

L'Adil de l'Hérault...



**Une mission de service public
depuis 30 ans**

**Information et conseil
aux usagers en matière juridique,
financière et fiscale sur les
questions de logement**

(Rapports locatifs, habitat indigne, accession
à la propriété, amélioration de l'habitat,
copropriété, fiscalité du logement, ...)

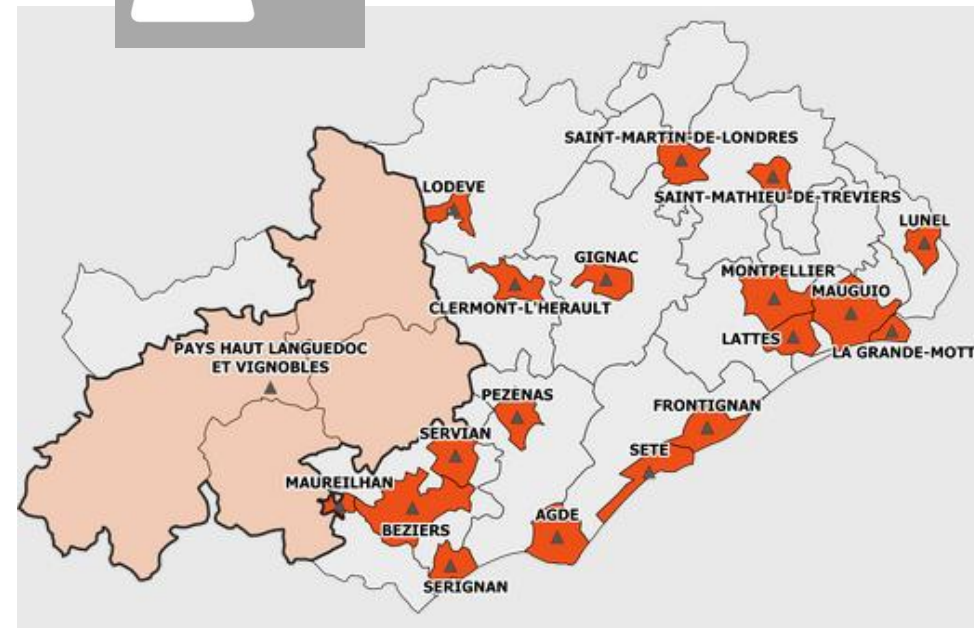
**Expertise juridique et économique
pour ses partenaires et acteurs
du logement**

**Un outil privilégié d'observation
du logement sur l'ensemble du
département**

**Association Loi 1901
Agréée par le Ministère du Logement**



**Un conseil de proximité
(Montpellier – Béziers – Sète
+ 20 lieux de permanence)**



11 944 consultations en 2023



Information et conseils logement



MAUGUIO

Boulevard de la Démocratie (dans les locaux de l'antenne administrative du CIAS), le 2ème jeudi de 9h à 12h



LA GRANDE-MOTTE

Place du 1er octobre 1974, Résidence Le Club dans les locaux de la Communauté d'agglomération, le 4ème jeudi de 9h à 12h



Accessible sur notre site internet www.adil34.org



Par téléphone

04 67 55 55 55 (Choix 1)



Via le formulaire contact

<https://www.adil34.org/votre-question/>



L'ÉVALUATION DU BESOIN DE TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ



Le renforcement des outils réglementaires en faveur de la rénovation énergétique



**Des outils de diagnostics :
DPE et DTG**

**Des outils de planification :
PPPT**

Objectifs :

- Répondre aux enjeux climatiques et à la notion de décence énergétique,
- Favoriser l'entretien, l'amélioration des parties communes et faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique.



LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL



Précise l'état général de l'immeuble avec une projection sur les 10 années à venir des éventuels travaux nécessaires à sa conservation et à son entretien

- **Dans quels cas réaliser un DTG ?**

- Depuis le 01/01/2017, toute copropriété à usage d'habitation doit se prononcer sur la question de faire réaliser un DTG par un tiers qualifié (justifiant de compétences particulières, d'une assurance et obligation d'impartialité)
- Obligatoire avant toute mise en copropriété d'un immeuble > 10 ans
- Procédure insalubrité ou carence du syndicat (habitat indigne)

- **Réalisation du DTG**

- Inscription à l'ODJ de l'AG + Vote à la majorité simple (art 24)



- **Contenu du DTG** : informations essentielles relatives au bâti de la copropriété :
 - Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs
 - Etat technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires
 - Analyse des améliorations possibles en terme de gestion technique et patrimoniale
 - DPE collectif ou audit énergétique
 - Une évaluation sommaire du coût et la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, la réalisation d'économies d'énergie (loi Climat et Résilience)
- **Présentation du DTG aux copropriétaires**
 - Au cours de l'AG qui suit sa réalisation ou sa révision
 - Plus d'exigence de vote sur l'élaboration d'un PPT au cours de la même AG



LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



Généralisation de l'obligation de réaliser un DPE collectif pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 01/01/2013



Le DPE devra être renouvelé ou mis à jour tous 10 ans, sauf pour DPE réalisé après le 01/07/2021 pour les bâtiments classés A, B ou C.



