **12 et 14 euros par an et par lot**", précise le fondateur de Synéval.

À LIRE AUSSI Copropriété : les meilleurs et les pires syndics en France, selon leurs clients **3/ Gare aux prestations annexes**

Lisez attentivement votre contrat avant de le signer, notamment le volet concernant les prestations annexes. Si les prix d'appel des solutions numériques sont souvent faibles, c'est parce qu'un rattrapage est opéré sur d'autres services pratiqués par la start-up. Par exemple, si Cotoit assure la présence physique d'un gestionnaire en assemblée générale, c'est uniquement pour 2 heures. Des frais supplémentaires s'appliquent s'il doit rester présent plus longtemps. D'autres entreprises promettent d'assurer une visite annuelle physique de l'immeuble. Là encore, cette dernière est chronométrée. Pas plus d'une heure. En cas de dépassement, la copropriété devra payer une nouvelle heure voire organiser une nouvelle visite, elle aussi payante.

4/ Choisissez la solution adaptée à votre copropriété

En définitive, choisissez la plateforme adaptée à votre environnement. Si vous souhaitez uniquement faire des économies de l'ordre de **20% sur vos frais de syndic** et déléguez le plus de charges au sein de la copropriété, optez pour un syndic en ligne. Mais si une personne est prête à investir du temps dans la révision des comptes de la copropriété, que l'immeuble dispose de peu d'équipements collectifs et qu'il n'y a pas de gardien, vous pouvez opter pour une gestion à travers une plateforme en vous organisant en syndic bénévole et ainsi faire des économies sur vos frais de syndic **allant de 30% à 50%**. Dans les deux cas, ayez à l'esprit que ces solutions numériques conviennent principalement aux petites copropriétés de moins d'une vingtaine de lots et qui ne nécessitent que peu ou pas de travaux.

Inscrivez-vous gratuitement pour accéder aux articles exclusifs des 30 ans de Capital
Ou je vais sur capital.fr



L'assurance de la copropriété, un poste de dépense à surveiller

Parmi les points de vigilance, les exclusions de garantie et les franchises, mais aussi, par la suite, les augmentations annuelles de tarifs retiendront particulièrement l'attention des copropriétaires. La chute dans l'escalier d'une personne, entraînant des blessures, ou la fuite d'eau d'une canalisation commune qui détériore un appartement peuvent avoir des conséquences importantes.

C'est pourquoi la loi du 10 juillet 1965, qui régit les copropriétés, impose au syndicat de copropriétaires de l'immeuble de s'assurer au minimum contre les risques de responsabilité civile. « En pratique, cette assurance est généralement souscrite au sein d'un contrat plus large », précise Marie-Noëlle Mine, consultante et formatrice en assurances.

Ce sont les parties communes de l'immeuble qui sont couvertes par le contrat, c'est-à-dire les escaliers, les couloirs, la toiture, les murs porteurs et les équipements collectifs (ascenseur, chaudière, etc.). Les appartements sont assurés, pour leur part, par chacun des copropriétaires.

En 2021, les assurances souscrites par les syndicats ont coûté 150 euros, en moyenne sur l'année, à un copropriétaire d'un appartement de 60 mètres carrés, selon le dernier observatoire des charges de l'Association des responsables de copropriété (ARC), rendu public en décembre 2022.

Mais, en fonction de la sinistralité de l'immeuble et des clauses du contrat, le prix peut être beaucoup plus important. « Certains assureurs appliquent des revalorisations annuelles automatiques non négligeables ou augmentent la prime à chaque sinistre, alors que ce n'est pas le cas pour d'autres », détaille M Mine.

Franchises et exclusions de garantie

La bonne pratique : se pencher régulièrement sur le contrat, pour vérifier que le tarif n'a pas trop augmenté ces dernières années, et demander au syndic de l'immeuble de le remettre en concurrence régulièrement.

La plupart des compagnies d'assurances, comme Axa, Abeille Assurances, Allianz, Generali ou encore MMA, proposent des contrats aux copropriétés. Une fois les devis obtenus, outre le prix, il faudra scruter le montant des éventuelles franchises qui seront appliquées. Un tableau des garanties joint au devis permet de comparer plus facilement les différents contrats.

Autre point d'attention, les fameuses conditions générales... « S'il y a beaucoup d'exclusions de garanties, il faut se méfier ! », conseille Francis Bourriaud, le fondateur d'[ADB Conseils](#), un cabinet qui aide les copropriétés à améliorer leur gestion. Autre élément à regarder de près : les limitations contractuelles d'indemnisation, c'est-à-dire le montant maximal auquel les assurés peuvent prétendre, notamment en cas de très gros sinistre, comme un incendie ou une explosion.

Enfin, mieux vaut privilégier les contrats qui proposent un « intercalaire », c'est-à-dire un document qui élargit les garanties standards du contrat en fonction des caractéristiques et des équipements de chaque immeuble.

Les assurances bousculées tous azimuts

Habitation, auto, santé... Les tarifs des différentes assurances sont voués à augmenter. Dans le même temps, l'évolution des usages et des risques incite les compagnies à innover. Retrouvez tous les articles de notre dossier « Les assurances bousculées tous azimuts ».

Décryptage :



Immobilier. Copropriété : quel est le prix annuel moyen d'un syndic ?

Caroline Chaloin

Si les honoraires forfaitaires de base sont fixés librement par le syndic de copropriété, les honoraires relevant de prestations particulières sont quant à eux encadrés par la loi.

Peu de gens connaissent le rôle du syndic de copropriété et encore moins combien il coûte. Comment se rémunère-t-il ? Ses honoraires sont-ils encadrés et contrôlés ? Réponses.

Un coût intégré dans le budget annuel de la copropriété

Mandaté par l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, le syndic est un prestataire de services qui a pour missions d'administrer la copropriété, d'assurer la conservation de l'immeuble et de représenter légalement le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires de lots).

Le syndic professionnel est rémunéré par les copropriétaires. Son coût est intégré dans le budget annuel et les charges d'une résidence, comme tous les prestataires. « Les charges sont appelées trimestriellement, via les appels de fonds, et le syndic se rémunère directement sur la trésorerie de la résidence », souligne Syndicalur, société spécialisée dans le conseil en changement de syndic.

Deux catégories d'honoraires

Encadrés, les honoraires d'un syndic se divisent en deux catégories : les honoraires fixes (forfait de base) et les honoraires relevant de prestations particulières.

« La loi Alur de 2014 a renforcé cette distinction, explique Syndicalur, en listant les prestations s'inscrivant obligatoirement dans le forfait de base : règlement des prestataires, envoi des appels de fonds aux copropriétaires et recouvrement des impayés, tenue de la comptabilité à jour, préparation de l'AG en lien avec le conseil syndical [composé de membres élus parmi les copropriétaires, NDLR], entretien des équipements collectifs et préservation de l'état des parties communes... Si la copropriété emploie un ou plusieurs employés, les honoraires de syndic servent aussi à assurer le management de ces collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et à effectuer le règlement des salaires. »

Entre 3 000 € et 4 000 € (HT) par an en moyenne, au minimum

Les syndicats professionnels peuvent être contrôlés par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). En cas d'infractions constatées, des sanctions peuvent être appliquées sous la forme d'amendes.

1) Les honoraires fixes

Selon Syndicalur, le tarif mensuel d'un syndic professionnel dans le cadre de son forfait dit de base est en moyenne de 200 € à 250 € (HT) en Île-de-France et de 150 € (HT) en province. Ces honoraires sont fixés librement. Pour les petites copropriétés, ils peuvent être plus élevés.

Les professionnels appliquent, le plus souvent, un forfait annuel minimum qui se situe en moyenne entre 3 000 € et 4 000 € (HT), afin de conserver un équilibre entre les sommes perçues et le temps investi pour la copropriété.

2) Les prestations particulières

La réunion d'une AG complémentaire, la gestion des contentieux et sinistres peuvent être facturées au temps passé ou selon un montant fixe. « Depuis le 1er janvier 2022, les syndicats doivent annexer à leur contrat-type une fiche d'information synthétisant les prestations et les tarifs associés, ainsi qu'un coût horaire unique », remarque-t-il.



3) Les honoraires sur travaux

Les travaux réalisés par une copropriété peuvent donner lieu à une rémunération du syndic qui prend la forme d'un pourcentage (HT) du montant des travaux. Ce taux varie, entre 1 et 3 % (HT), selon si les travaux sont conduits ou non par un maître d'œuvre. Depuis la loi Élan de 2018, les syndics peuvent mentionner les taux des honoraires travaux dans leur contrat, à titre indicatif.

À savoir, l'indexation des honoraires du syndic (en fonction d'un indice Insee du coût de la construction) est uniquement possible dans le cadre des contrats pluriannuels, soit d'une durée minimum de deux ans.

Des pratiques interdites

Certaines pratiques sont interdites : la facturation des photocopies (sauf celles nécessaires à la convocation d'une AG dite "extraordinaire") et le fait de conserver la trésorerie de la copropriété sur le compte bancaire du syndic.

En effet, depuis la loi Alur, les professionnels ont l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ne peuvent donc plus percevoir les intérêts bancaires perçus, ceux-ci revenant désormais au syndicat. ■



Immobilier. Syndic de copropriété : combien ça coûte par an ?

Caroline Chaloin

Si les honoraires forfaitaires de base sont fixés librement par le syndic de copropriété, les honoraires relevant de prestations particulières sont quant à eux encadrés par la loi.

Peu de gens connaissent le rôle du syndic de copropriété et encore moins combien il coûte. Comment se rémunère-t-il ? Ses honoraires sont-ils encadrés et contrôlés ? Réponses.

Un coût intégré dans le budget annuel de la copropriété

Mandaté par l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, le syndic est un prestataire de services qui a pour missions d'administrer la copropriété, d'assurer la conservation de l'immeuble et de représenter légalement le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires de lots).

Le syndic professionnel est rémunéré par les copropriétaires. Son coût est intégré dans le budget annuel et les charges d'une résidence, comme tous les prestataires. « Les charges sont appelées trimestriellement, via les appels de fonds, et le syndic se rémunère directement sur la trésorerie de la résidence », souligne Syndicalur, société spécialisée dans le conseil en changement de syndic.

Deux catégories d'honoraires

Encadrés, les honoraires d'un syndic se divisent en deux catégories : les honoraires fixes (forfait de base) et les honoraires relevant de prestations particulières.

« La loi Alur de 2014 a renforcé cette distinction, explique Syndicalur, en listant les prestations s'inscrivant obligatoirement dans le forfait de base : règlement des prestataires, envoi des appels de fonds aux copropriétaires et recouvrement des impayés, tenue de la comptabilité à jour, préparation de l'AG en lien avec le conseil syndical [composé de membres élus parmi les copropriétaires, NDLR], entretien des équipements collectifs et préservation de l'état des parties communes... Si la copropriété emploie un ou plusieurs employés, les honoraires de syndic servent aussi à assurer le management de ces collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et à effectuer le règlement des salaires. »

Entre 3 000 € et 4 000 € (HT) par an en moyenne, au minimum

Les syndicats professionnels peuvent être contrôlés par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). En cas d'infractions constatées, des sanctions peuvent être appliquées sous la forme d'amendes.

1) Les honoraires fixes

Selon Syndicalur, le tarif mensuel d'un syndic professionnel dans le cadre de son forfait dit de base est en moyenne de 200 € à 250 € (HT) en Île-de-France et de 150 € (HT) en province. Ces honoraires sont fixés librement. Pour les petites copropriétés, ils peuvent être plus élevés.

Les professionnels appliquent, le plus souvent, un forfait annuel minimum qui se situe en moyenne entre 3 000 € et 4 000 € (HT), afin de conserver un équilibre entre les sommes perçues et le temps investi pour la copropriété.

2) Les prestations particulières

La réunion d'une AG complémentaire, la gestion des contentieux et sinistres peuvent être facturées au



temps passé ou selon un montant fixe. « Depuis le 1er janvier 2022, les syndicats doivent annexer à leur contrat-type une fiche d'information synthétisant les prestations et les tarifs associés, ainsi qu'un coût horaire unique », remarque-t-il.

3) Les honoraires sur travaux

Les travaux réalisés par une copropriété peuvent donner lieu à une rémunération du syndic qui prend la forme d'un pourcentage (HT) du montant des travaux. Ce taux varie, entre 1 et 3 % (HT), selon si les travaux sont conduits ou non par un maître d'œuvre. Depuis la loi Élan de 2018, les syndicats peuvent mentionner les taux des honoraires travaux dans leur contrat, à titre indicatif.

À savoir, l'indexation des honoraires du syndic (en fonction d'un indice Insee du coût de la construction) est uniquement possible dans le cadre des contrats pluriannuels, soit d'une durée minimum de deux ans.

Des pratiques interdites

Certaines pratiques sont interdites : la facturation des photocopies (sauf celles nécessaires à la convocation d'une AG dite "extraordinaire") et le fait de conserver la trésorerie de la copropriété sur le compte bancaire du syndic.

En effet, depuis la loi Alur, les professionnels ont l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ne peuvent donc plus percevoir les intérêts bancaires perçus, ceux-ci revenant désormais au syndicat. ■



Immobilier. Syndic de copropriété : combien ça coûte par an ?

Caroline Chaloin

Si les honoraires forfaitaires de base sont fixés librement par le syndic de copropriété, les honoraires relevant de prestations particulières sont quant à eux encadrés par la loi.

Peu de gens connaissent le rôle du syndic de copropriété et encore moins combien il coûte. Comment se rémunère-t-il ? Ses honoraires sont-ils encadrés et contrôlés ? Réponses.

Un coût intégré dans le budget annuel de la copropriété

Mandaté par l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, le syndic est un prestataire de services qui a pour missions d'administrer la copropriété, d'assurer la conservation de l'immeuble et de représenter légalement le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires de lots).

Le syndic professionnel est rémunéré par les copropriétaires. Son coût est intégré dans le budget annuel et les charges d'une résidence, comme tous les prestataires. « Les charges sont appelées trimestriellement, via les appels de fonds, et le syndic se rémunère directement sur la trésorerie de la résidence », souligne Syndicalur, société spécialisée dans le conseil en changement de syndic.

Deux catégories d'honoraires

Encadrés, les honoraires d'un syndic se divisent en deux catégories : les honoraires fixes (forfait de base) et les honoraires relevant de prestations particulières.

« La loi Alur de 2014 a renforcé cette distinction, explique Syndicalur, en listant les prestations s'inscrivant obligatoirement dans le forfait de base : règlement des prestataires, envoi des appels de fonds aux copropriétaires et recouvrement des impayés, tenue de la comptabilité à jour, préparation de l'AG en lien avec le conseil syndical [composé de membres élus parmi les copropriétaires, NDLR], entretien des équipements collectifs et préservation de l'état des parties communes... Si la copropriété emploie un ou plusieurs employés, les honoraires de syndic servent aussi à assurer le management de ces collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et à effectuer le règlement des salaires. »

Entre 3 000 € et 4 000 € (HT) par an en moyenne, au minimum

Les syndicats professionnels peuvent être contrôlés par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). En cas d'infractions constatées, des sanctions peuvent être appliquées sous la forme d'amendes.

1) Les honoraires fixes

Selon Syndicalur, le tarif mensuel d'un syndic professionnel dans le cadre de son forfait dit de base est en moyenne de 200 € à 250 € (HT) en Île-de-France et de 150 € (HT) en province. Ces honoraires sont fixés librement. Pour les petites copropriétés, ils peuvent être plus élevés.

Les professionnels appliquent, le plus souvent, un forfait annuel minimum qui se situe en moyenne entre 3 000 € et 4 000 € (HT), afin de conserver un équilibre entre les sommes perçues et le temps investi pour la copropriété.

2) Les prestations particulières

La réunion d'une AG complémentaire, la gestion des contentieux et sinistres peuvent être facturées au



temps passé ou selon un montant fixe. « Depuis le 1er janvier 2022, les syndicats doivent annexer à leur contrat-type une fiche d'information synthétisant les prestations et les tarifs associés, ainsi qu'un coût horaire unique », remarque-t-il.

3) Les honoraires sur travaux

Les travaux réalisés par une copropriété peuvent donner lieu à une rémunération du syndic qui prend la forme d'un pourcentage (HT) du montant des travaux. Ce taux varie, entre 1 et 3 % (HT), selon si les travaux sont conduits ou non par un maître d'œuvre. Depuis la loi Élan de 2018, les syndicats peuvent mentionner les taux des honoraires travaux dans leur contrat, à titre indicatif.

À savoir, l'indexation des honoraires du syndic (en fonction d'un indice Insee du coût de la construction) est uniquement possible dans le cadre des contrats pluriannuels, soit d'une durée minimum de deux ans.

Des pratiques interdites

Certaines pratiques sont interdites : la facturation des photocopies (sauf celles nécessaires à la convocation d'une AG dite "extraordinaire") et le fait de conserver la trésorerie de la copropriété sur le compte bancaire du syndic.

En effet, depuis la loi Alur, les professionnels ont l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ne peuvent donc plus percevoir les intérêts bancaires perçus, ceux-ci revenant désormais au syndicat. ■



Immobilier. Syndic de copropriété : combien ça coûte par an ?

Caroline Chaloin

Si les honoraires forfaitaires de base sont fixés librement par le syndic de copropriété, les honoraires relevant de prestations particulières sont quant à eux encadrés par la loi.

Peu de gens connaissent le rôle du syndic de copropriété et encore moins combien il coûte. Comment se rémunère-t-il ? Ses honoraires sont-ils encadrés et contrôlés ? Réponses.

Un coût intégré dans le budget annuel de la copropriété

Mandaté par l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, le syndic est un prestataire de services qui a pour missions d'administrer la copropriété, d'assurer la conservation de l'immeuble et de représenter légalement le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires de lots).

Le syndic professionnel est rémunéré par les copropriétaires. Son coût est intégré dans le budget annuel et les charges d'une résidence, comme tous les prestataires. « Les charges sont appelées trimestriellement, via les appels de fonds, et le syndic se rémunère directement sur la trésorerie de la résidence », souligne Syndicalur, société spécialisée dans le conseil en changement de syndic.

Deux catégories d'honoraires

Encadrés, les honoraires d'un syndic se divisent en deux catégories : les honoraires fixes (forfait de base) et les honoraires relevant de prestations particulières.

« La loi Alur de 2014 a renforcé cette distinction, explique Syndicalur, en listant les prestations s'inscrivant obligatoirement dans le forfait de base : règlement des prestataires, envoi des appels de fonds aux copropriétaires et recouvrement des impayés, tenue de la comptabilité à jour, préparation de l'AG en lien avec le conseil syndical [composé de membres élus parmi les copropriétaires, NDLR], entretien des équipements collectifs et préservation de l'état des parties communes... Si la copropriété emploie un ou plusieurs employés, les honoraires de syndic servent aussi à assurer le management de ces collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et à effectuer le règlement des salaires. »

Entre 3 000 € et 4 000 € (HT) par an en moyenne, au minimum

Les syndicats professionnels peuvent être contrôlés par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). En cas d'infractions constatées, des sanctions peuvent être appliquées sous la forme d'amendes.

1) Les honoraires fixes

Selon Syndicalur, le tarif mensuel d'un syndic professionnel dans le cadre de son forfait dit de base est en moyenne de 200 € à 250 € (HT) en Île-de-France et de 150 € (HT) en province. Ces honoraires sont fixés librement. Pour les petites copropriétés, ils peuvent être plus élevés.

Les professionnels appliquent, le plus souvent, un forfait annuel minimum qui se situe en moyenne entre 3 000 € et 4 000 € (HT), afin de conserver un équilibre entre les sommes perçues et le temps investi pour la copropriété.

2) Les prestations particulières

La réunion d'une AG complémentaire, la gestion des contentieux et sinistres peuvent être facturées au



temps passé ou selon un montant fixe. « Depuis le 1er janvier 2022, les syndicats doivent annexer à leur contrat-type une fiche d'information synthétisant les prestations et les tarifs associés, ainsi qu'un coût horaire unique », remarque-t-il.

3) Les honoraires sur travaux

Les travaux réalisés par une copropriété peuvent donner lieu à une rémunération du syndic qui prend la forme d'un pourcentage (HT) du montant des travaux. Ce taux varie, entre 1 et 3 % (HT), selon si les travaux sont conduits ou non par un maître d'œuvre. Depuis la loi Élan de 2018, les syndicats peuvent mentionner les taux des honoraires travaux dans leur contrat, à titre indicatif.

À savoir, l'indexation des honoraires du syndic (en fonction d'un indice Insee du coût de la construction) est uniquement possible dans le cadre des contrats pluriannuels, soit d'une durée minimum de deux ans.

Des pratiques interdites

Certaines pratiques sont interdites : la facturation des photocopies (sauf celles nécessaires à la convocation d'une AG dite "extraordinaire") et le fait de conserver la trésorerie de la copropriété sur le compte bancaire du syndic.

En effet, depuis la loi Alur, les professionnels ont l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ne peuvent donc plus percevoir les intérêts bancaires perçus, ceux-ci revenant désormais au syndicat. ■



Immobilier. Syndic de copropriété : combien ça coûte par an ?

Caroline Chaloin

Si les honoraires forfaitaires de base sont fixés librement par le syndic de copropriété, les honoraires relevant de prestations particulières sont quant à eux encadrés par la loi.

Peu de gens connaissent le rôle du syndic de copropriété et encore moins combien il coûte. Comment se rémunère-t-il ? Ses honoraires sont-ils encadrés et contrôlés ? Réponses.

Un coût intégré dans le budget annuel de la copropriété

Mandaté par l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, le syndic est un prestataire de services qui a pour missions d'administrer la copropriété, d'assurer la conservation de l'immeuble et de représenter légalement le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires de lots).

Le syndic professionnel est rémunéré par les copropriétaires. Son coût est intégré dans le budget annuel et les charges d'une résidence, comme tous les prestataires. « Les charges sont appelées trimestriellement, via les appels de fonds, et le syndic se rémunère directement sur la trésorerie de la résidence », souligne Syndicalur, société spécialisée dans le conseil en changement de syndic.

Deux catégories d'honoraires

Encadrés, les honoraires d'un syndic se divisent en deux catégories : les honoraires fixes (forfait de base) et les honoraires relevant de prestations particulières.

« La loi Alur de 2014 a renforcé cette distinction, explique Syndicalur, en listant les prestations s'inscrivant obligatoirement dans le forfait de base : règlement des prestataires, envoi des appels de fonds aux copropriétaires et recouvrement des impayés, tenue de la comptabilité à jour, préparation de l'AG en lien avec le conseil syndical [composé de membres élus parmi les copropriétaires, NDLR], entretien des équipements collectifs et préservation de l'état des parties communes... Si la copropriété emploie un ou plusieurs employés, les honoraires de syndic servent aussi à assurer le management de ces collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et à effectuer le règlement des salaires. »

Entre 3 000 € et 4 000 € (HT) par an en moyenne, au minimum

Les syndicats professionnels peuvent être contrôlés par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). En cas d'infractions constatées, des sanctions peuvent être appliquées sous la forme d'amendes.

1) Les honoraires fixes

Selon Syndicalur, le tarif mensuel d'un syndic professionnel dans le cadre de son forfait dit de base est en moyenne de 200 € à 250 € (HT) en Île-de-France et de 150 € (HT) en province. Ces honoraires sont fixés librement. Pour les petites copropriétés, ils peuvent être plus élevés.

Les professionnels appliquent, le plus souvent, un forfait annuel minimum qui se situe en moyenne entre 3 000 € et 4 000 € (HT), afin de conserver un équilibre entre les sommes perçues et le temps investi pour la copropriété.

