

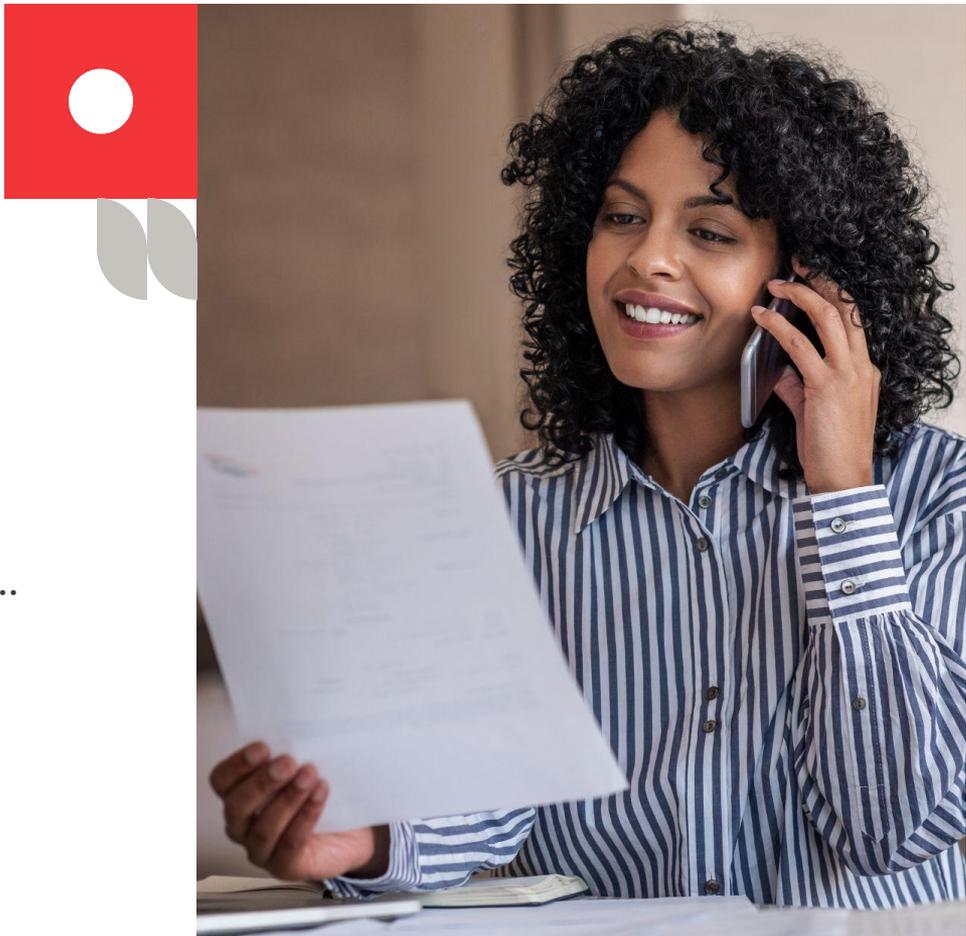
Rénovation énergétique des copropriétés : quels changements en 2025 ?

Web-conférence du 23 janvier 2025



Agenda

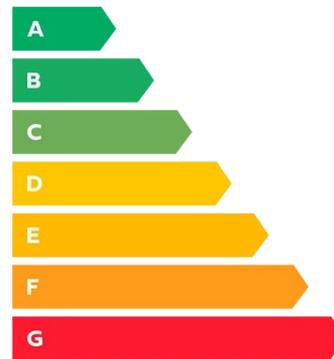
- 1 DPE : obligations et interdictions de location
- 2 Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- 3 Fonds de travaux
- 4 Changements sur les aides : CEE, MPR, ...
- 5 Questions / réponses



DPE indiv : invalidité, obligations et interdictions de location

Quels DPE deviennent obsolètes en janvier 2025 ?

- Les DPE effectués entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont invalides depuis le 1^{er} janvier 2023
- Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 inclus deviennent invalides à partir du 1^{er} janvier 2025.



Ainsi, si le diagnostic est caduc, un nouveau DPE devra être réalisé dans les cas suivants :

- Mise en vente d'un bien,
- Mise en location,
- Renouvellement du bail ou reconduction tacite du contrat (à la demande du locataire).