Entrée en vigueur

- 01/01/2024 pour les immeubles en monopropriété et les immeubles en copropriété de plus de 200 lots.
- 01/01/2025, pour les copropriétés entre 50 et 200 lots (à usage de logements, bureaux ou commerces).
- 01/01/2026 pour les copropriétés d'au plus 50 lots.



- **Les modalités de réalisation :**

- Prise de décision en AG → **Majorité de l'article 24**
- Porte sur l'ensemble du bâtiment (parties communes et privatives)
- Etabli conformément aux modalités du DPE fourni à l'occasion d'une vente (Art. R.126-20 du CCH)

- **Validité du DPE :**

- Depuis le 01/07/2021 → **Caractère opposable du DPE**
- Réalisé depuis le 1^{er} juillet 2021 : validité dix ans
- Dispositions transitoires pour les DPE réalisés entre le 01/01/2013 et le 01/07/2021 :
 - Entre le 01/01/2013 et le 31/12/2017 : validité jusqu'au 31/12/2022
 - Entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021 : validité jusqu'au 31/12/2024

Le DPE collectif pour l'ensemble du bâtiment (parties communes et privatives) ne vaut plus DPE individuel pour chaque lot.



LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)



Possibilité d'élaborer un PPPT / Démarche facultative



Obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 ans à destination partielle ou totale d'habitation (exception si le DTG conclut à l'absence de nécessité de réaliser des travaux dans les 10 années à venir). A actualiser tous les 10 ans.



Entrée en vigueur

- **01/01/2023** : pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots (à usage de logements, de bureaux ou de commerces)
- **01/01/2024** : pour les copropriétés comprenant 51 à 200 lots
- **01/01/2025** : pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)



- **Contenu du PPPT**

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ainsi qu'à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre, du coût de ces travaux et de leur hiérarchisation
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années

Particularité du PPT en matière d'habitat indigne

L'autorité administrative peut demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants

+ Si absent ou insuffisant, possibilité d'élaborer ou actualiser d'office le projet de PPT en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)



1^{ère} assemblée générale



- Inscription à l'ordre du jour de l'AG des modalités d'élaboration du PPPT / Vote à la majorité de l'article 24

Après élaboration ou révision du PPPT (si nécessité de travaux dans les 10 ans)



- **PPPT présenté en AG /** Vote à la majorité de l'article 25
- **Si PPT adopté :**
 - ✓ Intégration des travaux prescrits dans le carnet d'entretien + mention dans le registre des copropriétés
 - ✓ Présentation des devis en AG pour la mise en œuvre du PPT
 - ✓ Inscription à l'ordre du jour de chaque AG appelée à approuver les comptes des décisions de mise en œuvre de l'échéancier



ADAPTATION DES RÈGLES RELATIVES À LA PRISE DE DÉCISION POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



Loi Habitat dégradé du 9 avril 2024



- Réintroduction de la possibilité de convoquer une nouvelle AG dans le délai de 3 mois statuant à la majorité de l'article 24, lorsque le recours à la passerelle de l'article 25-1 n'est pas possible.

Travaux d'isolation toiture ou plancher à l'initiative d'un ou plusieurs copropriétaires



Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture qui affectent les parties communes de l'immeuble :

- Dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité, aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires.
- Ne font pas l'objet d'une programmation dans le cadre du Plan pluriannuel de travaux (PPT)

Inscription à l'ODJ / Vote majorité article 25 avec possibilité d'utiliser la passerelle de l'article 25-1



L'EMPRUNT COLLECTIF

Quels avantages ?



- Financer plus facilement les travaux importants et accélérer la rénovation
- Eviter les blocages financiers
- Prêt à adhésion collective automatique : faciliter la prise de décision



- **Adhésion à l'emprunt non obligatoire**
- **Vote à la même majorité que celle applicable au vote des travaux**
- **Notification par le copropriétaire de son accord au syndic en précisant le montant à rembourser** (dans la limite de sa quote-part des dépenses) **dans un délai de deux mois, à peine de forclusion, à compter de la notification du procès-verbal**
- **Modalités de paiement**

L'emprunt collectif souscrit au bénéfice de l'ensemble des copropriétaires



- **Vote à l'unanimité en principe**
- **Apport de la loi Habitat dégradé : assouplissement des conditions de recours à un emprunt collectif** – Vote à la même majorité que celle applicable au vote des travaux destinés à être financés
- **Concerne certains travaux**
- **Conditions de remboursement** différentes selon acceptation ou non de l'emprunt par les copropriétaires
- **Ouverture d'un compte bancaire séparé** pour percevoir les fonds empruntés, le cas échéant les subventions publiques accordées et les sommes versées par les copropriétaires ayant refusé de participer à l'emprunt



Merci de votre attention