2) Les prestations particulières

La réunion d'une AG complémentaire, la gestion des contentieux et sinistres peuvent être facturées au



temps passé ou selon un montant fixe. « Depuis le 1er janvier 2022, les syndicats doivent annexer à leur contrat-type une fiche d'information synthétisant les prestations et les tarifs associés, ainsi qu'un coût horaire unique », remarque-t-il.

3) Les honoraires sur travaux

Les travaux réalisés par une copropriété peuvent donner lieu à une rémunération du syndic qui prend la forme d'un pourcentage (HT) du montant des travaux. Ce taux varie, entre 1 et 3 % (HT), selon si les travaux sont conduits ou non par un maître d'œuvre. Depuis la loi Élan de 2018, les syndicats peuvent mentionner les taux des honoraires travaux dans leur contrat, à titre indicatif.

À savoir, l'indexation des honoraires du syndic (en fonction d'un indice Insee du coût de la construction) est uniquement possible dans le cadre des contrats pluriannuels, soit d'une durée minimum de deux ans.

Des pratiques interdites

Certaines pratiques sont interdites : la facturation des photocopies (sauf celles nécessaires à la convocation d'une AG dite "extraordinaire") et le fait de conserver la trésorerie de la copropriété sur le compte bancaire du syndic.

En effet, depuis la loi Alur, les professionnels ont l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ne peuvent donc plus percevoir les intérêts bancaires perçus, ceux-ci revenant désormais au syndicat. ■



Immobilier. Syndic de copropriété : combien ça coûte par an ?

Caroline Chaloin

Si les honoraires forfaitaires de base sont fixés librement par le syndic de copropriété, les honoraires relevant de prestations particulières sont quant à eux encadrés par la loi.

Peu de gens connaissent le rôle du syndic de copropriété et encore moins combien il coûte. Comment se rémunère-t-il ? Ses honoraires sont-ils encadrés et contrôlés ? Réponses.

Un coût intégré dans le budget annuel de la copropriété

Mandaté par l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, le syndic est un prestataire de services qui a pour missions d'administrer la copropriété, d'assurer la conservation de l'immeuble et de représenter légalement le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires de lots).

Le syndic professionnel est rémunéré par les copropriétaires. Son coût est intégré dans le budget annuel et les charges d'une résidence, comme tous les prestataires. « Les charges sont appelées trimestriellement, via les appels de fonds, et le syndic se rémunère directement sur la trésorerie de la résidence », souligne Syndicalur, société spécialisée dans le conseil en changement de syndic.

Deux catégories d'honoraires

Encadrés, les honoraires d'un syndic se divisent en deux catégories : les honoraires fixes (forfait de base) et les honoraires relevant de prestations particulières.

« La loi Alur de 2014 a renforcé cette distinction, explique Syndicalur, en listant les prestations s'inscrivant obligatoirement dans le forfait de base : règlement des prestataires, envoi des appels de fonds aux copropriétaires et recouvrement des impayés, tenue de la comptabilité à jour, préparation de l'AG en lien avec le conseil syndical [composé de membres élus parmi les copropriétaires, NDLR], entretien des équipements collectifs et préservation de l'état des parties communes... Si la copropriété emploie un ou plusieurs employés, les honoraires de syndic servent aussi à assurer le management de ces collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et à effectuer le règlement des salaires. »

Entre 3 000 € et 4 000 € (HT) par an en moyenne, au minimum

Les syndicats professionnels peuvent être contrôlés par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). En cas d'infractions constatées, des sanctions peuvent être appliquées sous la forme d'amendes.

1) Les honoraires fixes

Selon Syndicalur, le tarif mensuel d'un syndic professionnel dans le cadre de son forfait dit de base est en moyenne de 200 € à 250 € (HT) en Île-de-France et de 150 € (HT) en province. Ces honoraires sont fixés librement. Pour les petites copropriétés, ils peuvent être plus élevés.

Les professionnels appliquent, le plus souvent, un forfait annuel minimum qui se situe en moyenne entre 3 000 € et 4 000 € (HT), afin de conserver un équilibre entre les sommes perçues et le temps investi pour la copropriété.

2) Les prestations particulières

La réunion d'une AG complémentaire, la gestion des contentieux et sinistres peuvent être facturées au



temps passé ou selon un montant fixe. « Depuis le 1er janvier 2022, les syndicats doivent annexer à leur contrat-type une fiche d'information synthétisant les prestations et les tarifs associés, ainsi qu'un coût horaire unique », remarque-t-il.

3) Les honoraires sur travaux

Les travaux réalisés par une copropriété peuvent donner lieu à une rémunération du syndic qui prend la forme d'un pourcentage (HT) du montant des travaux. Ce taux varie, entre 1 et 3 % (HT), selon si les travaux sont conduits ou non par un maître d'œuvre. Depuis la loi Élan de 2018, les syndicats peuvent mentionner les taux des honoraires travaux dans leur contrat, à titre indicatif.

À savoir, l'indexation des honoraires du syndic (en fonction d'un indice Insee du coût de la construction) est uniquement possible dans le cadre des contrats pluriannuels, soit d'une durée minimum de deux ans.

Des pratiques interdites

Certaines pratiques sont interdites : la facturation des photocopies (sauf celles nécessaires à la convocation d'une AG dite "extraordinaire") et le fait de conserver la trésorerie de la copropriété sur le compte bancaire du syndic.

En effet, depuis la loi Alur, les professionnels ont l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ne peuvent donc plus percevoir les intérêts bancaires perçus, ceux-ci revenant désormais au syndicat. ■



Immobilier. Syndic de copropriété : combien ça coûte par an ?

Caroline Chaloin

Si les honoraires forfaitaires de base sont fixés librement par le syndic de copropriété, les honoraires relevant de prestations particulières sont quant à eux encadrés par la loi.

Peu de gens connaissent le rôle du syndic de copropriété et encore moins combien il coûte. Comment se rémunère-t-il ? Ses honoraires sont-ils encadrés et contrôlés ? Réponses.

Un coût intégré dans le budget annuel de la copropriété

Mandaté par l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, le syndic est un prestataire de services qui a pour missions d'administrer la copropriété, d'assurer la conservation de l'immeuble et de représenter légalement le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires de lots).

Le syndic professionnel est rémunéré par les copropriétaires. Son coût est intégré dans le budget annuel et les charges d'une résidence, comme tous les prestataires. « Les charges sont appelées trimestriellement, via les appels de fonds, et le syndic se rémunère directement sur la trésorerie de la résidence », souligne Syndicalur, société spécialisée dans le conseil en changement de syndic.

Deux catégories d'honoraires

Encadrés, les honoraires d'un syndic se divisent en deux catégories : les honoraires fixes (forfait de base) et les honoraires relevant de prestations particulières.

« La loi Alur de 2014 a renforcé cette distinction, explique Syndicalur, en listant les prestations s'inscrivant obligatoirement dans le forfait de base : règlement des prestataires, envoi des appels de fonds aux copropriétaires et recouvrement des impayés, tenue de la comptabilité à jour, préparation de l'AG en lien avec le conseil syndical [composé de membres élus parmi les copropriétaires, NDLR], entretien des équipements collectifs et préservation de l'état des parties communes... Si la copropriété emploie un ou plusieurs employés, les honoraires de syndic servent aussi à assurer le management de ces collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et à effectuer le règlement des salaires. »

Entre 3 000 € et 4 000 € (HT) par an en moyenne, au minimum

Les syndicats professionnels peuvent être contrôlés par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). En cas d'infractions constatées, des sanctions peuvent être appliquées sous la forme d'amendes.

1) Les honoraires fixes

Selon Syndicalur, le tarif mensuel d'un syndic professionnel dans le cadre de son forfait dit de base est en moyenne de 200 € à 250 € (HT) en Île-de-France et de 150 € (HT) en province. Ces honoraires sont fixés librement. Pour les petites copropriétés, ils peuvent être plus élevés.

Les professionnels appliquent, le plus souvent, un forfait annuel minimum qui se situe en moyenne entre 3 000 € et 4 000 € (HT), afin de conserver un équilibre entre les sommes perçues et le temps investi pour la copropriété.

2) Les prestations particulières

La réunion d'une AG complémentaire, la gestion des contentieux et sinistres peuvent être facturées au



temps passé ou selon un montant fixe. « Depuis le 1er janvier 2022, les syndicats doivent annexer à leur contrat-type une fiche d'information synthétisant les prestations et les tarifs associés, ainsi qu'un coût horaire unique », remarque-t-il.

3) Les honoraires sur travaux

Les travaux réalisés par une copropriété peuvent donner lieu à une rémunération du syndic qui prend la forme d'un pourcentage (HT) du montant des travaux. Ce taux varie, entre 1 et 3 % (HT), selon si les travaux sont conduits ou non par un maître d'œuvre. Depuis la loi Élan de 2018, les syndicats peuvent mentionner les taux des honoraires travaux dans leur contrat, à titre indicatif.

À savoir, l'indexation des honoraires du syndic (en fonction d'un indice Insee du coût de la construction) est uniquement possible dans le cadre des contrats pluriannuels, soit d'une durée minimum de deux ans.

Des pratiques interdites

Certaines pratiques sont interdites : la facturation des photocopies (sauf celles nécessaires à la convocation d'une AG dite "extraordinaire") et le fait de conserver la trésorerie de la copropriété sur le compte bancaire du syndic.

En effet, depuis la loi Alur, les professionnels ont l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ne peuvent donc plus percevoir les intérêts bancaires perçus, ceux-ci revenant désormais au syndicat. ■



Immobilier. Copropriété : mais combien ça coûte un syndic ?

Caroline Chaloin

Si les honoraires forfaitaires de base sont fixés librement par le syndic de copropriété, les honoraires relevant de prestations particulières sont quant à eux encadrés par la loi.

Peu de gens connaissent le rôle du syndic de copropriété et encore moins combien il coûte. Comment se rémunère-t-il ? Ses honoraires sont-ils encadrés et contrôlés ? Réponses.

Un coût intégré dans le budget annuel de la copropriété

Mandaté par l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, le syndic est un prestataire de services qui a pour missions d'administrer la copropriété, d'assurer la conservation de l'immeuble et de représenter légalement le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires de lots).

Le syndic professionnel est rémunéré par les copropriétaires. Son coût est intégré dans le budget annuel et les charges d'une résidence, comme tous les prestataires. « Les charges sont appelées trimestriellement, via les appels de fonds, et le syndic se rémunère directement sur la trésorerie de la résidence », souligne Syndicalur, société spécialisée dans le conseil en changement de syndic.

Deux catégories d'honoraires

Encadrés, les honoraires d'un syndic se divisent en deux catégories : les honoraires fixes (forfait de base) et les honoraires relevant de prestations particulières.

« La loi Alur de 2014 a renforcé cette distinction, explique Syndicalur, en listant les prestations s'inscrivant obligatoirement dans le forfait de base : règlement des prestataires, envoi des appels de fonds aux copropriétaires et recouvrement des impayés, tenue de la comptabilité à jour, préparation de l'AG en lien avec le conseil syndical [composé de membres élus parmi les copropriétaires, NDLR], entretien des équipements collectifs et préservation de l'état des parties communes... Si la copropriété emploie un ou plusieurs employés, les honoraires de syndic servent aussi à assurer le management de ces collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et à effectuer le règlement des salaires. »

Entre 3 000 € et 4 000 € (HT) par an en moyenne, au minimum

Les syndicats professionnels peuvent être contrôlés par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). En cas d'infractions constatées, des sanctions peuvent être appliquées sous la forme d'amendes.

1) Les honoraires fixes

Selon Syndicalur, le tarif mensuel d'un syndic professionnel dans le cadre de son forfait dit de base est en moyenne de 200 € à 250 € (HT) en Île-de-France et de 150 € (HT) en province. Ces honoraires sont fixés librement. Pour les petites copropriétés, ils peuvent être plus élevés.

Les professionnels appliquent, le plus souvent, un forfait annuel minimum qui se situe en moyenne entre 3 000 € et 4 000 € (HT), afin de conserver un équilibre entre les sommes perçues et le temps investi pour la copropriété.

2) Les prestations particulières

La réunion d'une AG complémentaire, la gestion des contentieux et sinistres peuvent être facturées au temps passé ou selon un montant fixe. « Depuis le 1er janvier 2022, les syndicats doivent annexer à leur contrat-type une fiche d'information synthétisant les prestations et les tarifs associés, ainsi qu'un coût horaire unique », remarque-t-il.



3) Les honoraires sur travaux

Les travaux réalisés par une copropriété peuvent donner lieu à une rémunération du syndic qui prend la forme d'un pourcentage (HT) du montant des travaux. Ce taux varie, entre 1 et 3 % (HT), selon si les travaux sont conduits ou non par un maître d'œuvre. Depuis la loi Élan de 2018, les syndics peuvent mentionner les taux des honoraires travaux dans leur contrat, à titre indicatif.

À savoir, l'indexation des honoraires du syndic (en fonction d'un indice Insee du coût de la construction) est uniquement possible dans le cadre des contrats pluriannuels, soit d'une durée minimum de deux ans.

Des pratiques interdites

Certaines pratiques sont interdites : la facturation des photocopies (sauf celles nécessaires à la convocation d'une AG dite "extraordinaire") et le fait de conserver la trésorerie de la copropriété sur le compte bancaire du syndic.

En effet, depuis la loi Alur, les professionnels ont l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ne peuvent donc plus percevoir les intérêts bancaires perçus, ceux-ci revenant désormais au syndicat. ■



Immobilier. Copropriété : quel est le coût d'un syndic ?

Caroline Chaloin

Si les honoraires forfaitaires de base sont fixés librement par le syndic de copropriété, les honoraires relevant de prestations particulières sont quant à eux encadrés par la loi.

Peu de gens connaissent le rôle du syndic de copropriété et encore moins combien il coûte. Comment se rémunère-t-il ? Ses honoraires sont-ils encadrés et contrôlés ? Réponses.

Un coût intégré dans le budget annuel de la copropriété

Mandaté par l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, le syndic est un prestataire de services qui a pour missions d'administrer la copropriété, d'assurer la conservation de l'immeuble et de représenter légalement le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires de lots).

Le syndic professionnel est rémunéré par les copropriétaires. Son coût est intégré dans le budget annuel et les charges d'une résidence, comme tous les prestataires. « Les charges sont appelées trimestriellement, via les appels de fonds, et le syndic se rémunère directement sur la trésorerie de la résidence », souligne Syndicalur, société spécialisée dans le conseil en changement de syndic.

Deux catégories d'honoraires

Encadrés, les honoraires d'un syndic se divisent en deux catégories : les honoraires fixes (forfait de base) et les honoraires relevant de prestations particulières.

« La loi Alur de 2014 a renforcé cette distinction, explique Syndicalur, en listant les prestations s'inscrivant obligatoirement dans le forfait de base : règlement des prestataires, envoi des appels de fonds aux copropriétaires et recouvrement des impayés, tenue de la comptabilité à jour, préparation de l'AG en lien avec le conseil syndical [composé de membres élus parmi les copropriétaires, NDLR], entretien des équipements collectifs et préservation de l'état des parties communes... Si la copropriété emploie un ou plusieurs employés, les honoraires de syndic servent aussi à assurer le management de ces collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et à effectuer le règlement des salaires. »

Entre 3 000 € et 4 000 € (HT) par an en moyenne, au minimum

Les syndicats professionnels peuvent être contrôlés par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF). En cas d'infractions constatées, des sanctions peuvent être appliquées sous la forme d'amendes.

1) Les honoraires fixes

Selon Syndicalur, le tarif mensuel d'un syndic professionnel dans le cadre de son forfait dit de base est en moyenne de 200 € à 250 € (HT) en Île-de-France et de 150 € (HT) en province. Ces honoraires sont fixés librement. Pour les petites copropriétés, ils peuvent être plus élevés.

Les professionnels appliquent, le plus souvent, un forfait annuel minimum qui se situe en moyenne entre 3 000 € et 4 000 € (HT), afin de conserver un équilibre entre les sommes perçues et le temps investi pour la copropriété.

2) Les prestations particulières

La réunion d'une AG complémentaire, la gestion des contentieux et sinistres peuvent être facturées au temps passé ou selon un montant fixe. « Depuis le 1er janvier 2022, les syndicats doivent annexer à leur contrat-type une fiche d'information synthétisant les prestations et les tarifs associés, ainsi qu'un coût horaire unique », remarque-t-il.



3) Les honoraires sur travaux

Les travaux réalisés par une copropriété peuvent donner lieu à une rémunération du syndic qui prend la forme d'un pourcentage (HT) du montant des travaux. Ce taux varie, entre 1 et 3 % (HT), selon si les travaux sont conduits ou non par un maître d'œuvre. Depuis la loi Élan de 2018, les syndics peuvent mentionner les taux des honoraires travaux dans leur contrat, à titre indicatif.

À savoir, l'indexation des honoraires du syndic (en fonction d'un indice Insee du coût de la construction) est uniquement possible dans le cadre des contrats pluriannuels, soit d'une durée minimum de deux ans.

Des pratiques interdites

Certaines pratiques sont interdites : la facturation des photocopies (sauf celles nécessaires à la convocation d'une AG dite "extraordinaire") et le fait de conserver la trésorerie de la copropriété sur le compte bancaire du syndic.

En effet, depuis la loi Alur, les professionnels ont l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ne peuvent donc plus percevoir les intérêts bancaires perçus, ceux-ci revenant désormais au syndicat. ■



DOSSIER

Les points de vigilance pour les copropriétaires

La chute dans l'escalier d'une personne, entraînant des blessures, ou la fuite d'eau d'une canalisation commune qui détériore un ou plusieurs appartements peuvent avoir d'importantes conséquences. C'est pourquoi la loi du 10 juillet 1965, qui régit les copropriétés, impose au syndicat de copropriétaires de l'immeuble de s'assurer au minimum contre les risques de responsabilité civile. « *En pratique, cette assurance est généralement souscrite au sein d'un contrat plus large* », précise Marie-Noëlle Mine, consultante et formatrice en assurances.

Ce sont toutes les parties communes de l'immeuble qui sont couvertes par le contrat, c'est-à-dire les escaliers, les couloirs, la toiture, les murs porteurs, les espaces extérieurs et les équipements collectifs (ascenseur, chaudière, etc.). Les appartements sont assurés, pour leur part, par chacun des copropriétaires. En 2021, les assurances souscrites par les syndicats ont coûté 150 euros, en moyenne sur l'année, à un copropriétaire d'un appartement de 60 mètres carrés, selon le dernier observatoire des charges de l'Association des responsables de copropriété (ARC), rendu public en décembre 2022.

Mais, en fonction de la sinistralité de l'immeuble et des clauses du contrat, le prix peut être beaucoup plus important. « *Certains assureurs appliquent*

des revalorisations annuelles automatiques non négligeables ou augmentent la prime à chaque sinistre, alors que ce n'est pas le cas pour d'autres », détaille Marie-Noëlle Mine. document qui élargit les garanties standards du contrat en fonction des caractéristiques et des équipements de chaque immeuble. ■

La bonne pratique : se pencher régulièrement sur le contrat, pour vérifier que le tarif n'a pas trop augmenté ces dernières années, et demander au syndicat de l'immeuble de le remettre en concurrence régulièrement.

Scruter les franchises

La plupart des compagnies d'assurances, comme Axa, Abeille Assurances, Allianz, Generali ou encore MMA, proposent des contrats aux copropriétés. Une fois les devis obtenus, outre le prix, il faudra scruter le montant des éventuelles franchises qui seront appliquées. Un tableau des garanties joint au devis permet de comparer plus facilement les différents contrats.

Autre point d'attention, les fameuses conditions générales... « *S'il y a beaucoup d'exclusions de garanties, il faut se méfier!* », conseille Francis Bourriaud, le fondateur d'ADB Conseils, un cabinet qui aide les copropriétés à améliorer leur gestion. Autre élément à regarder de près : les limitations contractuelles d'indemnisation, c'est-à-dire le montant maximal auquel les assurés peuvent prétendre, notamment en cas de sinistre très important, comme un incendie ou une explosion.

Enfin, mieux vaut privilégier les contrats qui proposent un

N.CO.



- 07:31:43 Une personne est toujours portée disparue au surlendemain de l'effondrement d'un immeuble rue Saint-Jacques dans le 5e arrondissement de Paris ; le parquet de Paris a ouvert une enquête ; la piste d'une fuite de gaz est évoquée ; dans la capitale 500000 foyers sont fournis au gaz, un réseau vétuste et complexe.
- 07:32:10 Reportage.
- 07:32:23 Citation GRDF. 07: 32:27 Citation de la mairie de Paris.
- 07:32:36 Interview de Vincent Baladi de la mairie du 8e arrondissement de Paris.
- 07:33:08 Interview de Francis Bourriaud expert en copropriété. Dans un meuble les canalisations d'eau et d'électricité se mêlent au gaz.
- 07:33:26



- 06:32:44 Au surlendemain de l'explosion d'un immeuble rue Saint-Jacques à Paris, une personne est toujours portée disparue. L'explosion, suivie d'un incendie, a fait 50 victimes, dont 6 étaient en urgence absolue lors du dernier bilan. Une enquête a été ouverte par le parquet de Paris, et une fuite de gaz est évoquée comme piste possible. A Paris, où 500 000 foyers sont alimentés au gaz, le réseau de gaz est vétuste et complexe, avec environ 2 000 kilomètres de tuyauteries datant du XIXe siècle.
- 06:33:21 Commentaire de Laurianne Toulemont. La rénovation du réseau est un processus long et coûteux, avec une moyenne de 40 kilomètres rénovés par an pour près de 50 millions d'euros, selon GRDF. La moitié du réseau aurait été rénovée depuis 1990, selon la mairie de Paris, mais une partie reste vétuste.
- 06:33:45 Interview de Vincent Baladi, délégué LR à la sécurité dans le 8e arrondissement, sur les risques du gaz. Toutefois, il existe des cas où les syndicats refusent d'effectuer les travaux, mettant en danger les canalisations d'eau et d'électricité, ce qui rappelle la complexité des systèmes où une seule dégradation peut causer des dommages importants.
- 06:34:11 Interview de Francis Bourriaud, expert en sécurité.
- 06:34:31



Explosion de gaz: quel est le rôle des copropriétés et leur responsabilité en cas d'accident?



Rénovation Et Travaux

Le 22/06/2023 à 12:11

- Whatsapp
- Mail
- messenger

Si une enquête est toujours en cours pour comprendre les circonstances de l'explosion survenue rue Saint-Jacques à Paris, le gaz semble faire partie des pistes privilégiées. Un accident malheureusement pas isolé.

Un nouveau drame est arrivé. Une explosion est survenue rue Saint-Jacques, dans le 5eme arrondissement de Paris. L'origine du sinistre est encore inconnue. Si plusieurs témoins affirment avoir senti une odeur de gaz, une enquête est toujours en cours pour déterminer les circonstances.

Plusieurs explosions de gaz ont eu lieu ces dernières années. Le 12 janvier 2019, une forte explosion provoquée par une fuite de gaz souffle la rue de Trévise dans le 9eme arrondissement de Paris, tuant quatre personnes dont deux pompiers, en blessant 66 autres et laissant quelque 400 sinistrés. Au cours de la nuit du 8 au 9 avril 2023, une explosion a eu lieu rue de Tivoli à Marseille faisant huit victimes.

Et la même question à chaque fois: qui est responsable? Francis Bourriaud, à la tête de Syndicalur (Conseil en changement de syndic) **et ADB Conseils** (Assistance aux copropriétés), explique tout d'abord que c'est la responsabilité du syndic d'assurer l'immeuble. "Mais attention, la garantie contre les explosions, les incendies ... n'est pas automatique. C'est au syndic d'améliorer sa garantie".

