



SAFAR

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. 01 58 05 40 00

E-mail :

gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

www.safar.fr



TENSION SUR LES PRIX DE L'ÉNERGIE

Il n'aura échappé à personne que les prix de l'énergie, du gaz comme de l'électricité, ont connu une forte hausse ces derniers mois. La demande est répartie en flèche ; les stocks de gaz sont faibles ; les productions sont à la baisse, dont celle d'électricité, même si la France se trouve un peu épargnée du fait de sa production nucléaire d'électricité à 70%. Motif d'espoir, la tendance à la baisse des prix est annoncée pour le printemps 2022.

Pour une copropriété, cette situation a une forte incidence. Si elle n'emploie pas de gardien, 30% de son budget de fonctionnement sont consacrés au chauffage. 80% des contrats étant indexés, les répercussions économiques seront quelque peu atténuées*. Gardons aussi à l'esprit que le meilleur moyen de payer moins est de consommer moins. Comme le souligne le dernier rapport du Giec, un degré de moins, c'est 7% d'économies sur la facture énergétique.

* Blocage du prix du gaz annoncé le 30 septembre par le premier ministre, pour 5 millions d'abonnés, durant l'année 2022.

Olivier SAFAR et Patrick SAFAR

À chacun son compte

Depuis le 25 octobre 2020, les copropriétés, alimentées par un chauffage central ou un réseau de chaleur, doivent disposer de compteurs individuels permettant de déterminer et de réguler la consommation de chauffage ou de refroidissement de chaque logement*.

L'objectif est de mieux informer mais aussi de responsabiliser les occupants d'un logement sur la problématique de la consommation d'énergie, les frais de chauffage étant ainsi individualisés.

Leur installation a fait l'objet d'un vote en assemblée générale à la majorité absolue, conformément à l'article 25. Si elle entraîne des frais excessifs par rapports aux économies d'énergie attendues ou si elle est techniquement impossible, d'autres solutions doivent être envisagées, comme la mise en place de répartiteurs de frais de chauffage.

Les travaux sont à la charge de la copropriété avec la possibilité de bénéficier dans certains cas d'un éco-PTZ.

À partir du 1^{er} janvier 2022, l'évaluation des consommations, effectuée à partir du relevé des compteurs, sera transmise mensuellement à chaque copropriétaire, à charge pour lui de la fournir à un éventuel locataire. ■



* Ceci n'est pas obligatoire lorsque la consommation en chauffage ou en froid est inférieure à 80 kWh/m²/an

COPROPRIÉTÉ

Energies, ce qu'il faut savoir

Depuis que l'être humain a apprivoisé le feu, il a constamment amélioré les manières de se chauffer. Passage en revue des solutions mises en œuvre aujourd'hui (et demain) en copropriété.

Le fioul

Associant un très bon confort thermique à de bonnes performances de chauffe, le fioul présente cependant un gros défaut : il est source de pollution importante. C'est pourquoi, si l'on ose dire, ces jours sont comptés.

À partir de juillet 2022, il ne sera plus possible d'installer une nouvelle chaudière fonctionnant au fioul. Pour autant, cette interdiction comporte quelques exceptions. Dans le cas d'impossibilités techniques, comme le non-accès au gaz de ville, ou de coûts excessifs générés par une autre installation, cette interdiction ne s'appliquera pas. De même, il sera toujours possible de faire réparer une ancienne chaudière de ce type.

Le gaz

C'est le leader en France, l'énergie de chauffage la plus consommée (70% du chauffage collectif en copropriété). Une énergie qui a le bon goût d'être plutôt vertueuse sur le plan environnemental et le bon coût de ne pas vider le portefeuille des consommateurs. Sauf quand son prix augmente rapidement et fortement, comme ces derniers mois, dans un contexte de crise généralisée. Le gaz est aussi très disponible et offre de bons

rendements. Sa position de leader a incité les fabricants de chaudière à proposer des produits toujours plus performants, dont les chaudières à condensation. Moins polluantes et moins gourmandes en énergie, ce sont les « chouchous » des aides consacrées à la rénovation thermique, notamment MaPrimeRénov.

L'électricité

C'est un peu la mal-aimée, une fois à la mode, une fois vouée aux gémonies. Pourtant, l'électricité présente de nombreux arguments pour séduire. Dans son utilisation, elle ne rejette dans l'atmosphère, ne générant aucun rejet dans l'atmosphère. Pas besoin aussi de la stocker.

Les nouveaux radiateurs (à inertie ou à panneaux rayonnants) qui ont remplacé les antiques « grille-pain » proposent de très bonnes performances énergétiques et un chauffage précis et efficace. Toutes ces solutions peuvent être facilement associées à des solutions domotiques.

Le bois

Avec cette énergie, le brevet du respect de l'environnement s'impose avec évidence. Le bois présente un rapport qualité-prix très intéressant. Son utilisation repose sur des ressources locales importantes. En revanche, le lieu de stockage doit être particulièrement conséquent, même s'il ne s'agit pas de stocker des bûches mais des granulés compacts. Le bois est aussi une énergie qui se combine facilement avec le gaz. ■

PPT. Passage aux travaux pratiques

Abandonné un temps, après avoir été défini dans une ordonnance d'octobre 2019, le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) reprend du service avec la loi Climat et Résilience du 22 août dernier.

Seules les copropriétés de plus de 15 ans sont concernées. Autre exemption possible, si le DTG (Diagnostic Technique Global) n'intègre pas la nécessité de travaux dans les 10 ans suite à son établissement.