DPE : obligations et interdictions de location

Obligation de réalisation du DPE collectif

- Depuis le 1^{er} janvier 2024 : pour les copropriétés de plus de 200 lots ainsi que tous les immeubles en monopropriété (quelle que soit leur taille) ;
- Depuis le 1^{er} janvier 2025 : pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;
- Dès 1^{er} janvier 2026 : pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Ainsi, ce DPE devra être renouvelé tous les 10 ans, sauf si celui-ci est réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et qu'il indique que le bâtiment est classé A, B ou C.



DPE : obligations et interdictions de location

Interdiction de location (nouveaux baux et contrats renouvelés ou reconduits tacitement après ces dates)

- **1er Janvier 2025 : classe G**
Les biens classés G sont des logements dont les consommations dépassent 420 kWhep.m².an et 100 kg CO₂eq/m².an.
- **1er Janvier 2028 : classe F**
Les biens classés F sont des logements dont les consommations sont inférieures à 420 kWhep.m².an et 100 kg CO₂eq/m².an.
- **1er Janvier 2034 : classe E**
Les biens classés E sont des logements dont les consommations sont inférieures à 420 kWhep.m².an et 100 kg CO₂eq/m².an.



Report de l'interdiction : proposition de loi relative à la décence énergétique examinée en Séance Publique à l'AN semaine du 27/01.

Obligation de réalisation du PPPT

- Depuis 1er janvier 2023 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots ;
- Depuis 1er janvier 2024 pour les copropriétés comptant entre 51 et 200 lots ;
- Depuis 1er janvier 2025 pour les copropriétés ayant moins de 51 lots.

Exceptions à l'obligation : le syndicat est exempté de mise en place du PPPT si un diagnostic technique global (DTG) du bâtiment ne montre aucun besoin de travaux dans les 10 années qui suivent sa réalisation.

Évolutions du chauffage au gaz en copropriétés

NEUF: Au 1er janvier 2025, la réglementation environnementale 2020 (RE2020) étend son interdiction d'installer un chauffage fonctionnant au gaz dans les logements neufs aux copropriétés. En effet, pour les maisons individuelles neuves, l'interdiction a pris effet en janvier 2022.

EXISTANT: À compter de 2025, le financement de l'installation de chaudières à gaz dans les projets de rénovations de copropriété n'est plus possible, comme c'est déjà le cas en maison individuelle. *Une période transitoire est mise en œuvre afin de ne pas bloquer les projets initiés de longue date :*

- **MPR Copro :** Les programmes de travaux intégrant une chaudière à gaz, adoptés en AG au plus tard le 30 juin 2025 pourront être financés, si le dossier est déposé avant le 30 septembre 2025
- **CEE :** L'installation ou le renouvellement d'une chaudière gaz peut être intégrée dans le calcul du gain énergétique jusqu'au 31 décembre 2026, sans que son coût ne puisse être pris en compte dans le calcul de l'aide



Fonds de travaux obligatoire en 2025 pour toutes les copropriétés

Instauré par la loi Alur de 2014, le fonds de travaux est une épargne obligatoire mise en place dans un immeuble collectif. Il est financé chaque année par l'ensemble des copropriétaires, chacun contribuant proportionnellement à sa quote-part. Cette réserve sert notamment à **financer les travaux indiqués dans le PPPT** (travaux urgents, de rénovation énergétique ou encore la réalisation d'un DTG).

Désormais, le fonds de travaux est obligatoire **après une période de 10 ans** à compter de la date de la réception des travaux de construction.

Absence de PPT : Montant de la cotisation annuelle ne doit pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Adoption d'un PPT : Montant de la cotisation annuelle ne peut pas être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté et 5 % du budget prévisionnel.

Dispositif des CEE : quels changements ?

Fin du Coup de pouce thermostat depuis novembre 2024

- Depuis décembre 2023, les ménages équipés d'un chauffage individuel pouvaient bénéficier de la prime "Coup de pouce pilotage connecté du chauffage pièce par pièce" pour installer un thermostat connecté, avec une aide pouvant atteindre 624 €. Cette aide a été **suspendue** suite à un arrêté publié au Journal officiel le 21 novembre 2024, **en raison de nombreuses fraudes**.
- Une nouvelle version est en cours d'élaboration. En attendant, la prime CEE classique correspondant à la fiche BAR-TH-173 reste disponible. En effet, le Coup de pouce Thermostat est une bonification de cette prime, c'est pourquoi son montant est plus élevé par rapport à la prime classique.