Obligation d'entretien

Mais surtout, l'autre rôle phare du syndic est la conservation et l'entretien de l'immeuble. "Il doit passer régulièrement dans l'immeuble pour vérifier que tout est bien entretenu, alerter les copropriétaires en cas de problème et leur proposer de faire venir les professionnels adéquats". Le syndic a bien un rôle d'information en effet, car si les copropriétaires refusent de réaliser les travaux, le syndic sera dédouané en cas de problème.

Dans le cas précis d'une fuite de gaz, GRDF rappelle sur son site qu'il existe deux régimes de propriété des conduites de gaz. Soit les conduites appartiennent à l'autorité concédante, c'est à dire à la commune: il s'agit du cas le plus fréquent. Soit les conduites appartiennent à la copropriété: "c'est plus rare et cette configuration est amenée à disparaître, en effet la loi 3DS prévoit le transfert en concession de ces conduites" progressivement dans les années qui viennent. GRDF rappelle également que "l'accès aux ouvrages gaz, le non-encombrement des gaines de ventilation et, de manière plus globale, l'ensemble des aménagements généraux liés aux ouvrages gaz appartiennent à la copropriété et sont placés sous sa responsabilité quel que soit le régime de propriété des canalisations de gaz".

Dans l'exemple de la rue de Trévise que le syndic n'a pas été mis en cause concernant l'entretien de la conduite de gaz, il a été mis en examen pour avoir tardé à réparer la fuite d'un collecteur d'eaux usées. Fuite qui aurait eu une incidence sur l'affaissement du sol. Cet affaissement du sol, sous le trottoir, devant le porche de l'immeuble situé 6 rue de Trévise, a provoqué la rupture d'une canalisation de gaz, entraînant une accumulation de gaz naturel à l'origine de l'explosion.

Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en

Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission.

Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés ■

Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en

Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission.

Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés ■

Copropriété : quelles solutions face aux factures impayées ?

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou mettre en concurrence les prestataires de services pour faire diminuer les factures.

Caroline CHALOIN

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter... Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

Deux procédures entre les mains du syndic

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... De nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures.

Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront quatre trimestres d'avance – si le budget a été voté en assemblée générale (AG) –, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens (frais directement liés à la procédure engagée, NDLR). »

Si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis

Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires, NDLR) sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical (composé des membres élus de la copropriété, NDLR) de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme le courtier en

syndic de copropriétés.

Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage.

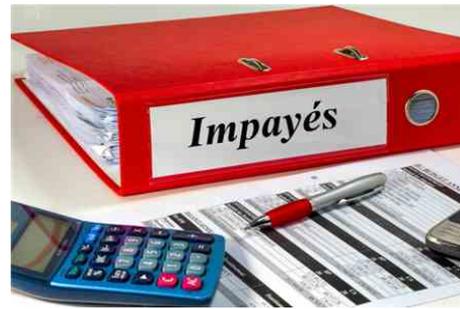
« Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure, remarque Syndicalur. Le conseil syndical doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation. »

Il faut également vérifier l'assurance : « Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe le courtier en syndic de copropriétés.

Faire jouer la concurrence

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies

qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.
« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. »



En copropriété, les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage. Photo AdobeStock

■



Copropriété : quelles solutions face aux factures impayées ?

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou mettre en concurrence les prestataires de services pour faire diminuer les factures.

Caroline CHALOIN

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter...

Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

Deux procédures entre les mains du syndic

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... De nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures.

Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront quatre trimestres d'avance – si le budget a été voté en assemblée générale (AG) –, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens (frais directement liés à la procédure engagée, NDLR). »

Si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis

Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires, NDLR) sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical (composé des membres élus de la copropriété, NDLR) de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme le courtier en

syndic de copropriétés.

Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage.

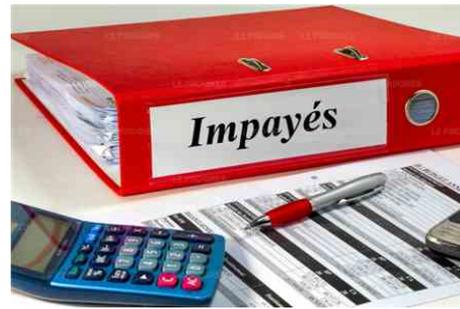
« Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure, remarque Syndicalur. Le conseil syndical doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation. »

Il faut également vérifier l'assurance : « Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe le courtier en syndic de copropriétés.

Faire jouer la concurrence

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies

qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.
« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. »



En copropriété, les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage. Photo AdobeStock

■



Immobilier. Copropriété : comment lutter contre les factures élevées ou impayées ?

Caroline Chaloin

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou...

01 / 02

02 / 02

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter... Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

Deux procédures entre les mains du syndic

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... de nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures. Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront quatre trimestres d'avance - si le budget a été voté en assemblée générale (AG) -, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens [frais directement liés à la procédure engagée, NDLR]. »

Et si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis. Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires [l'ensemble des copropriétaires, NDLR] sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical [composé des membres élus de la copropriété, NDLR] de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme Syndicalur.

Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage. « Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure, remarque Syndicalur. Le conseil syndical doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation. »

Il faut également vérifier l'assurance : « Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre



courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe-t-il.

Faire jouer la concurrence

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. » ■

*Travaux***CES COPROPRIÉTÉS QUI ONT RÉUSSI LEUR RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**

La transition énergétique des copropriétés est sans doute le sujet le plus complexe en matière de travaux. Gros plan sur ces immeubles qui s'y mettent avec succès.

Dans l'immense chantier de rénovation énergétique qui attend le parc immobilier français, les copropriétés sont le sujet le plus délicat. Ce qui peut être difficile pour une maison vire souvent au cauchemar dans un immeuble. Il était d'ailleurs envisagé de faire évoluer les modes de décision au sein des AG de copropriété pour faciliter l'adoption de ces travaux, mais le projet n'a pas abouti. Cela ne rend que plus précieuse l'expérience des copropriétés qui ont déjà avancé sur ce dossier.

« Les freins à ces rénovations sont nombreux, reconnaît Karine Olivier, directrice générale du pôle service aux particuliers de Nexity. Il s'agit d'abord de faire converger les intérêts entre bailleurs, propriétaires occupants en résidence principale, souvent plus âgés, ou encore des occupants en résidence secondaire. Ensuite, il y a la peur du temps long. Nous avons réussi à réduire ce cycle à trois ans (un an pour convaincre, un an pour définir les travaux et études, un an pour piloter les travaux), mais cela reste un projet à moyen terme. Enfin, l'importance du reste à charge représente une crainte, même si nous faisons tout pour le réduire. »

En levant ces freins, Nexity est parvenu à mener à bien la rénovation de 7 000 logements sur les 20 000 immeubles que gère le groupe en tant que syndic. Et dans le cadre de son *green deal*, le groupe doit porter ce nombre à au moins 10 000 pour 2025. Pour l'instant, il se concentre sur des copropriétés construites avant les années 1980, avec une mauvaise étiquette énergétique et sans gros travaux au cours des dix dernières années. « Le travail de sensibilisation en amont passe notamment par le conseil syndical, rappelle Karine Olivier. Ensuite, la partie la plus chronophage concerne le montage des dossiers pour décrocher des aides collectives et



individuelles. » Mais le jeu en vaut la chandelle : sur une copropriété de 439 lots, passant d'une étiquette D à B, la facture de 30 000 € par copropriétaire a été ainsi réduite de 9 000 €. Malgré la difficulté de convaincre les parties prenantes, le bien-fondé de ces travaux est de mieux en mieux compris. « Les Français ont conscience de la nécessité de réduire leur consommation énergétique, souligne Karine Olivier. C'est l'occasion de gagner en confort thermique, mais aussi acoustique, tout en faisant des économies de chauffage qui peuvent atteindre 35 à 60 %. C'est bon pour le pouvoir d'achat tout en permettant une réelle valorisation du patrimoine. »

COÛTEUX DIAGNOSTICS

De son côté, Francis Bourriaud, président du courtier en copropriété Syndicalur, mène également à bien des rénovations énergétiques, avec un carnet de commandes bien rempli. « Ce qui avance actuellement concerne exclusivement des copropriétés avec un conseil syndical très impliqué et qui ont déjà mûri leur réflexion. » Il recommande de bien intégrer les contraintes liées au plan pluriannuel de travaux (obligatoire depuis le 1^{er} janvier pour les copropriétés de plus de 200 lots, le 1^{er} janvier prochain pour celles de plus de 50 lots, et début 2025 pour toutes les autres) et au DPE collectif (même découpage des tailles de

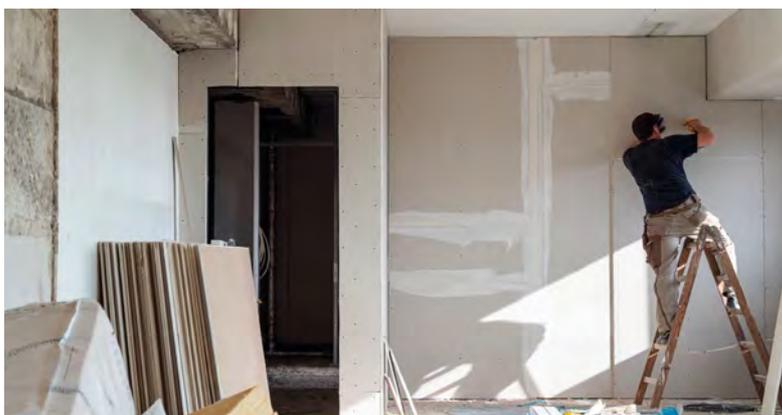
copropriétés, mise en place un an après le plan pluriannuel de travaux). « Ces obligations sont complexes et contraignantes, souligne-t-il, mais c'est une démarche qui peut être bénéfique à long terme. » En effet, ces démarches permettent de connaître finement les performances de l'immeuble dans son ensemble et d'étaler les travaux sur dix ans, sans oublier la possibilité de bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés. Revers de la médaille, sur ce DPE collectif, les professionnels agréés sont particulièrement peu nombreux, et le coût du diagnostic peut aller de 5 000 à 15 000 € ! Des embouteillages sont à prévoir, mieux vaut se positionner rapidement.

« Ces rénovations thermiques, nous les effectuons avec des copropriétés engagées, en avance sur la tendance, confirme Étienne Dequierez, directeur général chez Sergic, mais cela augure déjà de gros volumes. » Même s'il reste difficile d'aligner les intérêts des occupants, il note que bailleurs comme locataires et occupants ont bien intégré les fortes décotes qui pèsent désormais sur les passoires thermiques. Un vrai facteur de motivation pour lancer des travaux. « Il reste un vrai problème avec les diagnostics, explique-t-il. Il y a la question de la fiabilité, mais ce qui est encore plus complexe, c'est d'établir un lien entre le DPE de chaque appartement et le DPE collectif qui peut être très différent. » En attendant, le maquis des aides reste très touffu et nécessite de gros efforts. Un guichet unique et un financement plus simple et plus clair sont réclamés. « Il y a des tests sur des prêts collectifs pour intégrer le plan de financement très tôt dans le projet, précise-t-il. Il reste aujourd'hui trop souvent des questions pour savoir si le paiement des subventions se fait avant ou après l'engagement des travaux, ce qui génère beaucoup de stress. » ■

Jean-Bernard Litzler



Ces copropriétés qui ont réussi leur rénovation énergétique



La transition énergétique des copropriétés est sans doute le sujet le plus complexe en matière de travaux. Gros plan sur ces immeubles qui s'y mettent avec succès. Dans l'immense chantier de rénovation énergétique qui attend le parc immobilier français, les copropriétés sont le sujet le plus délicat. Ce qui peut être difficile pour une maison vire souvent au cauchemar dans un immeuble. Il était d'ailleurs envisagé de faire évoluer les modes de décision au sein des AG de copropriété pour faciliter l'adoption de ces travaux, mais le projet n'a pas abouti. Cela ne rend que plus précieuse l'expérience des copropriétés qui ont déjà avancé sur ce dossier.

«Les freins à ces rénovations sont nombreux, reconnaît Karine Olivier, directrice générale du pôle service aux particuliers de Nexity. Il s'agit d'abord de faire converger les intérêts entre bailleurs, propriétaires occupants en résidence principale, souvent plus âgés, ou encore des occupants en résidence secondaire. Ensuite, il y a la peur du temps long. Nous avons réussi à réduire ce cycle à trois ans (un an pour convaincre, un an pour définir les travaux et études, un an pour piloter les travaux), mais cela reste un projet à moyen terme. Enfin, l'importance du reste à charge représente une crainte, même si nous faisons tout pour le réduire.»

En levant ces freins, Nexity est parvenu à mener à bien la rénovation de 7000 logements sur les 20.000 immeubles que gère le groupe en tant que syndic . Et dans le cadre de son green deal , le groupe doit porter ce nombre à au moins 10.000 pour 2025. Pour l'instant, il se concentre sur des copropriétés construites avant les années 1980, avec une mauvaise étiquette énergétique et sans gros travaux au cours des dix dernières années. «Le travail de sensibilisation en amont passe notamment par le conseil syndical, rappelle Karine Olivier. Ensuite, la partie la plus chronophage concerne le montage des dossiers pour décrocher des aides collectives et individuelles.» Mais le jeu en vaut la chandelle: sur une copropriété de 439 lots, passant d'une étiquette D à B, la facture de 30.000 € par copropriétaire a été ainsi réduite de 9000 €. Malgré la difficulté de convaincre les parties prenantes, le bien-fondé de ces travaux est de mieux en mieux compris. «Les Français ont conscience de la nécessité de réduire leur consommation énergétique, souligne Karine Olivier. C'est l'occasion de gagner en confort thermique, mais aussi acoustique, tout en faisant des économies de chauffage qui peuvent atteindre 35 à 60 %. C'est bon pour le pouvoir d'achat tout en permettant une réelle valorisation du patrimoine.»

Coûteux diagnostics

De son côté, Francis Bourriaud, président du courtier en copropriété Syndicalur, mène également à bien des rénovations énergétiques, avec un carnet de commandes bien rempli. «Ce qui avance actuellement concerne exclusivement des copropriétés avec un conseil syndical très impliqué et qui ont déjà mûri leur réflexion.» Il recommande de bien intégrer les contraintes liées au plan pluriannuel de travaux (obligatoire depuis le 1 janvier pour les copropriétés de plus de 200 lots, le 1 janvier prochain pour celles de plus de 50 lots, et début 2025 pour toutes les autres) et au DPE collectif (même découpage des tailles de copropriétés, mise en place un an après le plan pluriannuel de travaux). «Ces obligations sont complexes et contraignantes, souligne-t-il, mais c'est une démarche qui peut être bénéfique à long terme.» En effet, ces démarches permettent de connaître finement les performances de l'immeuble dans son ensemble et d'étaler les travaux sur dix ans, sans oublier la possibilité de bénéficier de l'aide MaPrimeRénov'/Copropriétés. Revers de la médaille, sur ce DPE collectif, les professionnels agréés sont particulièrement peu nombreux, et le coût du diagnostic peut aller de 5000 à 15.000 €! Des embouteillages sont à prévoir, mieux vaut se positionner rapidement.

Il y a la question de la fiabilité, mais ce qui est encore plus complexe, c'est d'établir un lien entre le DPE de chaque appartement et le DPE collectif qui peut être très différent Étienne Dequizez, directeur général chez Sergic

«Ces rénovations thermiques, nous les effectuons avec des copropriétés engagées, en avance sur la tendance, confirme Étienne Dequizez, directeur général chez Sergic, mais cela augure déjà de gros volumes.» Même s'il reste difficile d'aligner les intérêts des occupants, il note que bailleurs comme locataires et occupants ont bien intégré les fortes décotes qui pèsent désormais sur les passoires thermiques. Un vrai facteur de motivation pour lancer des travaux. «Il reste un vrai problème avec les diagnostics, explique-t-il. Il y a la question de la fiabilité, mais ce qui est encore plus complexe, c'est d'établir un lien entre le DPE de chaque appartement et le DPE collectif qui peut être très différent.» En attendant, le maquis des aides reste très touffu et nécessite de gros efforts. Un guichet unique et un financement plus simple et plus clair sont réclamés. «Il y a des tests sur des prêts collectifs pour intégrer le plan de financement très tôt dans le projet, précise-t-il. Il reste aujourd'hui trop souvent des questions pour savoir si le paiement des subventions se fait avant ou après l'engagement des travaux, ce qui génère beaucoup de stress.»



Immobilier. Copropriété : factures élevées ou impayées, quelles solutions ?

Caroline Chaloin

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou...

01 / 02

02 / 02

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter... Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

Deux procédures entre les mains du syndic

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... de nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures. Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront quatre trimestres d'avance - si le budget a été voté en assemblée générale (AG) -, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens [frais directement liés à la procédure engagée, NDLR]. »

Et si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis. Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires [l'ensemble des copropriétaires, NDLR] sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical [composé des membres élus de la copropriété, NDLR] de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme Syndicalur.

Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage. « Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure, remarque Syndicalur. Le conseil syndical doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation. »

Il faut également vérifier l'assurance : « Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre



courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe-t-il.

Faire jouer la concurrence

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. » ■



Immobilier. Copropriété : factures élevées ou impayées, quelles solutions ?

Caroline Chaloin

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou...

01 / 02

02 / 02

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter... Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

Deux procédures entre les mains du syndic

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... de nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures. Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront quatre trimestres d'avance - si le budget a été voté en assemblée générale (AG) -, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens [frais directement liés à la procédure engagée, NDLR]. »

Et si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis. Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires [l'ensemble des copropriétaires, NDLR] sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical [composé des membres élus de la copropriété, NDLR] de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme Syndicalur.

Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage. « Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure, remarque Syndicalur. Le conseil syndical doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation. »

Il faut également vérifier l'assurance : « Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre



courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe-t-il.

Faire jouer la concurrence

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. » ■



Immobilier. Copropriété : factures élevées ou impayées, quelles solutions ?

Caroline Chaloin

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou...

01 / 02

02 / 02

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter... Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

Deux procédures entre les mains du syndic

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... de nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures. Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront quatre trimestres d'avance - si le budget a été voté en assemblée générale (AG) -, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens [frais directement liés à la procédure engagée, NDLR]. »

Et si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis. Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires [l'ensemble des copropriétaires, NDLR] sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical [composé des membres élus de la copropriété, NDLR] de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme Syndicalur.

Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage. « Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure, remarque Syndicalur. Le conseil syndical doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation. »

Il faut également vérifier l'assurance : « Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre



courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe-t-il.

Faire jouer la concurrence

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. » ■



Immobilier. Copropriété : factures élevées ou impayées, quelles solutions ?

Caroline Chaloin

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou...

01 / 02

02 / 02

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter... Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

Deux procédures entre les mains du syndic

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... de nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures. Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront quatre trimestres d'avance - si le budget a été voté en assemblée générale (AG) -, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens [frais directement liés à la procédure engagée, NDLR]. »

Et si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis. Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires [l'ensemble des copropriétaires, NDLR] sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical [composé des membres élus de la copropriété, NDLR] de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme Syndicalur.

Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage. « Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure, remarque Syndicalur. Le conseil syndical doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation. »

Il faut également vérifier l'assurance : « Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre



courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe-t-il.

Faire jouer la concurrence

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. » ■



Immobilier. Copropriété : factures élevées ou impayées, quelles solutions ?

Caroline Chaloin

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou...

01 / 02

02 / 02

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter... Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

Deux procédures entre les mains du syndic

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... de nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures. Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront quatre trimestres d'avance - si le budget a été voté en assemblée générale (AG) -, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens [frais directement liés à la procédure engagée, NDLR]. »

Et si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis. Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires [l'ensemble des copropriétaires, NDLR] sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical [composé des membres élus de la copropriété, NDLR] de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme Syndicalur.

Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage. « Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure, remarque Syndicalur. Le conseil syndical doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation. »

Il faut également vérifier l'assurance : « Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre



courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe-t-il.

Faire jouer la concurrence

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. » ■



Immobilier. Copropriété : factures élevées ou impayées, quelles solutions ?

Caroline Chaloin

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou...

01 / 02

02 / 02

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter... Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

Deux procédures entre les mains du syndic

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... de nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures. Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront quatre trimestres d'avance - si le budget a été voté en assemblée générale (AG) -, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens [frais directement liés à la procédure engagée, NDLR]. »

Et si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis. Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires [l'ensemble des copropriétaires, NDLR] sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical [composé des membres élus de la copropriété, NDLR] de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme Syndicalur.

Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage. « Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure, remarque Syndicalur. Le conseil syndical doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation. »

Il faut également vérifier l'assurance : « Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre



courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe-t-il.

Faire jouer la concurrence

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. » ■



Copropriété : Combien coûte un syndic ?

Comment un syndic se rémunère-t-il ? Combien coûte un syndic ? Ses honoraires sont-ils encadrés et contrôlés ? Explications.



© adobestock

Par

, le 28 mai 2023, mis à jour le 26 mai 2023

Forfait de base, prestations particulières, honoraires de travaux... Combien coûte un syndic ? SYNDICALUR (Conseil en changement de syndic) **et ADB Conseils** (Assistance aux copropriétés) font le point sur les principales questions qui se posent autour des honoraires d'un syndic de copropriété.

La rémunération du syndic professionnel de copropriété

Mandaté par l'assemblée générale des copropriétaires, le syndic est un prestataire de services ayant pour missions d'administrer la copropriété et de représenter légalement le syndicat des copropriétaires.

Encadrés en France, les honoraires de copropriété sont distingués en deux catégories : les honoraires fixes (forfait de base) et les honoraires relevant de prestations particulières. Le contrat « tout sauf » (loi ALUR 2014) a renforcé cette distinction en listant les prestations s'inscrivant obligatoirement dans le forfait de base : règlement des prestataires, envoi des appels de fonds aux copropriétaires et recouvrement des impayés, tenue de la comptabilité à jour, préparation de l'assemblée générale en lien avec le conseil syndical, entretien des équipements collectifs et préservation de l'état des parties communes, faire respecter le règlement de copropriété, souscription d'une assurance pour la copropriété, assurer la tenue d'une liste des copropriétaires et autres documents administratifs et, enfin, si la copropriété emploie un ou plusieurs employés, les honoraires de syndic servent aussi à assurer le management de ces collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et à effectuer le règlement des salaires.

Le coût d'un syndic

Le syndic est rémunéré par les copropriétaires. Son coût est intégré dans le budget annuel et les charges d'une résidence, comme tous les prestataires. Les charges sont appelées trimestriellement via les appels de fonds et le syndic se rémunère directement sur la trésorerie de la résidence. Attention, en cas de changement de syndic, il est important de respecter un formalisme si la demande émane du conseil syndical pour éviter à la résidence de devoir verser une indemnité au syndic sortant. Il est conseillé de solliciter un copropriétaire non-membre du conseil syndical pour notifier la lettre de candidature du nouveau candidat au syndic en place.

Forfait de base, prestations particulières, honoraires de travaux... Combien coûte un

syndic ?

- Le tarif mensuel* d'un syndic professionnel dans le cadre de son forfait dit de base est, en moyenne, de 200 à 250 euros H.T en Ile-de-France et de 150 euros H.T en province. S'agissant spécifiquement des petites copropriétés, les honoraires du syndic peuvent être plus élevés. Les professionnels appliquent, le plus souvent, un forfait annuel minimum qui se situe, en moyenne, entre 3 000 et 4 000 euros H.T, afin de conserver un équilibre entre les sommes perçues et le temps investi pour la résidence.
- Les prestations particulières assumées par un syndic (ex : assemblées générales complémentaires, gestion relative aux contentieux et sinistres) peuvent être facturées au temps passé ou selon un montant fixe. Il faut souligner que depuis le 1er janvier 2022, les syndicats doivent annexer à leur contrat-type une fiche d'information synthétisant les prestations et les tarifs associés ainsi qu'un coût horaire unique.
- Les honoraires sur travaux. Les travaux réalisés par une copropriété peuvent donner lieu à une rémunération du syndic qui prend la forme d'un pourcentage H.T du montant des travaux. Ce taux varie selon que les travaux sont conduits ou non par un maître d'œuvre et il est en général compris entre 1 et 3 % H.T. Depuis la loi ELAN, les syndicats peuvent mentionner les taux des honoraires travaux dans leur contrat à titre indicatif. L'indexation des honoraires du syndic est uniquement possible dans le cadre des contrats pluriannuels, soit d'une durée minimum de 2 ans.