Le PPT est mis à l'ordre du jour par le Syndic dans le cadre d'une assemblée générale. Il est voté à la majorité de l'article 24, soit les deux tiers des copropriétaires présents, mandatés ou ayant votés par correspondance.



Le DPE change de méthode de calcul

Une analyse du nouveau DPE*, mis en place depuis le 1^{er} juillet dernier, avait mis en évidence des anomalies pour les logements construits avant 1975. Il avait été suspendu le 24 septembre.

Une nouvelle méthode de calcul a donc été conçue pour corriger notamment des coefficients (isolation, ventilation, VMC, perméabilité à l'air et l'eau chaude sanitaire collective) et des estimations de consommation qui reposaient sur des hypothèses très maximalistes. Conséquence, des logements classés abusivement E, F ou G pourront accéder à des étiquettes supérieures. Les logiciels utilisés par les diagnostiqueurs ont été modifiés suite à ces corrections.

Le nouveau mode de calcul est entré en vigueur le 1^{er} novembre.

Pour les logements classés F ou G, les DPE seront à nouveau édités sans entraîner de frais pour les propriétaires. Pour ceux classés D ou E, les propriétaires pourront demander leur réédition et, là encore, sans frais supplémentaire. ■

*Diagnostic de Performance Energétique

BON À SAVOIR

- DPE réalisé entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 : valable jusqu'au **31 décembre 2022**
- DPE réalisé entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 : valable jusqu'au **31 décembre 2024**

Planning sur 10 ans

La réalisation du PPT repose sur la désignation d'un professionnel qui sera choisi par le syndicat des copropriétaires, professionnel dont les compétences seront définies par un décret à venir. Sa conception résulte d'une analyse du bâti, des composants de l'immeuble et d'un diagnostic de performance énergétique. Les différents travaux prévus pour les 10 ans à venir ne sont pas nécessairement votés en un seul bloc. Leur vote repose sur l'application de l'article 25 par la majorité des copropriétaires.

Priorité à la sécurité et à la santé

Dans le cadre du PPT, un échéancier est établi pour les dix ans à venir. Les travaux concernant la santé et la sécurité des résidents, la sécurisation du bâtiment et la sauvegarde de l'immeuble sont effectués en priorité. Ceux prévus pour optimiser

la performance énergétique sont réalisés dans un second temps avec une estimation du niveau de performance qui sera atteint. Les travaux du PPT sont intégrés dans le carnet d'entretien de la copropriété

Au plan financier, le montant de la cotisation annuelle au fonds travaux, désormais également décennal, est supérieur à au moins 2,5% de celui du PPT. S'il excède 50%, le syndicat des copropriétaires peut décider de suspendre la cotisation fonds.

Dans le cas où des travaux urgents s'imposeraient, ils peuvent être engagés et suivis directement par le Conseil syndical, à condition que leur coût entre dans le budget qui lui est alloué. ■

BIEN NOTÉ

PPT, une application variable selon la taille de la copropriété.

1^{er} janvier 2023, pour plus de 200 lots

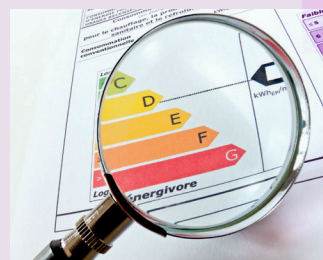
1^{er} janvier 2024, entre 50 et 200 lots

1^{er} janvier 2025 pour les autres

GESTION LOCATIVE

Classes E, F et G Interdictions de louer en vue

La nouvelle loi Climat et Résilience a entraîné des modifications sur l'application du nouveau DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). Les conséquences sont les plus sensibles pour les logements classés F et G, qualifiés de « passoires thermiques », principalement ciblés par la rénovation énergétique. Le nouveau mode de calcul pourrait aussi faire passer des logements classés jusqu'alors E à F ou G.



Les conséquences pour la location de ces logements : dès 2023, il ne sera plus possible pour un propriétaire d'augmenter le loyer d'un logement classé G et en 2025 ils ne pourront plus être loués. À partir de 2028, ce sera au tour des logements classés F d'être interdits à la location. Il en sera de même en 2034 pour les logements classés E. Ces mesures ne concernent que les nouveaux contrats de location, les anciens baux continuant d'être valides. ■

Passoire thermique. Portrait-robot

La nécessité de rénover les passoires thermiques faisait partie des 149 mesures choisies par la Convention citoyenne pour le climat. Celles-ci correspondent aux logements classés F et G selon les étiquettes du DPE. On en compterait 4,8 millions en France, d'après l'Ademe. La majorité correspond à des logements construits avant 1949, situés plutôt dans un milieu rural et montagneux, principalement des maisons. 36% de ceux qui consomment le plus d'énergie ont une surface comprise entre 30 m² et 60 m². Les logements occupés par les locataires sont également plus énergivores que ceux où vivent leurs propriétaires.

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49 avenue de la Grande Armée. 75116 Paris
Tél. 01 58 05 40 00
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

GESCOFIM - FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. 01 58 05 40 00

CADOT BEAUPLET-MARLIER

98, avenue Pasteur. 93260 LES LILAS
Tél. 01 48 45 88 62

CADOT BEAUPLET-MARLIER AGENCE AULNAY

28, avenue Dumont. 93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. 01 48 66 60 16

GESCOFIM - FINORGEST AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont. 93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. 01 48 66 60 16