

# BEVOUAC

Réaction  
24 octobre 2023

## Rénovation énergétique des passoires thermiques en copropriété : un éco-PTZ facilité

Réaction de Martin Menez, président de Bevouac

**Un amendement au projet de loi de Finances pour 2024, dont la première partie a été adoptée au 49-3 la semaine dernière, va faciliter l'usage de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) dans les copropriétés énergivores. Une bonne nouvelle pour les copropriétaires occupants et, surtout, bailleurs.**



A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, il sera plus facile de mettre en place un éco-PTZ pour financer des travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés. Définitivement adopté, l'amendement n°I-5054 proroge jusqu'en 2028 ce prêt sans intérêts. « S'agissant de travaux et d'emprunts, les procédures de prise de décision et de mise en œuvre auxquelles les copropriétés obéissent s'étendent généralement sur plusieurs années lorsqu'elles parviennent à aboutir. Il paraît donc nécessaire de laisser aux copropriétés suffisamment de temps pour qu'elles s'emparent des nouvelles possibilités prévues à l'article 6, en particulier la simplification du recours à l'éco-PTZ pour les syndicats de copropriétaires et le couplage de l'éco-PTZ

copropriétés avec MaPrimeRénov' copropriétés », peut-on lire dans l'exposé de l'amendement.

Par ailleurs, la souscription à l'éco-PTZ, par et au nom du syndicat des copropriétaires, pourra désormais être votée à la même majorité que les travaux proprement dits (majorité absolue dite de l'article 25) et non plus à l'unanimité comme c'était le cas jusqu'alors.

Ces mesures tombent à point nommé pour les bailleurs confrontés à l'épée de Damoclès de l'interdiction de location des logements classés G à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Ils seront, en effet, dès lors considérés comme « non décents » énergétiquement. Deux exceptions ont toutefois été précisées dans un décret du 18 août 2023. D'une part, lorsque le bien présente des contraintes architecturales ou patrimoniales spécifiques matérialisées par un refus d'autorisation administrative ou un risque de pathologie pour le bâti attesté par un homme de l'art. Et, d'autre part, lorsque le bailleur copropriétaire démontre qu'il a réclamé, en vain, une rénovation énergétique des parties communes. Si actionner la première dérogation semble réaliste, les professionnels s'accordent à dire que la seconde tient plutôt du cas d'école et sera extrêmement difficile à faire valoir.

Or, rendre un appartement performant énergétiquement passe souvent par la réalisation des travaux sur les parties communes : selon l'Ademe, les déperditions thermiques passent, dans un immeuble mal isolé, majoritairement par les murs (26 %), la ventilation (22 %), la toiture (13 %) et les planchers bas (10 %). Le propriétaire dispose donc d'une marge de manœuvre réduite pour améliorer, en solo, la performance énergétique de son logement. Il peut, au mieux, changer ses fenêtres (20 % des déperditions) et, si le chauffage est individuel, remplacer les «

grille-pains » par des convecteurs efficaces ou la chaudière. Dans les secteurs, comme à Paris, où le mètre carré flirte avec les 10 000 €/m<sup>2</sup>, l'isolation des murs par l'intérieur, quoiqu'efficace, s'avère utopique, car elle empiète sur la surface habitable. Outre l'aspect pécuniaire, il y a aussi le risque de sortir des règles de décences en matière de superficie (9 m<sup>2</sup> habitables au moins) pour respecter celles de décence énergétique...

Le recours facilité au PTZ par les syndicats de copropriétaires est donc une excellente nouvelle alors même que le logement semble le grand oublié de la future loi de finances.

**À propos :**

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France. [www.bevouac.com](http://www.bevouac.com)