L'encadrement et le contrôle des honoraires d'un syndic

Les honoraires d'un syndic de copropriété sont fixés librement même s'il existe des prix de marché selon la zone géographique de la copropriété. Les syndicats professionnels sont toutefois tenus de respecter les dispositions légales en vigueur et notamment le contrat « tout sauf » de la loi ALUR. De plus, désormais, certaines pratiques sont interdites comme la facturation des photocopies (sauf celles nécessaires à la convocation d'une assemblée générale dite « extraordinaire » ainsi que le fait de conserver la trésorerie de la copropriété sur le compte bancaire du syndic. En effet, depuis la loi ALUR, les professionnels ont l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat de copropriété et ne peuvent donc plus percevoir les intérêts bancaires perçus, ceux-ci revenant désormais au syndicat.

Les syndicats professionnels peuvent être contrôlés par la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes. En cas d'infractions constatées, des sanctions sont appliquées sous la forme d'amendes.

*Les tarifs indiqués concernent les syndicats traditionnels, les plus répandus en France, qui disposent d'une agence ou de bureaux. Les syndicats en ligne étant susceptibles de pratiquer des tarifs moins élevés.



Changer De Syndic Syndicat Copropriété

- Annuaire gratuit
- Immobilier, location vacances
- Liens utiles
- Syndicat copropriété
- Changer de syndic

SYNDICALUR, courtier en syndic de copropriété, apporte son soutien aux copropriétaires lors de la mise en concurrence et du changement de syndic : étape cruciale de la vie d'une copropriété....

- 24 mai 2023
- KB69
- Web
- 0

Site : [Changer De Syndic](#)

SYNDICALUR, courtier en syndic de copropriété, apporte son soutien aux copropriétaires lors de la mise en concurrence et du changement de syndic : étape cruciale de la vie d'une copropriété. Notre objectif est de les aider à changer de syndic et à choisir celui qui correspond le mieux à leurs attentes.

Plus d'information :

Visitez le site [Changer De Syndic](https://www.syndicalur.fr/) : <https://www.syndicalur.fr/>

Tag :

Changer de syndic, courtier en syndic,
Avis

Devenez membre pour donner votre avis !



Immobilier. Copropriété : quelles solutions face aux factures impayées?

Caroline Chaloin

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou...

01 / 02

02 / 02

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter... Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

Deux procédures entre les mains du syndic

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... de nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures. Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront quatre trimestres d'avance - si le budget a été voté en assemblée générale (AG) -, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens [frais directement liés à la procédure engagée, NDLR]. »

Et si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis. Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires [l'ensemble des copropriétaires, NDLR] sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical [composé des membres élus de la copropriété, NDLR] de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme Syndicalur.

Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage. « Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure, remarque Syndicalur. Le conseil syndical doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation. »

Il faut également vérifier l'assurance : « Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre



courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe-t-il.

Faire jouer la concurrence

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. » ■



Impayés de charges de copropriété : comment y remédier ?



Les impayés de charges de copropriété sont en constante augmentation, même dans les copropriétés qui n'étaient pas exposées auparavant. Cela est dû à la diminution des revenus des copropriétaires et à l'augmentation des coûts. Comment recouvrer les impayés légalement et maîtriser les charges de copropriété ?



Par RédactionPublié le 17 mai 2023 à 16h07

La procédure de recouvrement des impayés à privilégier

Les syndicats ont le choix entre deux procédures pour recouvrer les impayés de charges de copropriété: l'assignation en justice ou la procédure de l'article 19-2 de la loi juillet 1965, modifiée par la loi ELAN.

La seconde option est à privilégier, car elle est plus performante et de courte durée. Le copropriétaire débiteur est condamné à payer les sommes dues, ainsi que quatre trimestres d'avance, des dommages et intérêts éventuels et une indemnité destinée à couvrir les frais. Si le copropriétaire ne règle pas la condamnation, ses biens sont immédiatement saisis. Malgré son efficacité, cette procédure intéresse moins les avocats, car elle est moins rémunératrice. Dans l'intérêt de la copropriété, les conseils syndicaux doivent ainsi convaincre le syndic d'opter pour cette solution.

En outre, les syndicats peuvent inscrire une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire, prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.
Maîtriser les charges de copropriété

Pour maîtriser les charges de copropriété, il est nécessaire d'examiner les contrats concernant les postes de charges tels que l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage ou le jardinage. Il faut s'assurer que les prestations prévues correspondent aux besoins réels de la copropriété et les réduire si nécessaire. Il est également important d'examiner les factures d'eau, de gaz et d'électricité pour identifier les actions nécessaires pour faire baisser la consommation.

Il est recommandé de consulter la concurrence pour les prestations qui paraissent trop chères, même si l'objectif n'est pas de changer automatiquement de prestataire. En effet, cela permet de négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place, surtout

pour les gros travaux. Cette négociation doit s'effectuer dans le respect des prestations et des qualifications des entreprises, tout en recherchant le juste prix. Dans la plupart des cas, les prestataires restent en place après renégociation (70 à 80 %). SYNDICALUR et **ADB Conseils**, pour l'assistance aux copropriétés

Fondées par Francis Bourriaud, SYNDICALUR et **ADB Conseils** proposent des prestations d'assistance aux copropriétaires et conseils syndicaux. SYNDICALUR accompagne les conseils syndicaux souhaitant changer de syndic tandis qu'**ADB Conseils** est spécialisée dans l'assistance aux copropriétaires pour une consultation, une assistance annuelle, une mise en conformité du règlement de copropriété, un audit de gestion du syndic et une maîtrise des charges. La société vient également en aide aux copropriétés pour la réalisation du DPE collectif et du PPPT dans le cadre de la rénovation énergétique en cours. D'autre part, elle propose également des formations aux syndics professionnels.



Immobilier - Copropriété.

Factures, frais de syndic, travaux...

Quelles solutions face aux impayés ?

Caroline Chaloin

Alors que les impayés de charges au sein des copropriétés ont augmenté l'année dernière, il existe des solutions, comme revoir tous les contrats de la copropriété ou...

01 / 02

02 / 02

Diminution des revenus des copropriétaires, augmentation des frais de chauffage et d'électricité, coûts plus lourds à supporter... Voilà pourquoi plus de 70 % des copropriétés en France ont dépassé un total d'impayés de plus de 20 % du montant prévisionnel des charges en 2022, selon le dernier rapport du registre national des copropriétés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Soit deux fois plus qu'en 2021 et six fois plus qu'il y a cinq ans.

Quelles sont les solutions pour maîtriser les charges de copropriété ou lorsqu'un copropriétaire ne paye plus son dû ? Réponses.

Deux procédures entre les mains du syndic

Travaux de maintenance, factures d'électricité, frais de ménage, de syndic... de nombreuses charges pèsent sur les copropriétaires. En cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, le syndic dispose de deux procédures. Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal judiciaire ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Élan).

« Cette dernière option est à privilégier, souligne Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront quatre trimestres d'avance - si le budget a été voté en assemblée générale (AG) -, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens [frais directement liés à la procédure engagée, NDLR]. »

Et si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis. Le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : le syndicat de copropriétaires [l'ensemble des copropriétaires, NDLR] sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

« Il est vivement conseillé au conseil syndical [composé des membres élus de la copropriété, NDLR] de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété », affirme Syndicalur.

Passer les contrats en revue pour maîtriser les charges

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage et le jardinage. « Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure, remarque Syndicalur. Le conseil syndical doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le



cas échéant des actions pour faire baisser la consommation. »

Il faut également vérifier l'assurance : « Certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en infraction avec l'article 39 du décret du 17 mars 1967 afin de percevoir une commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres », observe-t-il.

Faire jouer la concurrence

Il peut être utile de faire jouer la concurrence pour négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, avec des économies qui peuvent atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros.

« Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais il faut trouver le juste prix, indique Syndicalur. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation. » ■

4 SOLUTIONS À ENVISAGER SUR LE LONG TERME

Une fois que vous avez paré au plus pressé dans votre immeuble, il faut analyser les leviers de réduction des charges sur les postes plus "lourds".

La mise en œuvre prendra plus de temps, mais peut s'avérer payante.

1 CHANGEZ DE SYNDIC S'IL N'EST PAS EFFICACE

Dans votre lutte pour la maîtrise des charges, vous avez un allié : le syndic. Il reçoit les factures des prestataires et passe les commandes de travaux. Il est donc impossible d'agir sans son accord et, s'il s'oppose à vos démarches ou reste inerte, il va falloir en changer. Pour cela, le plus simple est de le mettre en concurrence à la fin de son mandat, en général de un ou trois ans selon ce qui a été voté en assemblée. Pour trouver un autre syndic, le plus simple est le bouche à oreille : discutez avec les résidents des immeubles voisins pour savoir ceux qui sont satisfaits de leur gestionnaire. À la suite d'une visite de votre immeuble, le candidat vous envoie un devis que vous adresserez en courrier recommandé au syndic en place environ deux mois avant l'assemblée prévoyant le renouvellement du mandat. Ce courrier doit arriver à temps pour être intégré à l'ordre du jour de l'AG. Une fois élu, le nouveau syndic récupère la trésorerie et les coordonnées de la banque dans les 15 jours, et l'ensemble des archives et comptes dans un délai de un à deux mois.

→ TARIFS DES SYNDICS

Ils sont librement conclus avec la copropriété, mais les syndics doivent proposer un contrat type depuis la loi Alur de 2014. Sa présentation diffère d'un cabinet à l'autre, mais il comporte toujours deux parties : les honoraires de gestion courante (forfait) et les éléments tarifés en supplément.

regrette Émile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC). Faire le point sur ce qui est usé et aura besoin d'être remplacé à plus ou moins brève échéance nécessite de s'adjoindre l'aide d'un spécialiste. Bonne nouvelle, les pouvoirs publics vous aident dans cette tâche : les immeubles construits depuis plus de quinze ans devront tous réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) dans les prochaines années (art. 14-2 de la loi du 10 juillet 1965). L'objectif du PPT est de lister les travaux à réaliser dans les dix ans à venir, chiffrer leur coût et leur donner un ordre de priorité. Depuis le 1^{er} janvier 2023, les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces doivent effectuer leur

PPT. Ce sera le tour des copropriétés comprises entre 51 et 200 lots à partir du 1^{er} janvier 2024, de moins de 50 lots à partir du 1^{er} janvier 2025.

2 ANTICIPEZ LES TRAVAUX

Rien de pire que de devoir réaliser des travaux en urgence. Le coût des réparations est alors plus élevé, car il est difficile de faire réaliser des devis concurrents et la commande de matériel est faite dans l'urgence. "Le poste ascenseur a vu ses dépenses augmenter de plus de 10 % cette année, car des pièces cassent et ne sont pas budgétées",



© SURVEILLANCE / GETTY IMAGES

Le PPT doit être réalisé à partir d'un diagnostic de performance énergétique (DPE), d'un audit énergétique (plus complet qu'un DPE) ou d'un diagnostic technique global. Pour trouver un spécialiste, le mieux est de se rendre sur le site service-public.fr, rubrique "logement" puis "documents de copropriété". Le site propose un annuaire de diagnostiqueurs certifiés, mais un architecte peut également jouer ce rôle.

3 METTEZ LES PRESTATAIRES EN CONCURRENCE

Avec tous les contrats en main, il est possible de remettre en concurrence les prestataires de l'immeuble pour obtenir des réductions de prix. *"Attention, il ne faut pas chercher à prendre le moins cher à tout prix, et si vous êtes content d'un prestataire, il est préférable de le conserver quitte à négocier un geste commercial"*, recommande Francis Bourriaud, fondateur de [ADB Conseils](http://ADBConseils.com). Chaque contrat fixe la façon dont il peut être résilié. Le syndic peut vous aider à trouver des professionnels concurrents. Vous pouvez également vous adresser aux associations de consommateurs ou représentant les copropriétaires. Dans certains cas, il est possible de passer par des courtiers, notamment en matière d'assurance. Les contrats d'assurance de l'immeuble sont bien souvent en forte augmentation d'une année sur l'autre, même s'il n'y a pas eu de sinistre particulier. Et si, finalement, vous ne changez pas de prestataire, vous aurez la certitude que les charges payées ne le sont pas en vain et que le rapport qualité-prix est le bon. Pour les contrats importants, il est préférable de consulter l'assemblée générale des copropriétaires, même si la décision de changer peut être prise en conseil syndical.

4 ISOLEZ POUR RÉDUIRE LES FACTURES ET VALORISER LE BIEN

La meilleure façon pour faire baisser les charges est de limiter la note de chauffage en réalisant des travaux d'isolation. Poser un isolant sur la façade ou la toiture, changer les fenêtres... permet de diminuer la consommation, donc la facture, de moitié. Les travaux ont certes un coût



élevé, mais, avec les aides, ils peuvent être rentabilisés sur une période de quinze à vingt ans. Cela peut sembler long et donc vain de se lancer. Mais il faut aussi raisonner en fonction de la valorisation de l'appartement. *"Les acquéreurs ne veulent plus visiter des logements dans lesquels l'isolation est à refaire. Ces appartements se vendent avec un rabais important"*, avertit Yann Jéhanno, président du réseau d'agences Laforêt France. Les logements énergivores (dont l'étiquette énergétique est F ou bien G) occasionnent tracas et frais élevés. De plus, ils seront progressivement interdits à la location : au 1^{er} janvier 2025 pour ceux portant l'étiquette G, puis au 1^{er} janvier 2028 pour l'étiquette F, et enfin 2034 pour les logements classés E. Même si vous ne souhaitez pas mettre votre logement en location, cette absence de possibilité lui fait malheureusement perdre de la valeur.

DES AIDES POUR RÉNOVER

Mieux vaut faire appel à un professionnel pour les mobiliser, tel l'architecte qui vous accompagne dans votre projet d'isolation. MaPrimeRénov' Copropriété est la principale aide publique (france-renov.gouv.fr).



Les copropriétés, porte d'entrée vers de nouveaux marchés



En France, les copropriétés concentrent plus de 11 millions de logements. Syndics, gestionnaires de biens, copropriétaires... Le nombre de clients potentiels est important puisqu'ils sont soumis à de nombreuses obligations déjà réalisées par des diagnostiqueurs.

« Il va manquer du monde dans les copropriétés dans les années à venir », prédit Thierry Marchand, qui travaille auprès de ces acteurs depuis plusieurs années. La loi Climat et résilience impose en effet progressivement le DPE collectif et PPPT à presque toutes les copropriétés, même les plus petites d'ici 2026. Et sur les plus de 540 000 copropriétés d'habitations immatriculées en 2022, 89% ont moins de 50 lots. Des bâtiments qui ne pourront pas être tous investigués par les bureaux d'études, thermiciens, architectes ou ingénieurs.

À leurs côtés, les diagnostiqueurs sont bien placés pour prendre ce créneau, puisqu'ils sont présents sur tout le territoire et connaissent déjà très bien ces bâtiments. À condition d'avoir les compétences et de pouvoir répondre aux besoins spécifiques des copropriétés. Dans ce dossier, *Dimag* vous propose un tour d'horizon et des retours d'expériences pour avoir toutes les clefs en main.



Quelques prestations déjà bien connues

DTA, Crep, plomb dans l'eau... Ces prestations existent depuis plusieurs années et sont donc bien maîtrisées par les diagnostiqueurs comme par les professionnels de la gestion immobilière. Elles ne sont cependant pas à négliger pour autant puisqu'elles offrent un moyen simple de s'implanter sur le marché des copros.

DPE collectifs et audits énergétiques

Certains diagnostiqueurs étaient déjà amenés à réaliser des DPE collectifs, obligatoires pour tout immeuble de moins de 50 lots en cas de système de chauffage ou de refroidissement collectif (mention nécessaire) et des audits énergétiques, obligatoires pour les copropriétés antérieures à 2001 et ayant plus de 50 lots (l'obligation a disparu depuis la généralisation du DPE collectif).

C'est le cas de Philippe Schoemaeker, référent technique de SN Expertise, sollicité pour ces missions par des clients qui veulent « avoir une classification de leur immeuble, faire des travaux et connaître la classification estimative après travaux, bénéficier d'aides et subventions, ou tout simplement s'assurer que leur immeuble n'est pas une passoire thermique et qu'ils pourront louer ou vendre dans le futur ».

Stanislas Gabeaud, cofondateur de Mention Diag, qui propose aussi le DPE collectif « depuis ses débuts », remarque que « passer la certification avec mention nous a permis de davantage travailler, car il y a moins de professionnels qui en sont détenteurs ».

Amiante

Pour Antoine Pietrini, AMO et formateur, les repérages listes A et B inclus dans le DTA représentent une opportunité pour les diagnostiqueurs. « Parfois, il ne leur manquera que la mise à jour avec la liste B nécessaire depuis 2011. Les copropriétés avaient jusqu'en 2021 pour la faire, mais avec le Covid, beaucoup sont restées en stand-by. Ce sera de petites missions, mais en termes de volume c'est colossal. » Une activité à laquelle Renald Salmon, président de Tempodiag, a consacré du temps : « Nous avons moins de demandes actuellement, mais ces missions nous ont amenés à informer plus largement sur le risque amiante. Par exemple, auprès de copropriétés avec des flocages amiantés dégradés. » Benoît Bois constate également que ces missions peuvent devenir « une porte d'entrée vers les copropriétés : on peut ensuite devenir un interlocuteur clef. Cela peut entraîner d'autres missions auprès de propriétaires qui font des travaux et que le concierge a redirigé vers nous, par exemple ».

Les repérages amiante avant-travaux peuvent en effet aussi devenir des missions récurrentes. « Depuis quelques mois, c'est le gros de notre activité puisque beaucoup de copropriétés votent

des travaux. Ce sont des missions assez particulières avec des problématiques d'accès, de matériaux, de travail en hauteur... Nous réalisons aussi des prélèvements d'air et des mesures d'empoussièrement, souvent en cas d'incident, de sinistre, ou de travaux engagés sans repérage amiante au préalable », précise Matthieu Lecoq, directeur commercial d'Elibat.

Plomb

Stanislas Gabeaud note des sollicitations régulières pour des missions concernant le plomb dans l'eau « c'est une compétence particulière en génie énergétique ». Matthieu Lecoq relève quant à lui une augmentation des demandes de repérages plomb dans les parties communes : « Les coordonnateurs SPS ont dû être alertés car ils nous sollicitent davantage depuis un ou deux ans. Nous retrouvons du plomb dans les parties communes des copropriétés jusque dans les années 1990. » Autre mission possible, le constat de risque d'exposition au plomb dans les parties communes obligatoire lors d'une mise en copropriété, pour les bâtiments construits avant 1949.

Mais aussi...

Les diagnostiqueurs peuvent également être sollicités pour les états relatifs à la présence de termites, les états descriptifs de division (concernés par une récente décision de la cour de cassation, lire *Dimag* 108) ou le calcul des tantièmes. Certains proposent aussi des missions plus « périphériques », comme un accompagnement pour la mise à jour des règlements de copropriétés, obligatoire depuis la loi Elan.

Le regard d'un syndic

« DTA, CREP parties communes, repérage amiante ou plomb avant-travaux... Pour ces prestations, l'offre et la demande s'équilibrent. Lorsque nous reprenons une copropriété qui travaillait bien avec des acteurs locaux, nous jouons la carte de la continuité, même si pour un syndic national comme nous, c'est beaucoup plus simple d'avoir un service unique », explique Luigi del Moral, directeur général du syndic en ligne Cotoit.

Le DTG n'a pas dit son dernier mot

Peu mis en oeuvre, le DTG reste un repère lors de la mise en copropriété d'un bâtiment. Une tendance qui devrait se poursuivre.

Le DTG serait-il le mal aimé des copropriétés ? On pourrait le croire tant ce diagnostic, introduit par la loi Alur, a souvent été le grand oublié des syndicats. La faute à une législation changeante d'abord : dans ses premières années, le DTG a concerné l'ensemble des copropriétés, qui avaient l'obligation de le mettre à l'ordre du jour de l'AG pour le voter (ou pas), avant d'être resserré sur les bâtiments de plus de 10 ans lors de leur mise en copropriété ou à l'occasion d'une procédure d'insalubrité, sur injonction du maire ou du préfet. Une autre explication est avancée par Gilles Frémont, président de l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC) : « Les copropriétés n'ont pas attendu le DTG pour réaliser un audit architectural de leurs immeubles et évaluer leurs besoins de travaux... C'est une préoccupation aussi vieille que le métier. »

« Les copropriétés qui l'ont voté ont posé un cadre commun à tous les acteurs, constate Luigi del Moral, directeur général du syndicat en ligne Cotoit. Mais avec l'arrivée du PPT et du nouveau DPE à l'immeuble, il devient moins utile. Cela dit un PPT sans DTG sera moins qualitatif. » Un discours proche de celui de Francis Bourriaud, président de Syndicalur et d'ADB Conseils qui accompagne les copropriétaires. « Le DTG a été utile pour les copropriétés qui l'ont obtenu mais elles sont très peu ! Aujourd'hui, il est obsolète pour les copropriétés existantes ».

Faut-il se désintéresser pour autant de ce marché ? Pas sûr. « Le DTG volontaire intègre le PPPT mais va beaucoup plus loin, avec une vision patrimoniale, c'est un véritable diagnostic de la qualité foncière d'un bien » nuance Thierry Marchand (CEDI2M).

Malgré son recentrage sur les bâtiments de plus de dix ans mis en copropriété et les bâtiments insalubres, la demande est bel et bien là. À Marseille, Benoît Bois (Mesdiagnostiqueurs) en réalise « environ un tous les 15 jours ». Un chiffre tempéré par Renald Salmon, dirigeant de TempoDiag à Bordeaux : « On travaille à 80% avec les copropriétés, mais on ne fait qu'un petit peu de DTG, même si ça commence à se démocratiser ». De son côté, Stanislas Gabeaud, cofondateur de Mention Diag à Paris, a fait ses comptes et ne s'est finalement pas positionné : « Le rapport temps de travail/tarifification ne nous a pas convaincus ». Avec le DTG en effet, « le diagnostiqueur s'inscrit dans une démarche d'audit global, rappelle Adhel Jemai, directeur technique d'Aléa Contrôles et de

Diagamter. Comme un médecin généraliste, il étudie les différents corps d'état du bâtiment, propose des travaux chiffrés et hiérarchisés, et renvoie vers un homme de l'art en cas de pathologie plus grave ».

Une réelle demande dans certaines zones

Une mission complexe et chronophage donc, que réalise Philippe Schoernaeker (SN Expertise en Gironde) depuis son entrée dans le diagnostic, après un diplôme d'ingénieur et vingt ans dans le bâtiment. « Le diagnostiqueur DTG doit connaître les modes constructifs et les pathologies du bâtiment, mais aussi les différentes réglementations (ascenseur, accessibilité, incendie, piscine...). Par exemple, s'il n'est pas expert en structure, il doit pouvoir détecter les fissures et lézardes et en identifier l'origine. » Pour lui, le marché n'est pas prêt de se tarir. « Les mises en copropriétés de bâtiments de plus de 10 ans ont encore de beaux jours devant elles avec la densification urbaine. Cela concernera davantage les petits bâtiments que les grandes copropriétés assujetties, elles, au PPT, mais cela va continuer. D'autant qu'une fois créé, le DTG doit être mis à jour avec les travaux réalisés. »

Que contient-il ?

Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs ; un état technique des obligations légales et réglementaires ; une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale ; un DPE ainsi que les travaux sur 10 ans, nécessaires pour la conservation de l'immeuble, la santé et la sécurité des occupants et permettant des économies d'énergie ainsi qu'une estimation de leur coût.

Qui peut le réaliser ?

Toute personne ayant un bac+3 dans le domaine des techniques du bâtiment, ou un titre professionnel, ou l'attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier, ou une certification de qualification professionnelle de niveau équivalent. Elle doit aussi justifier de compétences listées à l'article D731-1 du Code de la construction et de l'habitation.

DPE et PPPT : les outils de demain

Comme le PPPT en début d'année pour les copros de plus de 200 lots et les nouvelles obligations en matière de rénovation semblent avoir poussé les copropriétaires et les syndicats, de plus en plus intéressés par un service complet, une attente que les diagnostiqueurs pourraient satisfaire, mais pas seuls.

« Les copropriétés savent qu'elles sont soumises à ces impératifs dans les trois prochaines années. Nous avons de plus en plus de questions et de rencontres pour les informer », détaille Renald Salmon (TempoDiag), basé à Bordeaux.

Comme lui, de nombreux diagnostiqueurs commencent à voir les demandes arriver et réfléchissent encore à investir, ou pas, ces marchés. D'autant que certains déplorent un manque de clarté sur l'articulation des DTG / DPE collectifs / PPPT. Ces prestations sont en effet plus ou moins liées. « On a un système de poupées russes : le DPE collectif sert de point de départ au PPPT et au DTG. Le PPPT est contenu dans le DTG, mais ils ne se substituent pas l'un à l'autre », analyse Julien Bergeron, chef du groupe bâtiment et construction au Cerema. Des diagnostiqueurs regrettent aussi l'absence de trame de rapport pour le PPPT. « Nous naviguons un peu en eaux troubles et risquons de perdre du temps sur les premières missions, anticipe Gilles Roujas, diagnostiqueur, à Toulouse (DPI Expertise), qui a déjà réalisé plusieurs devis. Comparé au DTG qui n'a pas trop fonctionné, j'ai beaucoup de demandes pour le PPPT de grandes copropriétés. »

Benoît Bois, diagnostiqueur à Marseille (Mesdiagnostiqueurs), constate aussi « pour le PPPT, des demandes de gestionnaires, même si la plupart attendent l'obligation chez le notaire. Côté DPE collectifs, depuis cet hiver il y a des demandes de copropriétés qui questionnent la pertinence de faire une isolation par l'extérieur, ou de remplacer leur système de chauffage au fioul ou au gaz ».

Opportunité ?

Les diagnostiqueurs pourraient bien devenir des interlocuteurs clefs pour ces missions. Ils connaissent certaines copropriétés dans le cadre d'autres prestations plus classiques et notamment du DTG (lire p. 22 et 23). « C'est une opportunité pour la profession qui est très bien placée parce que la loi dit que pour chaque PPPT, il faudra assujettir un DPE à l'immeuble. Il pourra donc avoir cette double casquette », explique Adhel Jemai, responsable technique et qualité (Aléa contrôles / Diagamter).

Mais ces prestations peuvent s'avérer complexes : « Dans les copropriétés, les investigations sont bien plus longues. Certaines ont plusieurs types de murs différents (jusqu'à 15). Il faut aussi creuser pour avoir les bonnes informations. Les syndicats changent souvent, il n'y a parfois pas d'historique des travaux réalisés », illustre Renald Salmon. « Il faut des moyens d'investigations supplémentaires, notamment pour la toiture, une sécurisation plus importante et parfois solliciter les prestataires travaillant déjà sur l'immeuble », ajoute Loïc Frochet, gérant du cabinet Capdiag et basé à Noisy-le-Grand.



Prérequis nécessaires

Les prérequis nécessaires sont importants (lire aussi ci-dessous). « Il faudra une montée en compétence sur les désordres, et pathologies, tous les corps d'état du bâtiment, la conformité incendie, acoustique, la sécurité, la réglementation accessibilité. Il faut aussi bien comprendre les documents et processus qui régissent une copropriété : EDD, conseil syndical, syndic, contrat d'entretien... », liste Adhel Jemai.

« Il faut être ingénieur du bâtiment, avoir un thermicien dans l'équipe ou très bien connaître la thermique du bâtiment. Il y a des profils de diagnostiqueurs qui ont la compétence pour ces missions, mais il ne faut pas oublier qu'elles ont un poids juridique énorme. Le PPPT par exemple est un diagnostic structure dans le fonctionnement puisqu'on ne peut pas chiffrer des travaux et conclure sans faire un diagnostic de l'état initial. », ajoute Thierry Marchand, administrateur à la CDI Fnaim et gérant du cabinet C.FDI?M.

Des attendus qui poussent certains diagnostiqueurs, à l'image de Renald Salmon, à collaborer avec des bureaux d'études. « Nous proposons le PPPT à nos clients dans le cadre d'un partenariat : ce sont les ingénieurs de Facil Renov (service de Bordeaux Métropole accompagnant à la rénovation énergétique) qui le font. »

Loïc Frochet a adopté une démarche similaire et travaille avec un expert en bâtiment. « Nous ne pouvons pas gérer toutes les copropriétés. Celles qui visent un gain énergétique de plus de 35% doivent de toute façon faire appel aux thermiciens pour obtenir des aides. Nous avons besoin des bureaux d'études et des ingénieurs et inversement, car ils ne pourront pas investiguer toutes les copropriétés. »

L'avis des syndics

Comment les syndics et administrateurs de biens voient-ils ces nouvelles obligations ? La plupart ont déjà commencé à sensibiliser les copropriétaires ou plus rarement, à les proposer au vote. Pour Luigi del Moral (directeur général du syndic en ligne Cotoit) « *Le DPE collectif va dans le bon sens. Nous conseillons aux copropriétés de le faire avant le PPPT, qui est aussi un outil très intéressant pour se projeter à 10 ans sur l'ensemble des travaux collectifs à mener* ».

Point de vue similaire pour Francis Bourriaud, président de Syndicalur et ADBConseils. « *Avec 60 points de mesure, le DPE est très précis et documenté. La réalisation du programme de travaux pressenti par le DPE via le PPT apporte plus de clarté.* » La plupart de ces professionnels déplorent cependant le découpage du calendrier qui oblige la réalisation du PPPT avant le DPE collectif. « *Faire accepter aux copropriétés de réaliser le DPE collectif avant qu'il y ait une obligation n'est pas simple. Leurs visions évoluent cependant face à l'incapacité de louer certains biens devenus des passoires thermiques* », relève Luigi del Moral.

Reste que pour Gilles Frémont, le président de l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC), ces nouveaux outils ne sont pas tout le temps adaptés. « *Pour le PPPT, par exemple, les immeubles des années 1950, 1960 ou 1970 seront peut-être plus enclins à le voter, car ils sont énergivores. En revanche, pour les immeubles haussmanniens qui ont toujours fait leurs travaux, entretenu l'immeuble et qui savent qu'il n'y a pas de possibilité d'économie d'énergie, les copropriétaires risquent de se demander pourquoi engager des frais pour quelque chose qui ne servira pas* ». D'autant plus que le coût de ces prestations peut paraître élevé aux yeux des copropriétaires : en moyenne entre 5 000 et 15 000 euros pour le DPE collectif et plutôt de l'ordre de 25 000 euros pour le PPPT.

Le DPE collectif

Pour qui ? Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013. Obligatoire pour les copropriétés de plus de 200 lots à partir de 2024 ; pour celles ayant entre 50 et 200 lots en 2025 et enfin à partir de 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots. À renouveler tous les 10 ans, sauf si A, B ou C.

Que contient-il ? Comme pour le DPE individuel, une classification, la quantité d'énergie effectivement consommée par le bâtiment ou

Le Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)

Pour qui ? Les copropriétés de plus de 15 ans, sauf si leur DTG ne préconise pas de travaux dans les 10 ans à venir. Obligatoire pour les copropriétés de plus de 200 lots depuis le 1^{er} janvier ; à partir du 1^{er} janvier 2024 pour celles qui ont entre 50 et 100 lots et du 1^{er} janvier 2025 pour celles de moins de 50 lots.

Que contient-il ? La liste des travaux prioritaires pour la sauvegarde de l'immeuble, la santé des occupants et permettant des économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre ; une estimation de ces économies ; une estimation sommaire du coût de ces travaux et une estimation des travaux qui apparaissent nécessaires sur 10 années. Il doit être établi à partir du DPE collectif et éventuellement, du DTG et renouvelé tous les 10 ans.

Quelles conditions pour le réaliser ?

Être assuré et détenir un bac+3 dans le domaine du bâtiment ou un titre professionnel ou une certification de qualification professionnelle d'un niveau équivalent ou une attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier.

Du PPPT au PPT : Première étape, l'inscription des modalités de réalisation à l'assemblée générale par le syndic et la proposition de plusieurs devis. Une fois un devis choisi et le PPPT réalisé, il est présenté en assemblée générale. « *Le passage de projet à plan pluriannuel de travaux (PPT) a lieu une fois qu'il est adopté, complètement, ou en partie*, précise Adhel Jemai. *Il entraînera aussi la mise à jour du carnet d'entretien et devra être mentionné au registre national des copropriétés.* » Le PPT, ou s'il n'a pas été voté, le PPPT devra être fourni à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de la promesse de vente, un an après l'entrée en vigueur de l'obligation.

estimée ; le montant des dépenses théoriques ; les émissions de gaz à effet de serre induites pour une utilisation standardisée du bâtiment ; une information sur les conditions d'aération ou de ventilation ; des recommandations destinées à améliorer ces performances.

Quelles conditions pour le réaliser ?

Être assuré et certifié DPE avec mention.

Retour d'expérience : ce que veulent les copropriétés

Intéressé(e) par les perspectives offertes par le marché des copropriétés ? Pour anticiper leurs besoins, être présent(e) au mieux il leur faut, voici quelques conseils de professionnels.

1- Un interlocuteur unique (mais pas seul)

« C'est toujours plus pratique pour nous de travailler avec des acteurs nationaux. On dispose d'un interlocuteur unique pour toutes les thématiques, c'est plus simple », reconnaît d'emblée Luigi del Moral, directeur général du syndic en ligne Cotoit. Mais le responsable n'a rien contre les acteurs locaux « monomission », qui travaillent avec la copropriété depuis plusieurs années notamment. « S'ils ont la confiance de la copropriété, la prise de décision sera parfois plus fluide en AG. Nous continuons donc de collaborer avec ceux en place qui donnent satisfaction ».

D'autant que, les acteurs nationaux ne peuvent pas forcément tout gérer dans la copropriété, rappelle Thierry Marchand, dirigeant de CEDI2M : « Les contrôleurs techniques présents ne peuvent pas faire les diagnostics s'ils font la maîtrise d'œuvre ». Les diagnostiqueurs ont donc clairement une carte à jouer. « Pour chaque PPPT proposé, un DPE à l'immeuble doit être réalisé : le diagnostiqueur compétent peut clairement s'inscrire comme un interlocuteur privilégié », constate Adhel Jemai, responsable technique d'Aléa contrôles et de Diagamter.

Pour ne pas s'implanter sur ce marché avec un produit unique, des diagnostiqueurs mettent en place des collaborations diverses avec des thermiciens, des architectes ou des ingénieurs. « Nous proposons des packs, incluant éventuellement de la sous-traitance, indique Renald Salmon, gérant de TempoDiag, à Bordeaux. Et je pense que ce type d'organisation va se développer à l'avenir, il va falloir savoir se regrouper ponctuellement, être mobile... ». Même discours chez Loïc Frochot, président de Capdiag, à Noisy-le-Grand : « Pour les missions copros, je conseille de collaborer avec les acteurs en place, de s'appuyer sur des experts en bâtiment, et surtout de bien identifier son périmètre d'intervention ».

2- Des professionnels qui maîtrisent la copropriété (au-delà de la mention)

« Les syndicats cherchent des multispécialistes qui leur donnent une vision globale de leur bâtiment, pathologies incluses », relève Thierry Marchand. On est donc assez loin des besoins du vendeur particulier, en quête des seuls diagnostics nécessaires à sa vente. « Ces clients non-spécialistes sont motivés pour



améliorer leurs bâtiments, il faut donc être pédagogue et savoir de quoi on parle », poursuit Philippe Schoemaeker de SN Expertise en Gironde. Mieux vaut donc montrer patte blanche. Francis Bourriaud, président de Syndicalur et ADBConseils, qui accompagne les conseils syndicaux dans le choix de leurs fournisseurs, fait par exemple passer un véritable entretien à chaque diagnostiqueur qu'il présente à ses clients. « Je contrôle les certifications et l'assurance mais je prends également le temps de discuter avec lui, pour comprendre d'où il vient, comment il s'est formé, comment il travaille... ».

Si ce genre d'examen est une exception, bétonner son dossier est essentiel. Outre les prérequis réglementaires obligatoires, incluant des connaissances en matière de droit de la copropriété dans le cadre du PPPT (lire p. 25), « il faut ajouter une formation sur le terrain avec d'autres confrères, conseille Renald Salmon (TempoDiag), ce qui prend du temps ». Heureusement, ce travail de fond est parfois récompensé. « Avec les copros, on ne fait pas de papier pour faire du papier, ce sont des dossiers suivis parfois sur plusieurs années », remarque Benoît Bois, Mesdiagnostiqueurs, à Marseille.

3- Un accompagnement (chronophage) à chaque étape

« Comparé à des missions plus classiques, tout est démultiplié et beaucoup plus long que ce soit pour préparer la mission, la réaliser ou la rédiger », met en garde Loïc Frochot (Capdiag, Noisy-le-Grand). En amont de la mission, « il faut expliquer la réglementation, les échéanciers... », souligne Renald Salmon (TempoDiag, Bordeaux). Un constat partagé par Gilles Roujas, gérant de DPI Expertise à Toulouse : « On sent que



les syndicats manquent d'information. Ils posent des questions, nous demandent comment ça va se passer... Puis, il faut éditer un devis détaillé, ce qui implique d'avoir commencé à collecter certaines informations de l'immeuble ». Des données parfois difficiles à obtenir contrairement à ce qu'on pourrait penser. « Il faut souvent frapper à plusieurs portes, poursuit Renald Salmon. Il n'y a pas forcément d'historique du bâtiment, d'autant que les syndicats changent plus régulièrement depuis la loi Alur ».

L'organisation avec d'autres professionnels est l'une des caractéristiques fortes de ces missions. Avant un DPE, Stanislas Gabeaud, cofondateur de Mention Diag, à Paris, doit ainsi « récolter préalablement les données énergétiques puis se coordonner avec le chauffagiste pour accéder à la chaufferie, ou l'ascensoriste dans le cadre du DTA, ce qui peut prendre quelques jours ». Dans certains cas, il faudra aussi ajouter la prise de contact avec les occupants pour visiter leurs logements.

Et l'envoi du rapport rédigé ne marque pas la fin de la mission. Il est fort possible que l'on vous demande de venir expliquer ses conclusions en AG, « notamment lorsqu'il y a de l'amiante, qui représente des coûts importants », témoigne Matthieu Lecoq (co-Gérant d'Elibat, réseau Ex'im, Nantes). Pour Thierry Marchand (CEDI2M), l'AG est un passage quasi obligé pour les diagnostiqueurs « pour gagner la confiance des syndicats ».

« Comparé à des missions plus classiques, tout est démultiplié et beaucoup plus long que ce soit pour préparer la mission, la réaliser ou la rédiger »

4- Des délais et une organisation spécifiques (alignés sur leur process)

« La copropriété a besoin d'un temps long pour décider d'une prestation de services ou de travaux. Il se passe environ trois ans entre leur adoption en AG et leur réalisation. Entre-temps, on met en concurrence, on valide les budgets... Et plus la copropriété est importante, plus il est difficile de dégager rapidement une majorité », détaille Luigi del Moral (Cotoit). Ce processus décisionnel spécifique possède des inconvénients : « C'est un monde très compartimenté, où il faut se conformer à des procédures qui varient selon les gestionnaires, et toutes les sociétés ne sont pas capables de gérer cette hiérarchisation des échanges. Je pense que pour un diagnostiqueur solo, c'est compliqué. Il vaut mieux avoir une assistante pour gérer la partie administrative (devis, organisation pour les accès...) », remarque Stanislas Gabeaud (Mention Diag, Paris). Heureusement, ce temps long des copros comporte aussi des avantages. « On ne travaille jamais dans l'urgence », poursuit Stanislas Gabeaud. Et Matthieu Lecoq (Elibat, réseau Ex'im) évoque des « missions qui s'inscrivent dans la longueur, nécessitant parfois des réinterventions ».

Côté organisation toujours, Loïc Frochot (Capdiag, Noisy-le-Grand), pointe « les moyens d'investigation supplémentaires parfois nécessaires pour les copros, comme des outils d'accès plus importants, notamment pour la toiture, ou pour la sécurisation du personnel ».

5- Un prix cohérent (et compétitif)

« Pour le PPPT, j'ai vu des devis variant de 4 000 à 15 000 euros », constate Gilles Frémont, président de l'Association nationale des gestionnaires de copropriétés (ANGC). Si les prix varient du simple au quadruple pour une même prestation, tous les professionnels interrogés s'accordent à dire que les missions réalisées pour le compte des copropriétés sont « financièrement plus intéressantes » à volume de travail égal que le marché de la transaction/location et ses prix sous pression. Mais la difficulté, on l'a vue, est de mise, la mission impliquant souvent une complexité technique plus élevée

et un accompagnement plus long.

et un accompagnement plus long.

Et la récurrence ne sera pas nécessairement au rendez-vous. « Les syndicats ont tendance à mettre les prestataires en concurrence sur chaque bâtiment, ils ne font donc pas forcément toujours appel aux mêmes professionnels », remarque Philippe Schoemaeker (SN Expertise). Thierry Marchand (CEDI2M) conseille lui de bien veiller à sa trésorerie avant de se lancer : « Avec certaines copropriétés, il peut être difficile de se faire payer une fois la prestation effectuée. Mieux vaut donc être costaud sur le plan financier ».



ON N'A PAS FINI D'EN PARLER

LES PISTES À SUIVRE POUR LIMITER LA HAUSSE DES COÛTS

PLUSIEURS POSTES DE DÉPENSES DES COPROPRIÉTÉS, NOTAMMENT LES HONORAIRES DE SYNDIC, SONT EN HAUSSE. IL EXISTE TOUTEFOIS DES SOLUTIONS POUR MAÎTRISER LES CHARGES.

En prenant en compte l'inflation, le coût des honoraires de syndic aurait dû évoluer uniquement de 0,04 centime par mètre carré, à 3,04 €/m². Or ce poste a augmenté de 10 centimes. « Les syndicats ont de gros problèmes de recrutement de gestionnaire, car le métier n'attire plus. Un tel personnel qualifié gagnait 50 000 € par an il y a encore quelques années, mais les recrutements s'effectuent désormais à 70 000 €. Les syndicats répercutent forcément la hausse sur leurs clients, et cela risque de continuer », prévient Francis Bourriaud, président de Syndicalur, conseil en copropriété.

CERTAINES DÉPENSES NE CHANGENT PAS

En revanche, des postes demeurent stables, notamment les assurances des immeubles qui se maintiennent au coût moyen de 2,50 €/m². Cette stagnation est sans doute liée à une mise en concurrence plus importante des contrats, réalisée notamment par les copropriétés adhérentes à l'ARC. La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) indique, elle, une augmentation significative de 5,7% sur ce poste. En 2023, quelle que soit la copropriété, il est fort possible que la situation évolue. En effet, comme pour la plupart des contrats, les assurances sont dotées de clauses de révision automatique des cotisations indexées sur des indices souvent connectés au secteur du bâtiment. Or, ces derniers ont connu de très fortes hausses en 2022. L'indice de révision des contrats d'assurance devrait donc dépasser 9%, auxquels il faudra ajouter les marges que souhaitent engranger les compagnies. Autre coût stable: celui du gardiennage d'immeuble, à 8 €/m². Cela peut s'expliquer par le grand nombre de départs à la retraite de gardiens – les nouveaux venus ne touchant pas la prime d'ancienneté. De plus, le métier a bénéficié d'une revalorisation salariale importante il y a quelques années; les coûts avaient donc grimpé à ce moment-là. Enfin, ces derniers temps, une partie des copropriétés a remplacé le gardien par une société de ménage, moins chère.

Les charges liées à l'eau s'avèrent également stables, avec une moyenne située à 4,60 €/m² en 2021 contre 4,80 €/m² en 2020. Cela tient certainement au retour à la normale après le confinement. Les copropriétaires avaient, en effet, « surconsommé » de l'eau à leur domicile pendant cette période.

SUR LE POSTE CHAUFFAGE, DES ÉCONOMIES SONT POSSIBLES

Le plus efficace est encore d'agir sur le chauffage et, pour cela, le plus simple consiste à moins chauffer! Afin de convaincre les plus frileux, vous pouvez vous appuyer sur l'article R. 241-26 du Code de l'énergie. Il stipule que, dans les locaux à usage d'habitation, les limites supérieures de température sont fixées en moyenne à 19 °C dans l'ensemble des pièces d'un logement. Pour cela, il faut obtenir la pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs. Il importe également que l'installation soit réglée



Le coût du gardiennage d'immeuble n'augmente pas.

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Attention, elles vont exploser !

correctement, ce qui n'est pas toujours évident et peut nécessiter plusieurs passages du chauffagiste, notamment en début de période de chauffe. Si ce réglage est bien effectué, l'économie peut atteindre jusqu'à 30%. Le professionnel doit par ailleurs procéder à «l'équilibrage», afin que le confort soit équivalent à tous les étages. Il n'est pas censé laisser les radiateurs sans purge durant plusieurs années, et il convient aussi de lui imposer de «désembouer», c'est-à-dire d'enlever les impuretés (boues) contenues dans l'eau, car elles encrassent les installations et les empêchent de fonctionner.

Dans les immeubles où c'est techniquement possible, les frais de chauffage peuvent être individualisés, c'est-à-dire relevés avec un compteur en fonction de la consommation d'un appartement. Cela incite les occupants à l'économie. Autre action à mettre en place: faire clarifier le contrat de chauffage, qui s'avère bien souvent flou. Par exemple, le coût de la main-d'œuvre n'est pas précisé, et il n'y a pas de pénalité en cas d'engagements non tenus. De plus, les contrats contiennent fréquemment des formules de révision obscures; il peut donc être intéressant de rencontrer le chauffagiste afin d'obtenir des explications. Enfin, pour réaliser de substantielles économies – susceptibles d'atteindre la moitié du poste de chauffage! –, on songera à isoler l'immeuble. En copropriété, les murs représentent 30% des déperditions de chaleur; la ventilation, 24%; les fenêtres, 21%; la toiture, 9%; les ponts thermiques (endroits où les murs et les planchers se rejoignent), 9% et les planchers bas, 7%. En fonction du type d'isolation retenue, il est possible de diminuer les charges courantes d'un tiers, voire de moitié... Lorsque l'on réalise ce type de travaux, les aides publiques apportées par le dispositif Maprimerénov' copropriété peuvent être de 6 250 € par logement. La plateforme France-rénov.gouv.fr centralise toutes les informations utiles.