Pour les demandes de prime classique engagées après le 22 novembre 2024, le taux de contrôle par contact a été renforcé, passant à 80 %.

Dispositif des CEE : quels changements ?

Révision du Coup de pouce Rénovation globale en habitat collectif

Le but de cet arrêté est de lutter contre les soupçons de fraudes en instaurant, entre autres, **3 changements** :

- 1- Changement quant au financement du chauffage au gaz
- 2- Nouveaux forfaits CEE fixes (13,5€/m² - 27€/m² - 41€/m²)
- 3- De nouveaux documents exigés

Les copropriétés suivantes peuvent être exemptées des nouvelles dispositions jusqu'au 28 février 2025 si :

Celles qui ont voté en Assemblée Générale de copropriété un projet de travaux avant le 1er janvier 2025.

Dispositif des CEE : quels changements ?

Révision et suppression de fiches CEE dédiées aux immeubles résidentiels collectifs

En outre, le 65^e arrêté CEE a notamment prévu les changements suivants au 1er janvier et au 1er avril 2025 :

- Suppression des fiches BAR-TH-107 et BAR-TH-107-SE dédiées aux primes classiques pour l'installation de chaudières collectives fonctionnant au gaz ;
- Révision des fiches BAR-SE-108 "Désembouage d'un réseau hydraulique individuel de chauffage en France métropolitaine", BAR-SE-109 "Désembouage d'un réseau hydraulique de chauffage collectif en France métropolitaine", BAR-TH-168 "Dispositif solaire thermique (France métropolitaine)", BAR-TH-169 "Pompe à chaleur collective de type air/eau ou eau/eau pour l'eau chaude sanitaire"

Fin du chauffage au gaz avec MaPrimeRénov' Copropriété en 2025

- Le remplacement du chauffage par une chaudière collective au gaz ne fait plus partie des travaux éligibles à la prime de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) dédiée aux copropriétés. Cela permet donc à MaPrimeRénov' Copropriété de s'aligner sur la nouvelle évolution du Coup de pouce Rénovation globale d'un immeuble collectif.
- Une période transitoire sera mise en place pour les copropriétés qui adoptent un projet de remplacement de chauffage au gaz avant le 30 juin 2025.

Audit énergétique réglementaire obligatoire pour les aides en copropriété

L'audit énergétique du bâtiment (réalisé avant les travaux) doit respecter les prescriptions de l'audit réglementaire à partir du 1er janvier 2025, pour être éligible :

- À MaPrimeRénov' Copropriétés,
- Aux prime de la fiche BAR-TH-177 (classique et Coup de pouce)
- À l'éco-prêt à taux zéro collectif (éco-PTZ)

Les audits non réglementaires sont valides **jusqu'au 31 décembre 2026 pour MPR'**.

À noter : l'audit réglementaire était obligatoire dès avril 2024 pour obtenir ces aides en logement individuel. Les copropriétés ont bénéficié d'un délai supplémentaire.

TVA réduite : changements relatifs à l'éligibilité ou non de certains travaux

Dès janvier 2025, ces travaux deviennent éligibles au taux de TVA réduit à 5,5 % (au lieu de 10 ou 20 % pour d'autres prestations) :

- Isolation thermique des planchers de combles perdus, des portes d'entrée donnant sur l'extérieur, de volets isolants
- Installation de protections solaires mobiles
- VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) simple flux hygroréglable individuelle
- VMC simple flux hygroréglable collective ou VM basse pression simple flux hygroréglable collective
- Ventilation hybride hygroréglable
- Brasseurs d'air plafonniers fixes
- Calorifugeage des installations de production ou de distribution de chaleur / ECS (Eau Chaude Sanitaire)
- Prestations d'entretien et réparation des chaudières à très haute performance énergétique
- Appareils de régulation de chauffage

À l'inverse, d'autres travaux ne sont plus disponibles en 2025 :

- Les systèmes de charge pour véhicule électrique
- La dépose des cuves, réservoirs ou tout autre stockage de fioul

Merci

hellio

50 rue Madame de Sanzillon
92110 Clichy

hellio.com