Indépendamment du chauffage, les immeubles sont dotés de multiples contrats, souvent conclus il y a longtemps et que personne ne regarde. Or ils coûtent



TÉMOIGNAGE

Émile Hagège Directeur général
 de l'Association des responsables de copropriété (ARC)

« Les syndics n'ont pas intérêt à maîtriser les charges »

Si, en 2021 et 2022, on a assisté à une hausse des charges, en 2023, il s'agira d'une explosion... C'est inquiétant pour les copropriétaires. Les indices contenus dans les contrats ont beaucoup augmenté avec l'inflation, qui concerne aussi bien les salaires que les matières premières. En outre, les copropriétés devront faire face à l'obligation des travaux de rénovation énergétique si elles ne veulent pas voir une partie des appartements interdits à la location, et donc dévalorisés. Il faut essayer de maîtriser les charges, mais les syndics n'y ont pas

intérêt. Éviter la dérive passe par diverses actions, comme la mise en concurrence des prestataires et l'étude des propositions, ce qui prend du temps. Or, ce type de tâche est compris dans la gestion courante de l'immeuble et ne peut pas être facturé en supplément. Les syndics laissent alors la situation en l'état, d'autant qu'ils font parfois travailler leurs filiales (assurances, maintenance...) et n'ont rien à gagner à faire jouer la concurrence. Le conseil syndical doit s'investir et tout mettre en œuvre pour qu'elle puisse s'opérer. Cela limitera les dégâts.»

cher, car ils augmentent automatiquement chaque année. Les entreprises en place depuis des années en font parfois de moins en moins, et la qualité du contrat se dégrade. Il n'est donc pas inutile de les remettre en concurrence de temps en temps. «Il faut faire attention à ne pas amoindrir la qualité en cherchant à tout prix le prestataire le moins cher. S'il est bon, il faut peut-être lui demander de faire un effort, et se contenter ensuite de ce qu'il propose», estime Francis Bourriaud. Certains contrats peuvent également être remplacés par une intervention ponctuelle, notamment sur l'entretien des vide-ordures ou des digicodes.

L'ENTRETIEN DES ASCENSEURS, UN POINT À NE PAS NÉGLIGER

Parmi les contrats les plus importants il y a celui de l'ascenseur. Quand on lance une mise en concurrence, il faut savoir qu'il doit obligatoirement contenir une

Remettre à plat certains contrats ou faire jouer la concurrence entre prestataires peut s'avérer utile

U.I. ALEXANDRE/AUDRE STOCK

ON N'A PAS FINI D'EN PARLER

③ visite toutes les six semaines, avec une vérification de la porte palière et des réglages. Les câbles doivent être examinés tous les six mois, la cuvette, nettoyée chaque année, et les parachutes (ces mâchoires en acier qui empêchent une descente trop rapide), vérifiés en même temps. Mieux vaut privilégier les contrats courts ou d'une durée moyenne, comme trois ans. En outre, il faut refuser un délai de résiliation supérieur à six mois. Il est également très important de bien regarder la clause précisant les modalités de dépannage et le délai dans lequel l'ascensoriste est tenu de se trouver sur place pour réparer. On indiquera, par exemple, qu'il devra intervenir dans un délai de quatre heures au maximum, et on fixera des pénalités en cas de non-respect de cette clause essentielle. Si les équipements sont immobilisés le temps qu'une pièce soit commandée ou pour toute autre raison, il est nécessaire que le contrat stipule de quelle manière le professionnel communiquera auprès de la copropriété.

Autre problème: lorsqu'une pièce se casse dans l'ascenseur, il est possible qu'elle ne soit pas incluse dans le contrat. Il importe donc d'anticiper. Les pièces à changer doivent être listées et faire l'objet d'un bordereau de prix signé en même temps que le contrat. Il est également utile de définir la vétusté. Car si une pièce s'avère défectueuse ou usée, elle peut être remplacée dans le cadre du contrat, mais si elle est vétuste, son remplacement demeure à la charge de



IC. MOSCHETTI/REA

L'entretien de l'ascenseur passe par la définition de sa vétusté et l'anticipation.

la copropriété. Des auditeurs spécialisés comme A2C, Bureau Veritas ou Ascaudit peuvent vous aider à mener à bien toutes ces démarches.

EAU, GARDIENNAGE : DES CHARGES À MAÎTRISER

Réparer les fuites, prévenir les dégâts des eaux ou éviter la surconsommation: l'eau représente également un enjeu de taille pour la réduction des charges, puisque c'est l'un des principaux postes de dépenses des copropriétés (coût moyen: 4,60 €/m²/an). Mais il s'agit d'un sujet délicat à prendre en main, car situé à plusieurs niveaux. De fait, si de l'eau est utilisée pour nettoyer et entretenir les parties communes de

DONNÉES DISPONIBLES Pas d'observatoire officiel

À l'heure actuelle, il n'existe pas d'observatoire public officiel des charges de copropriété. Les principales données disponibles sont celles issues de l'Association des responsables de copropriété (ARC), qui analyse les comptes de quelque 4 000 copropriétés adhérentes, dont 67% situées en Île-de-France.

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) du Grand Paris dispose également de son observatoire des charges, avec les informations transmises par les 367 syndicats adhérents. Cependant, ces données ne sont pas entièrement représentatives: les copropriétés adhérentes à l'ARC font partie de celles généralement investies dans leur gestion.

Quant à la Fnaim, son observatoire est partiel puisqu'uniquement parisien. Autre difficulté: l'observatoire de l'ARC calcule les charges sur les mètres carrés habitables (l'intérieur des appartements), alors que la Fnaim se base sur les mètres carrés assurés (l'ensemble de l'immeuble). Le plus simple serait d'avoir un observatoire public, car l'Agence

nationale de l'habitat (Anah) tient le registre des copropriétés, réalisé à partir de l'immatriculation obligatoire de ces dernières. Elle détient donc leurs principales informations comptables, comme les budgets ou les impayés de charges. Mais, pour l'heure, compte tenu de la complexité que représente la création d'un tel outil, cela ne semble pas d'actualité.

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ Attention, elles vont exploser !

l'immeuble, ou encore arroser les espaces verts, le gros de la consommation est enregistré dans chaque appartement, où les occupants ouvrent les robinets pour couvrir leurs besoins personnels quotidiens. La meilleure solution reste de poser des compteurs divisionnaires à la fois dans chaque appartement et dans les parties communes. Cela permet de mieux contrôler la consommation d'eau, mais aussi de s'assurer qu'il n'y a pas de fuites. Les contrats d'entretien passés par la copropriété avec un plombier sont à déconseiller, car souvent inefficaces et trop chers. Par contre, communiquer aux copropriétaires les coordonnées d'un professionnel réactif et aux tarifs raisonnables est toujours intéressant.

Si l'immeuble dispose d'un gardien, ses interventions ponctuelles peuvent également limiter les frais d'entretien. Au total, il faut compter 40 000 € par an charges comprises pour un gardien, et 30 000 € pour un employé d'immeuble. Mais leur contrat peut être organisé de façon à bien répondre aux besoins de la copropriété et à garantir son bon entretien. En accord avec le syndic de l'immeuble, et dans les règles fixées par la convention collective, il est possible de leur confier du petit bricolage de manière à éviter de recourir systématiquement à un artisan. Même chose pour le jardinage, dont une partie peut être assumée par le gardien ou l'employé d'immeuble. La réduction des charges est difficile à chiffrer, mais elle atteint souvent entre 5 et 10%.

LE CONTRAT DU SYNDIC, TOUJOURS À EXAMINER DE PRÈS

Enfin, parmi les contrats de l'immeuble, l'un des plus importants est évidemment celui qui vous lie au syndic. Ce professionnel reçoit les fonds des copropriétaires, tient la comptabilité de l'immeuble et s'occupe de son entretien au quotidien. Première étape: s'assurer que toutes les tâches prévues sont bien incluses dans le contrat – le contenu en a été fixé par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, il s'étend sur plus de 10 pages. Ainsi, une fois le document en main, il convient d'abord de vérifier que

Charges moyennes pour un appartement de 60 m²

	2020 en €/an	2021 en €/an
ASCENSEUR	132	144
CHAUFFAGE	630	726
PARKING	60	60
EAU FROIDE	288	276
HONORAIRES SYNDICS	180	186
FRAIS DE GESTION	108	108
ASSURANCE	150	150
GARDIEN	480	480
ENTRETIEN	504	498
ÉLECTRICITÉ	60	66
IMPÔTS	30	30
TOTAL	2 622	2 724

Source : observatoire des charges de l'ARC, 2021.

le syndic propose bien le texte officiel... Certains cabinets y ajoutent, en effet, des clauses fantaisistes, ou encore enlèvent des éléments.

Par ailleurs, un contrat type prévoit en général des solutions pour alléger l'addition. Faites le point sur les besoins réels de l'immeuble et utilisez la possibilité d'ajuster certaines tâches. Vous pouvez ainsi négocier le nombre de visites de l'immeuble par le syndic, ou bien le nombre des réunions avec le conseil syndical – moins il y en a, moins les honoraires sont chers. Il est aussi envisageable de négocier la plage horaire à laquelle se tient l'assemblée générale: si elle se situe dans des heures ouvrables ou pas trop tard le soir, ce sera moins onéreux. Enfin, pour les petites copropriétés, vous pouvez dispenser le syndic de mettre à la disposition des copropriétaires l'extranet permettant de consulter les documents de la copropriété avec un accès différencié entre le conseil syndical et les copropriétaires. Autant de pistes à explorer! ♦

Il faut faire le point sur les besoins réels de la copropriété et ne pas hésiter à ajuster certaines tâches du syndic



Charges de copropriété : Les impayés explosent, la maîtrise des charges s'impose...

ActualitésOrganisationperlafouine3 avril 2023

0 3 minutes de lecture



Le récent rapport du registre national des copropriétés met en évidence une augmentation importante des impayés des copropriétés. SYNDICALUR (Conseil en changement de syndic) **et ADB Conseils** (Assistance aux copropriétés) font deux constats : les impayés sont en hausse dans toutes les copropriétés même au sein de celles qui n'y étaient pas exposées ; un grand nombre de copropriétés dépassent les 30 % d'impayés. A l'origine de cette situation inédite : la diminution des revenus des copropriétaires, l'augmentation des frais de chauffage et d'électricité et, plus largement, des coûts plus lourds à supporter. Quelle est la solution légale la plus performante pour recouvrir des impayés et comment maîtriser significativement des charges de copropriété ?

Le recouvrement des impayés : privilégier la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 et modifiée par la loi ELAN

Le syndic dispose de deux procédures. Il peut assigner le copropriétaire débiteur avec un jugement sur le fond du Tribunal d'instance ou solliciter la procédure de l'article 19-2 relevant de la loi du 10 juillet 1965 et récemment modifiée par la loi ELAN. Cette seconde option est à privilégier car elle est de courte durée (entre 3 et 4 mois seulement) et plus performante. Le copropriétaire débiteur sera condamné à payer les sommes dues auxquelles s'ajouteront 4 trimestres d'avance – si le budget a été voté en Assemblée Générale -, des dommages et intérêts éventuels ainsi qu'une indemnité destinée à couvrir l'ensemble des frais non compris dans les dépens (art. 700 du Code de Procédure Civile). Si le copropriétaire débiteur ne règle pas la condamnation, son compte et ses biens sont immédiatement saisis. Pourtant efficace, cette procédure intéresse moins les avocats car elle est moins rémunératrice. Il est toutefois vivement conseillé au conseil syndical de convaincre le syndic d'opter pour cette solution, dans l'intérêt de la copropriété. Autre point important, le syndic peut inscrire en prévoyance une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur, le syndicat des copropriétaires sera alors prioritaire sur tous les autres créanciers en cas de saisie immobilière.

La maîtrise des charges de copropriété : des leviers d'économie à activer

Les postes de charges concernés par des hausses de prix sont l'entretien d'un ascenseur, le chauffage, le ménage, le jardinage. Il convient de passer les contrats en revue, de s'assurer que les prestations prévues correspondent toujours aux besoins de la copropriété, quitte à réduire la voilure. Le conseil doit aussi examiner les factures d'eau, de gaz, d'électricité et identifier le cas échéant des actions pour faire baisser la consommation.

Il faut également vérifier l'assurance : certains syndics assurent l'immeuble auprès de leur propre courtier en infraction avec l'article 39 du décret afin de percevoir une

commission. Cela engendre un surcoût et des garanties moindres.

Enfin, s'il est utile de consulter la concurrence pour une prestation que la copropriété estime payer trop cher, l'objectif ne doit pas être d'office de contracter ailleurs. En effet, faire jouer la concurrence permet de négocier les prix à la baisse avec les prestataires en place. C'est le cas en particulier des gros travaux, dont le prix peut souvent être revu à la baisse de quelques pourcents

– soit une économie qui peut atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros dans les plus gros projets. Une telle négociation ne doit pas se faire au détriment des prestations et des qualifications des entreprises, mais trouver le juste prix. Nous constatons ainsi que dans 70 à 80 % des cas, les prestataires restent en place après renégociation.

A propos de syndicalur – ADB Conseils

Francis Bourriaud est le fondateur et le dirigeant des deux entreprises SYNDICALUR (Conseil en changement de syndic) **et ADB Conseils** (Assistance aux copropriétés), entre lesquelles il partage son expertise. Ancien syndic, sa connaissance et son analyse du marché est le résultat de plus de 40 ans d'expérience.

Spécialisée dans la mise en concurrence de syndic institué par les lois Alur et Macron, SYNDICALUR accompagne les conseils syndicaux souhaitant changer de syndic. SYNDICALUR assiste étroitement les conseils syndicaux et les copropriétaires dans leur recherche du syndic adapté au regard des spécificités de leur copropriété : visite de la résidence et élaboration du cahier des charges, appel d'offres, rencontre des syndicats, choix du candidat, formalités administratives, jusqu'à la préparation de l'assemblée générale.

ADB Conseils, rattachée à SYNDICALUR, est spécialisée dans l'assistance aux copropriétaires et conseils syndicaux. Elle propose les prestations suivantes : consultation, assistance à l'année, mise en conformité du règlement de copropriété, audit de gestion du syndic, maîtrise des charges. Depuis **peu, ADB Conseils** accompagne également les copropriétés dans la réalisation du DPE collectif et du PPPT dans le cadre de la rénovation énergétique actuelle. De plus, elle propose des formations aux syndicats professionnels.



Informations d'entreprises ou de partenaires



Performances énergétiques. Rénovation énergétique : les obligations des copropriétés

Dès cette année, certaines copropriétés doivent avoir élaboré un échéancier de leur besoin de travaux sur une période de 10 ans, afin de veiller notamment à la sauvegarde de leurs bâtiments.

Le Journal de Saône et Loire - Hier à 18:34 - Temps de lecture : 3 min

|

| Vu 63 fois



L'obligation de rédiger un plan pluriannuel de travaux concernera à partir du 1^{er} janvier 2024 les copropriétés qui comptent entre 51 et 200 lots. Les petites copropriétés de 50 lots ou moins devront y répondre à partir du 1^{er} janvier 2025. Photo AdobeStock

À la faveur de la loi Climat & résilience d'août 2021, les copropriétés doivent répondre à deux obligations en matière de rénovation énergétique : mettre en place un plan pluriannuel de travaux (PPT) et réaliser un diagnostic de performance (DPE) collectif.

Pour cela, des aides existent. On fait le point avec Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, et sa structure [ADB Conseils](#), spécialisée dans les services à destination des copropriétaires.

La rédaction d'un plan pluriannuel de travaux (PPT)

Agenda détaillé sur 10 ans des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, le plan pluriannuel de travaux (PPT) concerne les immeubles construits il y a plus de 15 ans. La mesure est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Inventaire des travaux, prévision des performances énergétiques obtenues, coût et planification des travaux sont les éléments incontournables d'un PPT. Son objectif est de veiller à la sauvegarde de l'immeuble, de préserver la santé

et la sécurité de ses occupants et de réaliser des économies d'énergie.

Dès lors qu'il est rédigé, normalement par le syndic de la copropriété, le document est soumis aux copropriétaires. Il est présenté à l'occasion de la première assemblée générale (AG) qui suit la conception du projet.

« Si des travaux sont programmés au cours de la prochaine décennie, l'adoption de tout ou partie du projet fait partie de l'ordre du jour. Ces résolutions sont soumises à la majorité absolue, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, même ceux qui sont absents », soulignent [ADB Conseils](#) et Syndicalur.

L'obligation de PPT concernera à partir du 1er janvier 2024 les copropriétés qui comptent entre 51 et 200 lots. Les petites copropriétés de 50 lots ou moins devront y répondre à partir du 1er janvier 2025.

La réalisation d'un DPE collectif

Tandis que le DPE individuel concerne un logement, le DPE collectif porte sur l'ensemble d'un immeuble. L'étude doit fournir les éléments suivants : l'état initial d'un bâtiment (ses caractéristiques, ses systèmes de chauffage...), une indication des consommations de l'immeuble, une étiquette énergie et une étiquette climat, ainsi que des recommandations de travaux.

Obligatoire pour les bâtiments anciens et neufs, le DPE collectif a un nouveau calendrier d'application depuis la loi Climat & résilience. Les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 devront réaliser un DPE à partir de janvier 2024 si elles comptent plus de 200 lots, dès janvier 2025 pour celles dont le nombre de lots est compris entre 50 et 200 lots et début 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots. Il doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié.

À l'instar du PPT, le DPE collectif doit être voté en assemblée générale.

Des aides pour soutenir les copropriétés

TVA réduite à 5,50 % sur le montant des travaux, éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), aides de l'État, soutien des départements et/ou de certaines villes, aides supplémentaires aux copropriétés très fragiles... Les copropriétés pourront être aidées dans leurs travaux de rénovation énergétique.

Par exemple, le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, qui a évolué depuis le 1er février 2023, offre aux copropriétés une prise en charge de 25 % du montant des travaux dans la limite désormais de 25 000 €, soit 6 250 € maximum par logement.

Les copropriétés construites il y a plus de 15 ans et comptant au moins 75 % de résidences principales peuvent en bénéficier à condition que les travaux envisagés assurent une amélioration du confort énergétique d'au moins 35 %.



Copropriété: Point de vue d'expert sur le plan pluri-annuel de travaux et le DPE

Date de dernière mise à jour: 17 mars 2023

Les copropriétés sont de plus en plus concernées par les enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments. La loi Climat & Résilience a introduit deux mesures importantes pour les copropriétés : le Plan Pluriannuel de Travaux et le Diagnostic de Performance Énergétique collectif. Dans cet article, nous allons examiner les avantages et inconvénients de ces mesures pour les copropriétés et comment elles peuvent bénéficier des aides collectives pour la rénovation énergétique de leur bâtiment.

Les avantages et inconvénients des copropriétés dans le cadre de la rénovation énergétique
Les enjeux de la loi Climat & Résilience

Les copropriétés sont de plus en plus concernées par les enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments. La nouvelle loi Climat & Résilience, publiée au Journal Officiel le 24 août 2021, a introduit deux mesures importantes applicables aux copropriétés : le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) et le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif. Ces mesures imposent aux copropriétés des contraintes, mais offrent également des avantages.

Les enjeux du Plan Pluriannuel de Travaux

Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) est un planning détaillé sur 10 ans des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété. Cette mesure entre en vigueur dès le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de 200 lots, à partir du 1er janvier 2024 pour les copropriétés qui comptent entre 51 et 200 lots, et, enfin, au début de l'année 2025 pour les petites copropriétés de 50 lots ou moins.

Le PPT doit inclure un inventaire des travaux, une prévision des performances, le coût des travaux et la planification des travaux. Le syndic est normalement chargé de la rédaction du PPT, qui est ensuite soumis aux copropriétaires. Le PPT est présenté lors de la première assemblée générale qui suit la conception du projet. Si des travaux sont programmés au cours de la prochaine décennie, l'adoption de tout ou partie du projet fait partie de l'ordre du jour.

Ces résolutions sont soumises à la majorité absolue (c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, même ceux qui sont absents).

L'avantage du PPT est qu'il permet de planifier les travaux de rénovation énergétique sur une période de 10 ans, ce qui facilite la gestion financière et logistique des copropriétés. Cela permet également de réduire les charges énergétiques de la copropriété et d'améliorer le confort des occupants. Cependant, la mise en place d'un PPT peut être complexe et nécessite une bonne organisation et une communication efficace entre les copropriétaires.

Les enjeux du diagnostic de performance énergétique

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif porte, quant à lui, sur l'ensemble d'un immeuble et doit fournir des informations sur l'état initial du bâtiment, les consommations d'énergie, une étiquette énergie et une étiquette climat, ainsi que des recommandations de travaux. Cette mesure est obligatoire pour les bâtiments anciens et neufs.

Les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 devront réaliser un DPE à partir de janvier 2024 si elles comptent plus de 200 lots, dès janvier 2025 pour celles dont le nombre de lots est compris entre 50 et 200 lots et, début

2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots. Le DPE doit être voté en assemblée générale.

L'avantage du DPE est qu'il permet de connaître la performance énergétique d'un bâtiment dans son ensemble, ce qui peut aider les copropriétaires à identifier les travaux prioritaires à effectuer pour améliorer l'efficacité énergétique de leur bâtiment. Cela peut contribuer à réduire les coûts d'énergie pour les occupants et à augmenter la valeur du bâtiment sur le marché immobilier.

Cependant, la réalisation d'un DPE collectif peut être complexe et nécessite l'intervention d'un professionnel certifié. De plus, les recommandations de travaux peuvent être coûteuses et nécessiter une certaine planification pour être mises en œuvre.

Avis de Francis Bourriaud, Président de Syndicalur

Francis Bourriaud est un expert en copropriété ayant une expérience de 25 ans comme syndic professionnel. Il a ensuite fondé sa propre entreprise de conseil en **copropriété, ADB CONSEILS**, avant de devenir courtier en copropriété chez SYNDICALUR en 2015. Il a également été conférencier et organisateur d'espaces de consultations gratuites au salon de la copropriété.

Voici l'avis de Francis Bourriaud concernant les contraintes liées à la rénovation énergétique dans les copropriétés : « La rénovation énergétique des copropriétés est une obligation à laquelle il faut se plier. Cela peut sembler contraignant, mais c'est une démarche qui peut être bénéfique à long terme, en termes de réduction des coûts d'énergie et d'amélioration du confort pour les occupants ».

Une mise en place parfois complexe

Cependant, la réalisation d'un DPE collectif peut être complexe et nécessite l'intervention d'un professionnel certifié. De plus, les recommandations de travaux peuvent être coûteuses et nécessiter une certaine planification pour être mises en œuvre.

En contrepartie de ces obligations, les copropriétés peuvent bénéficier d'aides collectives telles que Ma Prime Rénov' Copropriétés, qui permet aux copropriétés une prise en charge de 30 % pour la maîtrise d'ouvrage, soit 3 750 euros par logement. Les copropriétés construites il y a plus de 15 ans et comptant au moins 75 % de résidences principales peuvent en bénéficier à condition que les travaux envisagés assurent une amélioration du confort énergétique d'au moins 35 %.

En conclusion, les copropriétés doivent prendre en compte les contraintes liées au Plan Pluriannuel de Travaux et au Diagnostic de Performance Énergétique collectif dans le cadre de la rénovation énergétique de leur bâtiment. Bien que ces mesures puissent être contraignantes, elles offrent des avantages tels que la planification des travaux sur une période de 10 ans et la connaissance de la performance énergétique de l'immeuble dans son ensemble. Les aides collectives telles que Ma Prime Rénov' Copropriétés peuvent également contribuer à réduire les coûts pour les copropriétaires.

Evy Lison

Je suis passionnée par la révolution en cours. C'est tout un écosystème qui est en train d'émerger et je m'attache à présenter les innovations sous un angle objectif. Vous pouvez réagir à toutes mes publications en commentaires.

Immobilier Rénovation énergétique : les copropriétés doivent répondre à deux obligations

 dna.fr/magazine-immobilier/2023/02/13/renovation-energetique-les-coproprietes-doivent-repondre-a-deux-obligations

Dès cette année, certaines copropriétés doivent avoir élaboré un échéancier de leur besoin de travaux sur une période de 10 ans, afin de veiller notamment à la sauvegarde de leurs bâtiments.

Caroline CHALOIN - 13 févr. 2023 à 11:00 | mis à jour le 13 févr. 2023 à 11:37 - Temps de lecture : 3 min



01 / 02

L'obligation de rédiger un plan pluriannuel de travaux concernera à partir du 1er janvier 2024 les copropriétés qui comptent entre 51 et 200 lots. Les petites copropriétés de 50 lots ou moins devront y répondre à partir du 1er janvier 2025. Photo Adobe Stock

À la faveur de la loi Climat & résilience d'août 2021, les copropriétés doivent répondre à deux obligations en matière de rénovation énergétique : mettre en place un plan pluriannuel de travaux (PPT) et réaliser un diagnostic de performance (DPE) collectif.

Pour cela, des aides existent. On fait le point avec Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, et sa structure **ADB Conseils**, spécialisée dans les services à destination des copropriétaires.



La rédaction d'un plan pluriannuel de travaux (PPT)

Agenda détaillé sur 10 ans des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, le plan pluriannuel de travaux (PPT) concerne les immeubles construits il y a plus de 15 ans. La mesure est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots.

PUBLICITÉ

Inventaire des travaux, prévision des performances énergétiques obtenues, coût et planification des travaux sont les éléments incontournables d'un PPT. Son objectif est de veiller à la sauvegarde de l'immeuble, de préserver la santé et la sécurité de ses occupants et de réaliser des économies d'énergie.

Dès lors qu'il est rédigé, normalement par le syndic de la copropriété, le document est soumis aux copropriétaires. Il est présenté à l'occasion de la première assemblée générale (AG) qui suit la conception du projet.

« Si des travaux sont programmés au cours de la prochaine décennie, l'adoption de tout ou partie du projet fait partie de l'ordre du jour. Ces résolutions sont soumises à la majorité absolue, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, même ceux qui sont absents », soulignent [ADB Conseils](#) et Syndicalur.

L'obligation de PPT concernera à partir du 1^{er} janvier 2024 les copropriétés qui comptent entre 51 et 200 lots. Les petites copropriétés de 50 lots ou moins devront y répondre à partir du 1^{er} janvier 2025.

La réalisation d'un DPE collectif

Tandis que le DPE individuel concerne un logement, le DPE collectif porte sur l'ensemble d'un immeuble. L'étude doit fournir les éléments suivants : l'état initial d'un bâtiment (ses caractéristiques, ses systèmes de chauffage...), une indication des consommations de l'immeuble, une étiquette énergie et une étiquette climat, ainsi que des recommandations de travaux.

Obligatoire pour les bâtiments anciens et neufs, le DPE collectif a un nouveau calendrier d'application depuis la loi Climat & résilience. Les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 devront réaliser un DPE à partir de janvier 2024 si elles comptent plus de 200 lots, dès janvier 2025 pour celles dont le nombre de lots est compris entre 50 et 200 lots et début 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots. Il doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié.

À l'instar du PPT, le DPE collectif doit être voté en assemblée générale.

Des aides pour soutenir les copropriétés



TVA réduite à 5,50 % sur le montant des travaux, éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), aides de l'État, soutien des départements et/ou de certaines villes, aides supplémentaires aux copropriétés très fragiles... Les copropriétés pourront être aidées dans leurs travaux de rénovation énergétique.

Par exemple, le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, qui a évolué depuis le 1^{er} février 2023, offre aux copropriétés une prise en charge de 25 % du montant des travaux dans la limite désormais de 25 000 €, soit 6 250 € maximum par logement.

Les copropriétés construites il y a plus de 15 ans et comptant au moins 75 % de résidences principales peuvent en bénéficier à condition que les travaux envisagés assurent une amélioration du confort énergétique d'au moins 35 %.



Immobilier Rénovation énergétique : les copropriétés doivent répondre à deux obligations

vosgesmatin.fr/magazine-immobilier/2023/02/13/renovation-energetique-les-coproprietes-doivent-repondre-a-deux-obligations

Dès cette année, certaines copropriétés doivent avoir élaboré un échéancier de leur besoin de travaux sur une période de 10 ans, afin de veiller notamment à la sauvegarde de leurs bâtiments.

Caroline CHALOIN - 13 févr. 2023 à 11:00 - Temps de lecture : 3 min



01 / 02

L'obligation de rédiger un plan pluriannuel de travaux concernera à partir du 1er janvier 2024 les copropriétés qui comptent entre 51 et 200 lots. Les petites copropriétés de 50 lots ou moins devront y répondre à partir du 1er janvier 2025. Photo Adobe Stock

02 / 02

Dès lors qu'il est rédigé, normalement par le syndic de la copropriété, le plan pluriannuel de travaux est soumis aux copropriétaires. Il est présenté à l'occasion de la première assemblée générale (AG) qui suit la conception du projet. Photo Adobe Stock

À la faveur de la loi Climat & résilience d'août 2021, les copropriétés doivent répondre à deux obligations en matière de rénovation énergétique : mettre en place un plan pluriannuel de travaux (PPT) et réaliser un diagnostic de performance (DPE) collectif.

Pour cela, des aides existent. On fait le point avec Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, et sa structure ADB Conseils, spécialisée dans les services à destination des copropriétaires.



La rédaction d'un plan pluriannuel de travaux (PPT)

Agenda détaillé sur 10 ans des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, le plan pluriannuel de travaux (PPT) concerne les immeubles construits il y a plus de 15 ans. La mesure est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Inventaire des travaux, prévision des performances énergétiques obtenues, coût et planification des travaux sont les éléments incontournables d'un PPT. Son objectif est de veiller à la sauvegarde de l'immeuble, de préserver la santé et la sécurité de ses occupants et de réaliser des économies d'énergie.

Dès lors qu'il est rédigé, normalement par le syndic de la copropriété, le document est soumis aux copropriétaires. Il est présenté à l'occasion de la première assemblée générale (AG) qui suit la conception du projet.

« Si des travaux sont programmés au cours de la prochaine décennie, l'adoption de tout ou partie du projet fait partie de l'ordre du jour. Ces résolutions sont soumises à la majorité absolue, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, même ceux qui sont absents », soulignent [ADB Conseils](#) et Syndicalur.

L'obligation de PPT concernera à partir du 1^{er} janvier 2024 les copropriétés qui comptent entre 51 et 200 lots. Les petites copropriétés de 50 lots ou moins devront y répondre à partir du 1^{er} janvier 2025.

La réalisation d'un DPE collectif

Tandis que le DPE individuel concerne un logement, le DPE collectif porte sur l'ensemble d'un immeuble. L'étude doit fournir les éléments suivants : l'état initial d'un bâtiment (ses caractéristiques, ses systèmes de chauffage...), une indication des consommations de l'immeuble, une étiquette énergie et une étiquette climat, ainsi que des recommandations de travaux.

Obligatoire pour les bâtiments anciens et neufs, le DPE collectif a un nouveau calendrier d'application depuis la loi Climat & résilience. Les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 devront réaliser un DPE à partir de janvier 2024 si elles comptent plus de 200 lots, dès janvier 2025 pour celles dont le nombre de lots est compris entre 50 et 200 lots et début 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots. Il doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié.

À l'instar du PPT, le DPE collectif doit être voté en assemblée générale.

Des aides pour soutenir les copropriétés

TVA réduite à 5,50 % sur le montant des travaux, éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), aides de l'État, soutien des départements et/ou de certaines villes, aides supplémentaires aux copropriétés très fragiles... Les copropriétés pourront être aidées dans leurs travaux de rénovation énergétique.



Par exemple, le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, qui a évolué depuis le 1^{er} février 2023, offre aux copropriétés une prise en charge de 25 % du montant des travaux dans la limite désormais de 25 000 €, soit 6 250 € maximum par logement.

Les copropriétés construites il y a plus de 15 ans et comptant au moins 75 % de résidences principales peuvent en bénéficier à condition que les travaux envisagés assurent une amélioration du confort énergétique d'au moins 35 %.



Immobilier Rénovation énergétique : quelles sont les obligations des copropriétés ?

DL ledauphine.com/magazine-immobilier/2023/01/30/renovation-energetique-queelles-sont-les-obligations-des-coproprietes

Grenoble et son agglomération

Dès cette année, certaines copropriétés doivent avoir élaboré un échéancier de leur besoin de travaux sur une période de 10 ans, afin de veiller notamment à la sauvegarde de leurs bâtiments.

Caroline CHALOIN - 30 janv. 2023 à 11:00 | mis à jour le 06 févr. 2023 à 11:50 - Temps de lecture :

À la faveur de la loi Climat & résilience d'août 2021, les copropriétés doivent répondre à deux obligations en matière de rénovation énergétique : mettre en place un plan pluriannuel de travaux (PPT) et réaliser un diagnostic de performance (DPE) collectif.

Pour cela, des aides existent. On fait le point avec Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, et sa structure [ADB Conseils](#), spécialisée dans les services à destination des copropriétaires.

La rédaction d'un plan pluriannuel de travaux (PPT)

Agenda détaillé sur 10 ans des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, le plan pluriannuel de travaux (PPT) concerne les immeubles construits il y a plus de 15 ans. La mesure est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Inventaire des travaux, prévision des performances énergétiques obtenues, coût et planification des travaux sont les éléments incontournables d'un PPT. Son objectif est de veiller à la sauvegarde de l'immeuble, de préserver la santé et la sécurité de ses occupants et de réaliser des économies d'énergie.

Dès lors qu'il est rédigé, normalement par le syndic de la copropriété, le document est soumis aux copropriétaires. Il est présenté à l'occasion de la première assemblée générale (AG) qui suit la conception du projet.

« Si des travaux sont programmés au cours de la prochaine décennie, l'adoption de tout ou partie du projet fait partie de l'ordre du jour. Ces résolutions sont soumises à la majorité absolue, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, même ceux qui sont absents », soulignent [ADB Conseils](#) et Syndicalur.

L'obligation de PPT concernera à partir du 1^{er} janvier 2024 les copropriétés qui comptent entre 51 et 200 lots. Les petites copropriétés de 50 lots ou moins devront y répondre à partir du 1^{er} janvier 2025.



La réalisation d'un DPE collectif

Tandis que le DPE individuel concerne un logement, le DPE collectif porte sur l'ensemble d'un immeuble. L'étude doit fournir les éléments suivants : l'état initial d'un bâtiment (ses caractéristiques, ses systèmes de chauffage...), une indication des consommations de l'immeuble, une étiquette énergie et une étiquette climat, ainsi que des recommandations de travaux.

Obligatoire pour les bâtiments anciens et neufs, le DPE collectif a un nouveau calendrier d'application depuis la loi Climat & résilience. Les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 devront réaliser un DPE à partir de janvier 2024 si elles comptent plus de 200 lots, dès janvier 2025 pour celles dont le nombre de lots est compris entre 50 et 200 lots et début 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots. Il doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié.

À l'instar du PPT, le DPE collectif doit être voté en assemblée générale.

Des aides pour soutenir les copropriétés

TVA réduite à 5,50 % sur le montant des travaux, éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), aides de l'État, soutien des départements et/ou de certaines villes, aides supplémentaires aux copropriétés très fragiles... Les copropriétés pourront être aidées dans leurs travaux de rénovation énergétique.

Par exemple, le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, qui a évolué depuis le 1^{er} février 2023, offre aux copropriétés une prise en charge de 25 % du montant des travaux dans la limite désormais de 25 000 €, soit 6 250 € maximum par logement.

Les copropriétés construites il y a plus de 15 ans et comptant au moins 75 % de résidences principales peuvent en bénéficier à condition que les travaux envisagés assurent une amélioration du confort énergétique d'au moins 35 %.



Immobilier Copropriétés : que doivent-elles faire pour la rénovation énergétique ?

leprogres.fr/magazine-immobilier/2023/02/20/coproprietes-que-doivent-elles-faire-pour-la-renovation-energetique

Lyon - Villeurbanne - Caluire

Dès cette année, certaines copropriétés doivent avoir élaboré un échéancier de leur besoin de travaux sur une période de 10 ans, afin de veiller notamment à la sauvegarde de leurs bâtiments.

Caroline CHALOIN

À la faveur de la loi Climat & résilience d'août 2021, les copropriétés doivent répondre à deux obligations en matière de rénovation énergétique : mettre en place un plan pluriannuel de travaux (PPT) et réaliser un diagnostic de performance (DPE) collectif.

Pour cela, des aides existent. On fait le point avec Syndicalur, courtier en syndic de copropriétés, et sa structure [ADB Conseils](#), spécialisée dans les services à destination des copropriétaires.

La rédaction d'un plan pluriannuel de travaux (PPT)

Agenda détaillé sur 10 ans des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, le plan pluriannuel de travaux (PPT) concerne les immeubles construits il y a plus de 15 ans. La mesure est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Inventaire des travaux, prévision des performances énergétiques obtenues, coût et planification des travaux sont les éléments incontournables d'un PPT. Son objectif est de veiller à la sauvegarde de l'immeuble, de préserver la santé et la sécurité de ses occupants et de réaliser des économies d'énergie.

Dès lors qu'il est rédigé, normalement par le syndic de la copropriété, le document est soumis aux copropriétaires. Il est présenté à l'occasion de la première assemblée générale (AG) qui suit la conception du projet.



« Si des travaux sont programmés au cours de la prochaine décennie, l'adoption de tout ou partie du projet fait partie de l'ordre du jour. Ces résolutions sont soumises à la majorité absolue, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, même ceux qui sont absents », soulignent [ADB Conseils](#) et Syndicalur.

L'obligation de PPT concernera à partir du 1^{er} janvier 2024 les copropriétés qui comptent entre 51 et 200 lots. Les petites copropriétés de 50 lots ou moins devront y répondre à partir du 1^{er} janvier 2025.

La réalisation d'un DPE collectif

Tandis que le DPE individuel concerne un logement, le DPE collectif porte sur l'ensemble d'un immeuble. L'étude doit fournir les éléments suivants : l'état initial d'un bâtiment (ses caractéristiques, ses systèmes de chauffage...), une indication des consommations de l'immeuble, une étiquette énergie et une étiquette climat, ainsi que des recommandations de travaux.

Obligatoire pour les bâtiments anciens et neufs, le DPE collectif a un nouveau calendrier d'application depuis la loi Climat & résilience. Les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 devront réaliser un DPE à partir de janvier 2024 si elles comptent plus de 200 lots, dès janvier 2025 pour celles dont le nombre de lots est compris entre 50 et 200 lots et début 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots. Il doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié.

À l'instar du PPT, le DPE collectif doit être voté en assemblée générale.

Des aides pour soutenir les copropriétés

TVA réduite à 5,50 % sur le montant des travaux, éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), aides de l'État, soutien des départements et/ou de certaines villes, aides supplémentaires aux copropriétés très fragiles... Les copropriétés pourront être aidées dans leurs travaux de rénovation énergétique.

Par exemple, le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, qui a évolué depuis le 1^{er} février 2023, offre aux copropriétés une prise en charge de 25 % du montant des travaux dans la limite désormais de 25 000 €, soit 6 250 € maximum par logement.

Les copropriétés construites il y a plus de 15 ans et comptant au moins 75 % de résidences principales peuvent en bénéficier à condition que les travaux envisagés assurent une amélioration du confort énergétique d'au moins 35 %.

INTERVIEW

SYNDICALUR - ADB CONSEILS

Francis Bourriaud : "Certaines ventes de lots de copropriété risquent d'être bloquées"

Avec l'entrée en vigueur progressive du projet de plan pluriannuel de travaux et du DPE collectif, Francis Bourriaud nous fait part de son expérience de terrain et évoque des pistes d'amélioration pour la rénovation énergétique des copropriétés.

> **Le calendrier de réalisation du plan de travaux et du DPE collectif entre progressivement en vigueur pour les copropriétés. Où en est-on ?**

F. B. : "Depuis le 1er janvier 2023, les copropriétés de plus de 200 lots ont l'obligation de voter sur un projet de plan pluriannuel de travaux. Pour ces mêmes grandes copropriétés, l'obligation de réaliser un DPE collectif s'appliquera le 1er janvier 2024. Ces obligations entreront ultérieurement en vigueur, d'abord pour les immeubles de 50 à 200 lots puis pour les plus petites copropriétés. Il y a là une bizarrerie du calendrier. La logique est de réaliser d'abord un DPE avant d'élaborer le plan de travaux.

Rappelons par ailleurs que le vote d'un PPT a une incidence sur l'obligation d'abonder le fonds travaux à hauteur de 2,5 % du budget des travaux."

> **Que se passe-t-il si ces exigences ne sont pas respectées ?**

F. B. : "La loi a prévu une interdiction de location des logements les plus énergivores, en commençant au 1er janvier 2023 par ceux qui consomment plus de 450 kWh/m²/an. Il y a un risque que les notaires refusent d'enregistrer les actes de vente qui ne comporteraient pas de DPE collectif. De même que lorsque les règlements de copropriété n'ont pas été mis à jour, contrairement aux exigences de la loi Élan, modifiée par la loi 3DS, certains notaires refusent d'enregistrer les actes, pour que leur responsabilité professionnelle ne soit pas mise en jeu, les ventes pour lesquelles le vendeur ne pourrait pas produire le procès-verbal d'assemblée attestant que le projet de PPT a été soumis à l'assemblée ou, plus tard, celles qui ne comporteraient pas en annexe le DPE collectif, risquent d'être bloquées. Ces documents sont en effet nécessaires à une bonne information des acquéreurs et le Cridon a alerté les notaires sur ce risque de mise en jeu de leur responsabilité."

> **Peut-on facilement trouver un diagnostiqueur pour réaliser un DPE collectif ?**

F. B. : "Il est actuellement difficile de trouver des diagnostiqueurs agréés. Sur les 140 diagnostiqueurs recensés pour Paris et la petite couronne sur le site du Gouvernement, seuls 15 sont agréés. Face à une forte demande, le marché des prestataires agréés est donc aujourd'hui engorgé et les prix ont fortement augmenté."

> **Les copropriétés peuvent solliciter des aides publiques...**

F. B. : "Les subventions permettent en effet d'obtenir jusqu'à 40 % ou 50 % du coût des travaux. Leur obtention impose toutefois de faire appel à de nombreux intervenants (Anah, Ademe...) et impose en pratique de recourir à un ingénieur financier en subventions qui rassemble l'ensemble des aides disponibles.

Je l'ai expérimenté pour une tour dans le quartier des Orgues de Flandre (Paris XIX^e). Pour un budget de 14 millions d'euros de travaux, nous avons pu mobiliser 6 millions d'euros de subventions en cumulant l'écoPTZ, MaPrimeRénov', avec les aides de la ville, du département et de la région et du Pact-Arim, soit plus de 40 % des travaux. Pour le reste à charge, les copropriétaires ont pu accéder au prêt Copro 100 distribué par les caisses d'épargne (ex-Crédit Foncier) sur 7 ans. Grâce à ces aides, et à la valorisation de leur appartement (un appartement de 100 m² se trouve valorisé de 100 000 €), les copropriétaires ont adopté le plan à l'unanimité."

> **Quel autre type de frein rencontrez-vous ?**

F. B. : "A Paris particulièrement, de nombreux travaux se heurtent à un refus de l'architecte des Bâtiments de France. Par exemple, pour un immeuble situé à Paris, avenue du Maine, l'ABF a refusé de donner son accord à des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, alors que le pro-

jet ne visait qu'un pignon aveugle sur une courrette, au motif qu'il fallait conserver l'aspect de pierre meulière du XIX^e. La contrainte de l'avis de l'ABF devrait être limitée aux éléments architecturaux qui méritent d'être conservés comme des façades avec cariatides."



> **Comment fonctionnent les services que vous proposez ?**

F. B. : "Après avoir exercé le métier de syndic pendant 25 ans, j'ai créé un cabinet de conseil, ADB Conseils, qui vient en appui aux syndics, ou aux conseils syndicaux, par exemple pour recruter des diagnostiqueurs pour faire un DPE. Puis en 2015, après la parution de la loi Alur ayant institué l'obligation de mise en concurrence pour choisir un syndic, j'ai créé Syndicalur pour aider les copropriétés à changer de syndic.

Nous travaillons avec des forfaits ou un système de facturation pour des prestations ponctuelles. Avec une équipe de 4 personnes, nous intervenons principalement en Île-de-France mais aussi en régions et le plus souvent pour de grandes copropriétés. En effet, les petits syndicats sont plus réservés pour payer une facture de 2 500 ou 3 500 € si les honoraires de leur syndic sont de quelques milliers d'euros."

> **Face à la difficulté de tenir les calendriers de réalisation des DPE collectifs et des PPT, êtes-vous favorable à un report des échéances légales ?**

F. B. : "Par principe, il me semble que fixer des objectifs avec un calendrier, pour le repousser plus tard a pour effet d'inciter les acteurs... à ne rien faire.

Mieux vaut prendre le problème à bras-le-corps notamment en commençant par le diagnostic, préalable logique au projet de plan de travaux, sans attendre les échéances légales.

Il faudrait peut-être revoir le régime des

sanctions: l'interdiction de location des logements énergivores, qui va s'appliquer progressivement à un volume de logements de plus en plus important risque d'être détournée par des acquéreurs peu scrupuleux qui vont transformer des logements en biens locatifs pour locations saisonnières.

Par ailleurs, devant le maquis des subventions, il faudrait en fluidifier le régime. Actuellement il est indispensable de faire appel à un ingénieur financier pour les subventions. Alors que chaque immeuble est un cas particulier, le DPE comporte des indications techniques sur les travaux mais il n'aborde pas la question des subventions. Cet aspect mériterait d'être abordé dans le DPE."

> D'autres questions à régler?

F. B. : "La forte hausse des coûts de l'énergie provoque de graves difficultés, comme par exemple une hausse de 600 K€ de la facture d'énergie d'un réseau de chauffage urbain d'Île-de-France desservant une tour à Courbevoie va susciter des difficultés de paiement pour un copropriétaire sur deux..."

Enfin, les travaux de rénovation énergétique se heurtent parfois à des difficultés institutionnelles. C'est le cas d'une ASL de 750 logements dont 300 relèvent d'un organisme HLM. Les 450 copropriétaires privés pourraient engager des travaux sur leur immeuble mais l'organisme HLM ne veut pas engager de travaux sur le sien. La réalisation des travaux sur le seul bâtiment privé ne permettrait pas d'atteindre le seuil de 35 % d'économie requis pour accéder à MaPrime Rénov' et aboutirait à des économies pour tous les logements de l'ASL, financées par les seuls propriétaires privés...

Peut-être faudrait-il aller jusqu'à priver le bailleur de la faculté de récupérer les charges de chauffage s'il se refuse à engager des travaux de rénovation énergétique? " ●

A R E T E N I R	<p>■ ÉTALEMENT DE LA HAUSSE DES LOYERS COMMERCIAUX Le juge des loyers commerciaux n'est pas compétent pour fixer l'étalement de la hausse du loyer résultant du déplaçonnement a jugé la Cour de cassation le 25 janvier. p. 2</p>
	<p>■ DÉBAT DE L'IEIF: QUELLES PERSPECTIVES POUR L'IMMOBILIER? Analyse des perspectives 2023 de l'immobilier avec les spécialistes de l'IEIF. p. 6</p>
	<p>■ LES SÉNATEURS ABORDENT LA LOI SUR LE SQUAT Les sénateurs ont abordé l'examen de la proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite. Après modification par la commission des lois, l'examen en séance publique a commencé le 31 janvier. p. 5</p>
	<p>■ DEUX MILLIONS DE LOGEMENTS DU PARC LOCATIF MENACÉS Une réponse ministérielle confirme le nombre de logements qui vont être frappés d'indécence pour cause de performance énergétique insuffisante. D'ici le 1^{er} janvier 2028, 2 millions de logements du parc locatif seront qualifiés d'indécents et donc interdits de location. p. 7</p>
	<p>■ TAUX DE L'USURE Le premier avis du ministère de l'économie fixant, pour un seul mois, le seuil du taux d'usure, a été publié au JO du 29 janvier. p. 9</p>
	<p>■ TROPHÉES LOGEMENT ET TERRITOIRES D'IMMOWEEK Les Trophées Logement et Territoires, organisés par nos confrères d'Imoweeek ont honoré Anne-Sophie Grave (CDC Habitat) comme professionnelle de l'année. p. 10</p>
<p>■ LA LOI AU SECOURS DE LA COMPLEXITÉ DE L'URBANISME Le vote au Sénat d'une proposition de loi visant à régulariser le PLUi d'une communauté de communes de Haute Savoie pose la question de la complexité des règles d'urbanisme. Quand un élu en vient à solliciter une modification du PLUi par un texte de loi, car le mode ordinaire de modification du document d'urbanisme est trop long, c'est le signe d'une pathologie, au point qu'un sénateur, un peu caustique, proposait de renommer le texte proposition de loi visant à contourner le droit de l'urbanisme... p. 7</p>	
<p>■ BLOCAGE DE VENTE DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ? L'entrée en vigueur des obligations de réaliser des DPE collectifs et des audits énergétiques dans les copropriétés pourrait avoir une conséquence indirecte sur les ventes de lots de copropriété. Si les copropriétés ne respectent pas ces obligations, les ventes de lots pourraient être bloquées, car les acquéreurs sont alors privés des informations obligatoires sur l'état de l'immeuble dont ils convoient un lot... Le point de vue de Francis Bourriaud (Syndicalur). p. 4</p>	

SOMMAIRE	
<p style="text-align: center;">- 2 - Jurisprudence -</p> <p>Baux commerciaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fixation du prix du loyer renouvelé - Garantie des loyers pendant la crise sanitaire - Indemnité d'éviction: évaluation du préjudice après annulation d'une ordonnance d'expulsion - La notification du mémoire interrompt-elle la prescription? <p style="text-align: center;">- 4 - Interview -</p> <p>Francis Bourriaud (Syndicalur): "Certaines ventes de lots de copropriété risquent d'être bloquées".</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 5 - Au Parlement - Le Sénat modifie la loi contre le squat - 6 - Rencontre - Quelles perspectives pour l'immobilier? Le colloque de l'IEIF - 7 - Au Sénat - Protection des épargnants Validation d'un PLUi - 8 - Réponses ministérielles - - 9 - Au fil du J.O. - Garantie des notaires Taux de l'usure - 4 - Distinctions - Imoweeek décerne les Trophées Logement et Territoires.



ARGENT

Vers une hausse des charges de copropriété

Chauffage, électricité, ascenseur... Les coûts d'entretien vont augmenter fortement

L'année 2023 s'annonce difficile pour les copropriétaires. « Pour l'instant, on ne sait pas encore exactement quelle sera l'ampleur de l'augmentation des charges, car nous sommes en train de préparer les budgets que les copropriétaires voteront en 2023, en fonction des dépenses réalisées en 2022, mais il faut se préparer à une hausse sensible », prévient Olivier Safar, président du syndicat de copropriété Gérard Safar.

Les charges de copropriété servent à assumer le coût de l'entretien courant d'un immeuble, qu'il s'agisse du nettoyage des parties communes, de la sortie des poubelles, du chauffage collectif ou encore de l'assurance. Les copropriétaires approuvent chaque année les dépenses en assemblée, celles-ci sont ensuite actualisées en fonction des dépenses réelles, puis réparties entre les copropriétaires.

Une des explications de la hausse des charges réside dans le fait que les immeubles sont engagés dans des contrats avec leurs prestataires. Ces contrats comprennent des clauses d'augmentation automatiques, basés sur des indices souvent liés au secteur du bâtiment. Or, ces indices ont beaucoup augmenté ces derniers mois, entre autres en raison du renchérissement des matières premières. Au total, l'indice du coût de la construction a, par exemple, augmenté de 8,30 % en 2022, après avoir progressé de 6,59 % en 2021.

Le coût de l'énergie va aussi avoir un fort impact, particulièrement pour les immeubles dotés

d'un chauffage collectif. Certes, le gouvernement a prévu un bouclier tarifaire qui devrait limiter les hausses à 15 % pour le gaz et l'électricité, mais « le système est fait de telle façon que les immeubles avancent la trésorerie et sont ensuite remboursés », précise M. Safar. De plus, les démarches administratives complexes nécessaires pour bénéficier du bouclier et des modalités de calcul confuses vont sans doute laisser de côté une partie des copropriétaires.

Indépendamment de cette conjoncture, cela fait plusieurs années que les associations de consommateurs et de défense des copropriétaires alertent sur la hausse des charges qu'elles qualifient de dérive. L'observatoire de l'Association des responsables de copropriété (ARC), dont les données renvoient à l'année 2021, car il est trop tôt pour avoir des éléments sur 2022, indique que les charges ont augmenté de 3,9 % entre 2020 et 2021, soit deux fois plus que l'inflation sur la même période.

Le prix des dépenses courantes par mètre carré habitable est passé de 43,70 euros à 45,40 euros.

L'observatoire indique que le taux de 3,9 % est en nette augmentation puisque l'année précédente, une baisse de charge de 2 % avait été enregistrée en raison d'un hiver doux permettant des économies de chauffage. La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) du Grand Paris, qui tient également un observatoire sur son secteur géographique, estime pour sa part que l'augmentation des charges dans les copropriétés du Grand Paris aurait même été

de 6,9 % en 2021.

Les honoraires de syndic

Selon l'ARC, le chauffage est de loin le premier poste de charges (26,65 % des dépenses), suivi de l'entretien (environ 18,3 % des coûts). Viennent ensuite les dépenses liées au gardien d'immeuble (17,62 %), les frais d'administration qui comprennent les honoraires de syndic (10,79 %), puis le poste « eau froide », qui représente 10,13 % des dépenses. L'assurance de l'immeuble représente 5,51 % des charges, l'ascenseur 5,29 %, avant les coûts liés au parking (2,20 %), l'électricité des parties communes (2,42 %) et les impôts (1,10 % des dépenses).

Déjà en 2021, le poste de charges qui a le plus augmenté est celui du chauffage avec une hausse de 15,24 % faisant passer son montant de 10,50 à 12,10 euros par mètre carré. La Fnaim du Grand Paris estime même que l'augmentation a été de 19,1 %. Compte tenu de la conjoncture, il est probable que cette tendance s'accroisse en 2023.

L'autre poste qui a beaucoup augmenté est celui de l'électricité, puisqu'on enregistre une hausse de 10 %, dont une bonne partie pour l'abonnement. Cette progression explique en partie l'évolution du poste ascenseur, également très élevée : +10 %. L'ARC estime que les changements de pièce non prévus dans le budget gonflent l'addition et que la modernisation récente des ascenseurs n'a pas permis de faire baisser ce type de dépense.

Les honoraires de syndic augmentent aussi de façon non négligeable : + 3,33 % en 2021, portant le prix du mètre carré de 3 à



3,10 euros. Seule bonne nouvelle : les assurances des immeubles se maintiennent, avec un coût de 2,50 euros par mètre carré, selon l'ARC, même si la Fnaim mentionne pour sa part une augmentation significative de + 5,7 %.

Autre poste stable : celui des gardiens d'immeuble avec un coût de 8 euros par mètre carré. *« Il va être difficile de limiter la hausse cette année, mais les copropriétaires qui veulent s'investir peuvent tout de même agir »*, selon Francis Bourriaud, fondateur d'ADB Conseils qui, entre autres, accompagne les copropriétés désireuses de changer de syndic.

Pour cela, la première démarche à accomplir est de faire le point sur les contrats de l'immeuble, afin de vérifier qu'ils répondent aux besoins. Mettre les différents contrats en concurrence régulièrement, veiller au bon réglage de la chaufferie et faire en sorte que la température ne soit pas trop élevée dans les appartements permet généralement de réaliser des économies. Enfin, traquer les fuites d'eau qui coûtent cher et vérifier que les honoraires du syndic n'augmentent pas inconsidérément sont les autres actions prioritaires à mener. ■

NATHALIE COULAUD

**LA PREMIÈRE DÉMARCHE
À ACCOMPLIR EST
DE FAIRE LE POINT
SUR LES CONTRATS
DE L'IMMEUBLE,
AFIN DE VÉRIFIER QU'ILS
RÉPONDENT AUX BESOINS**

2724

C'est, en euros, le montant moyen des charges payé annuellement par un copropriétaire possédant un appartement de 60 mètres carrés en 2021. Ainsi, pour un appartement de cette surface, le coût moyen des charges courantes annuelles est passé de 2 622 euros à 2 724 euros entre 2020 et 2021, avec des appels de fonds trimestriels de 681 euros en moyenne, contre 655,50 euros auparavant. Le même copropriétaire a, en moyenne, payé 726 euros pour le chauffage, 480 euros pour un gardien, 276 euros pour l'eau froide ou encore 186 euros pour les honoraires du syndic.



Charges de copropriété : vers une forte hausse en 2023

Chauffage, électricité, ascenseur... Les coûts d'entretien vont augmenter de manière sensible, après des années de hausses déjà non négligeables. L'année 2023 s'annonce difficile pour les copropriétaires. « Pour l'instant, on ne sait pas encore exactement quelle sera l'ampleur de l'augmentation des charges, car nous sommes en train de préparer les budgets que les copropriétaires voteront en 2023, en fonction des dépenses réalisées en 2022, mais il faut se préparer à une hausse sensible », prévient Olivier Safar, président du syndic de copropriété Gérard Safar.

Les charges de copropriété servent à assumer le coût de l'entretien courant d'un immeuble, qu'il s'agisse du nettoyage des parties communes, de la sortie des poubelles, du chauffage collectif ou encore de l'assurance. Les copropriétaires approuvent chaque année les dépenses en assemblée, celles-ci sont ensuite actualisées en fonction des dépenses réelles, puis réparties entre les copropriétaires.

Une des explications de la hausse des charges réside dans le fait que les immeubles sont engagés dans des contrats avec leurs prestataires. Ces contrats comprennent des clauses d'augmentation automatiques, basés sur des indices souvent liés au secteur du bâtiment. Or, ces indices ont beaucoup augmenté ces derniers mois, entre autres en raison du renchérissement des matières premières. Au total, l'indice du coût de la construction a, par exemple, augmenté de 8,30 % en 2022, après avoir progressé de 6,59 % en 2021.

Le coût de l'énergie va aussi avoir un fort impact, particulièrement pour les immeubles dotés d'un chauffage collectif. Certes, le gouvernement a prévu un bouclier tarifaire qui devrait limiter les hausses à 15 % pour le gaz et l'électricité, mais « le système est fait de telle façon que les immeubles avancent la trésorerie et sont ensuite remboursés », précise M. Safar. De plus, les démarches administratives complexes nécessaires pour bénéficier du bouclier et des modalités de calcul confuses vont sans doute laisser de côté une partie des copropriétaires.

Indépendamment de cette conjoncture, cela fait plusieurs années que les associations de consommateurs et de défense des copropriétaires alertent sur la hausse des charges, qu'elles qualifient de dérive. L'observatoire de l'Association des responsables de copropriété (ARC), dont les données renvoient à l'année 2021, car il est trop tôt pour avoir des éléments sur 2022, indique que les charges ont augmenté de 3,9 % entre 2020 et 2021, soit deux fois plus que l'inflation sur la même période.

Le prix des dépenses courantes par mètre carré habitable est passé de 43,70 euros à 45,40 euros. L'observatoire indique que le taux de 3,9 % est en nette augmentation puisque l'année précédente, une baisse de charge de 2 % avait été enregistrée en raison d'un hiver doux permettant des économies de chauffage. La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) du Grand Paris, qui tient également un observatoire sur son secteur géographique, estime pour sa part que l'augmentation des charges dans les copropriétés du Grand Paris aurait même été de 6,9 % en

Selon l'ARC, le chauffage est de loin le premier poste de charges (26,65 % des dépenses), suivi de l'entretien (environ 18,3 % des coûts). Viennent ensuite les dépenses liées au gardien d'immeuble (17,62 %), les frais d'administration qui comprennent les honoraires de syndic (10,79 %), puis le poste « eau froide », qui représente 10,13 % des dépenses. L'assurance de l'immeuble représente 5,51 % des charges, l'ascenseur 5,29 %, avant les coûts liés au parking (2,20 %), l'électricité des parties communes (2,42 %) et les impôts (1,10 % des dépenses).

Déjà en 2021, le poste de charges qui a le plus augmenté est celui du chauffage avec une hausse de 15,24 % faisant passer son montant de 10,50 à 12,10 euros par mètre carré. La Fnaim du Grand Paris estime même que l'augmentation a été de 19,1 %. Compte tenu de la conjoncture, il est probable que cette tendance s'accroisse en 2023.

L'autre poste qui a beaucoup augmenté est celui de l'électricité, puisqu'on enregistre une hausse de 10 %, dont une bonne partie pour l'abonnement. Cette progression explique en partie l'évolution du poste ascenseur, également très élevée : + 10 %. L'ARC estime que les changements de pièces non prévus dans le budget gonflent l'addition et que la modernisation récente des ascenseurs n'a pas permis de faire baisser ce type de dépense.

Les honoraires de syndic augmentent aussi de façon non négligeable : + 3,33 % en 2021, portant le prix du mètre carré de 3 à 3,10 euros. Seule bonne nouvelle : les assurances des immeubles se maintiennent, avec un coût de 2,50 euros par mètre carré, selon l'ARC, même si la Fnaim mentionne pour sa part une augmentation significative de + 5,7 %.

Autre poste stable : celui des gardiens d'immeuble avec un coût de 8 euros par mètre carré. « Il va être difficile de



limiter la hausse cette année, mais les copropriétaires qui veulent s'investir peuvent tout de même agir » , selon Francis Bourriaud, fondateur d'ADB Conseils qui, entre autres, accompagne les copropriétés désireuses de changer de syndic.

Pour cela, la première démarche à accomplir est de faire le point sur les contrats de l'immeuble, afin de vérifier qu'ils répondent aux besoins. Mettre les différents contrats en concurrence régulièrement, veiller au bon réglage de la chaufferie et faire en sorte que la température ne soit pas trop élevée dans les appartements permet généralement de réaliser des économies. Enfin, traquer les fuites d'eau qui coûtent cher et vérifier que les honoraires du syndic n'augmentent pas inconsidérément sont les autres actions prioritaires à mener.



Immobilier : établir un plan pluriannuel de travaux devient progressivement obligatoire en copropriété

Les immeubles construits depuis plus de quinze ans devront faire le point sur les travaux à réaliser dans les dix ans à venir et pourront être contrôlés par les pouvoirs publics. Reste à voir si ce dispositif ambitieux sera réellement mis en œuvre. Obliger les immeubles à faire l'inventaire des travaux qu'il faut réaliser dans les dix prochaines années et constituer des réserves financières pour y parvenir est l'objectif du plan pluriannuel de travaux (PPT). Etablir ce plan est devenu obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots. La loi Climat et résilience d'août 2021, à l'origine de cette mesure, rend également obligatoire le PPT pour les copropriétés comprises entre 51 et 200 lots à partir du 1^{er} janvier 2024, et à partir du 1^{er} janvier 2025 pour toutes les autres.

Le PPT dresse la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et doit donner une estimation des économies d'énergie possibles. Le plan estime également le coût des travaux, les hiérarchise et propose un échéancier. Il peut, par exemple, faire apparaître la nécessité de réaliser un ravalement, de rénover les conduites d'évacuation des eaux de l'immeuble ou de refaire la toiture.

Le syndic doit commencer le processus en proposant à l'assemblée des copropriétaires de mandater un professionnel comme un bureau d'étude, un thermicien ou un diagnostiqueur immobilier pour réaliser le PPT. Les copropriétaires votent pour ce projet de PPT à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

« Même si on comprend les objectifs poursuivis, le projet de PPT est une véritable étude dont le coût peut atteindre 5 000 euros. En période d'inflation importante des charges de copropriété, il n'est pas certain que les copropriétaires en acceptent facilement le principe », prévient Olivier Safar, président du syndicat de copropriété Gérard Safar.

Le projet est réalisé à partir d'une analyse du bâti, des équipements de l'immeuble et éventuellement d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Le PPT peut aussi être réalisé à partir du diagnostic technique global (DTG) qui consiste en une analyse plus poussée de l'état de l'immeuble.

Si l'immeuble réalise un DTG qui indique qu'aucun travaux n'est à réaliser dans les dix ans à venir, voter un PPT n'est pas obligatoire. Autrement dit, seuls les immeubles neufs encore sous garantie décennale peuvent y échapper. Mais ils devront tout de même le mettre en œuvre plus tard puisqu'il est prévu que le PPT soit réactualisé tous les dix ans.

Une fois le projet de PPT réalisé, le syndic doit le présenter à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit l'élaboration du plan. Simultanément, le syndic doit inscrire l'adoption des travaux préconisés, ou d'une partie de ceux-ci, à l'ordre du jour de l'assemblée.

Cette résolution doit être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis). « L'assemblée générale peut adopter le PPT en l'état ou l'amender, notamment en supprimant ce qu'elle considère comme non essentiel pour l'immeuble », rappelle l'Association des responsables de copropriété (ARC).

Cette nuance est importante car le fonds pour travaux obligatoire qui s'élevait jusqu'à présent à 5 % du budget prévisionnel dépendra des montants prévus par le PPT. Il ne pourra pas être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus par le plan et à 5 % du budget prévisionnel (article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Et que se passe-t-il si l'immeuble ne réalise pas de PPT ? Dans ce cas, la loi Climat et résilience a prévu que les pouvoirs publics puissent reprendre la main. Le maire, le préfet ou l'établissement public de coopération intercommunale peuvent demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté pour vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité des habitants.

Si le PPT n'est pas transmis dans le délai d'un mois à partir de la demande, les pouvoirs publics peuvent élaborer le projet de PPT à la place des copropriétaires et à leurs frais. Il en est de même si le plan transmis ne paraît pas être en mesure de garantir la sauvegarde de l'immeuble.

Reste que l'éventualité d'un contrôle des pouvoirs publics sur les 526 000 copropriétés françaises rassemblant plus de 11 millions de logements paraît faible. De plus, le texte ne prévoit pas que la collectivité vérifie si les travaux



sont réellement exécutés. Un immeuble pourrait donc parfaitement voter un PPT, mais refuser les travaux prescrits.

« Certes, les copropriétaires peuvent refuser de voter les travaux mais, lors de la vente d'un appartement, les notaires vont regarder où en est le PPT. Si l'immeuble n'adopte pas de PPT ou ne fait jamais les travaux, cela pourrait poser problème » , pense Francis Bourriaud, fondateur d'ADB Conseils, spécialisé dans le conseil aux copropriétés. Les années à venir diront si les immeubles ont respecté les objectifs fixés.



Rénovation énergétique : Quelles aides pour les copropriétés ?



Les copropriétés ont aussi des obligations en matière de rénovation énergétique mais elles peuvent bénéficier d'aides collectives. Quelles sont-elles ?

La loi Climat & Résilience, publiée au Journal Officiel le 24 août 2021, prévoit deux mesures importantes applicables aux copropriétés : le Plan Pluriannuel de Travaux et le DPE collectif.

En contrepartie de ces obligations, les copropriétés peuvent bénéficier d'aides collectives. Un syndicat de copropriétaires peut en effet les demander pour financer des travaux de rénovation énergétique, notamment des dispositifs MaPrimeRénov' Copropriété et **éco-ptz. ADB Conseils** et Syndicalur, structures accompagnant les copropriétés et les copropriétaires, rappelle les changements qui touchent les copropriétés et les aides dont elles peuvent disposer.

Un Plan Pluriannuel de Travaux pour les copropriétés de plus de 15 ans

Planning détaillé sur 10 ans des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, le PPT est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de 200 lots, entrera en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés qui comptent entre 51 et 200 lots, et, enfin, au début de l'année 2025 pour les petites copropriétés de 50 lots ou moins.

Inventaire des travaux, prévision des performances, coût des travaux et planification des travaux sont les éléments incontournables d'un PPT. Dès lors que le PPT est rédigé, tâche normalement assumée par le syndic, le document est soumis aux copropriétaires. Le PPT est présenté à l'occasion de la première assemblée générale qui suit la conception du projet.

Si des travaux sont programmés au cours de la prochaine décennie, l'adoption de tout ou partie du projet fait partie de l'ordre du jour. Ces résolutions sont soumises à la majorité absolue (c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, même ceux qui sont absents).

Le DPE collectif : Pour les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013

Tandis que le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) individuel concerne un logement, le DPE collectif porte, quant à lui, sur l'ensemble d'un immeuble. L'étude du DPE collectif doit fournir les éléments suivants : l'état initial d'un bâtiment (ses caractéristiques, ses systèmes de chauffage...) ; une indication des consommations du bâtiment ; une étiquette énergie et une étiquette climat ; des recommandations de

travaux.

Obligatoire pour les bâtiments anciens et neufs, le DPE collectif a un nouveau calendrier depuis la nouvelle loi Climat & Résilience. Les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 devront réaliser un DPE à partir de janvier 2024 si elles comptent plus de 200 lots, dès janvier 2025 pour celles dont le nombre de lots est compris entre 50 et 200 lots et, début 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots. A l'instar du PPT, le DPE doit être voté en assemblée générale.

MaPrimeRénov' : Obtenir un gain de performance énergétique d'au moins 35 %

TVA réduite à 5,50 % sur le montant des travaux, prêt Eco à taux zéro, soutien des départements et/ou de certaines villes, Certificats d'Économies d'Énergie, aides supplémentaires aux copropriétés très fragiles... Les copropriétés peuvent être aidées dans leurs travaux de rénovation énergétique.

Pour exemple, le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés mis en place depuis le 1^{er} janvier 2021 permet aux copropriétés une prise en charge de 30 % pour la maîtrise d'ouvrage, soit 3 750 euros par logement. Les copropriétés construites il y a plus de 15 ans et comptant au moins 75 % de résidences principales peuvent en bénéficier à condition que les travaux envisagés assurent une amélioration du confort énergétique d'au moins 35 %.

Eco-ptz copropriété : Jusqu'à 30 000 euros par logement

Le syndic de copropriété peut souscrire l'éco-ptz « copropriétés » pour le compte du syndicat des copropriétaires. Il doit s'adresser à un établissement de crédit qui a signé un avenant à la convention avec l'État et la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS).

L'éco-ptz est un prêt sans intérêt. Il peut atteindre 30 000 euros par logement si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser trois actions de travaux ou d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) : Economiser jusqu'à 100% du montant des travaux

Le mécanisme des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) permet aux copropriétés qui réalisent des travaux (rénovation énergétique globale, calorifugeage, changement de chaudière, travaux d'isolation des combles, des murs par l'extérieur ...) contribuant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, de bénéficier de primes énergie et d'économiser jusqu'à 100% du montant de leurs travaux.

Pour obtenir une prime CEE au nom de la copropriété, le syndicat de copropriétaires peut s'adresser directement à un fournisseur d'énergie. Bon à savoir : la prime CEE peut être cumulée avec de nombreuses aides pour les copropriétés, la copropriété doit avoir plus de 2 ans et la réalisation doit être confiée à un professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).