



# UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ UNIS

---

**ATELIER 7**

**COPROPRIÉTÉ  
ET RÉNOVATION  
ÉNERGÉTIQUE**

---



Mieux vivre l'immobilier

# MODULE 7 :

## copropriété et rénovation énergétique

### INTRODUCTION

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009 (dite Grenelle 1) puis la Loi portant engagement national pour l'environnement du 12 Juillet 2010 (dite Grenelle 2) impactent la copropriété, notamment pour trois aspects essentiels :

- LE DPE (diagnostic de performance énergétique) obligatoire.
- L'audit énergétique obligatoire.
- Le vote des travaux d'économie d'énergie.

### **D'une prise de conscience mondiale à la mise en œuvre de mesures concrètes**

Les grands sommets internationaux du développement durable (Protocole de Kyoto en 1997 et Sommet de Rio en 2012) ont eu pour vocation de définir - pour chaque pays - le respect d'objectifs chiffrés en matière de réduction des gaz à effet de serre. Ainsi, la France s'est engagée à une baisse globale de 30% d'ici 2020.

Pour atteindre ces objectifs, il a été nécessaire d'organiser à partir de 2007 des débats et groupes de travail dédiés à ce sujet, lors des rencontres communément appelées « Grenelle de l'Environnement ».

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite « Grenelle 1 » constitue la première loi de programmation formalisant les engagements pris lors du Grenelle de l'Environnement visant à réduire la consommation énergétique.

Venant compléter et appliquer la loi Grenelle 1, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » incite fortement aux économies d'énergie en déclinant en mesures techniques et concrètes les engagements pris dans la loi de programmation de 2009.

Ces engagements touchent de nombreux domaines, et notamment le bâtiment de manière générale. En particulier, les immeubles en copropriété sont ainsi concernés par de nouvelles mesures visant à limiter les consommations énergétiques des bâtiments soumis au statut de la copropriété.

Plus récemment, la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a introduit des disposi-



tions impactant les immeubles en copropriété.

Parmi les nouvelles mesures introduites, il faut retenir plus particulièrement que la loi Grenelle 2 abaisse les majorités requises pour prendre des mesures visant la réalisation d'économies d'énergie. Elle impose un bilan préalable, favorise l'utilisation de voitures électriques, organise le droit de délaissement pour les copropriétaires dans les zones de plan de prévention des risques technologiques et crée par là-même de nouvelles obligations pour les syndicats.

La loi instaure également « un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement » visant à établir la qualité technique et environnementale du logement.

Ce carnet sera mis en place dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les constructions neuves dont le permis de construire est déposé après cette date et exigé dès 2025 pour tout logement faisant l'objet d'une mutation. Le carnet intègrera le DPE

Concernant les bâtiments existants, l'objectif est de réduire leur consommation énergétique de 38% d'ici 2020.

## **BILAN PRÉALABLE : LA CONNAISSANCE DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE ET DES FACTEURS D'AGGRAVATION**

L'état des lieux de la consommation énergétique est un instrument nécessaire permettant de définir les mesures qui permettront d'atteindre l'objectif général de diminution de 38% des gaz à effet de serre pour les bâtiments existants.

De plus, cet état des lieux permet de définir la nature des travaux à effectuer.

Il peut toutefois s'avérer complexe de mesurer la consommation énergétique d'un immeuble en copropriété car celle-ci varie selon la structure même de l'immeuble, les comportements individuels et les énergies utilisées.

La Loi Grenelle 2 ne crée d'obligations qu'à l'égard des immeubles en copropriété équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Selon le nombre de lots existant dans la copropriété, l'obligation consistera soit en un diagnostic de performance énergétique soit en un audit énergétique.

Le DPE collectif concerne les immeubles de moins de cinquante lots alors que

# MODULE 7 :

## copropriété et rénovation énergétique

l'audit énergétique concerne ceux d'au moins cinquante lots principaux et secondaires.

Le syndic a désormais l'obligation, devis préalablement obtenu, de soumettre à l'assemblée générale la décision de procéder soit au DPE, soit à l'audit énergétique.

### 1. LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE) OBLIGATOIRE

#### A. Définition

La Loi dite « Grenelle 2 » du 12 Juillet 2010 impose à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 l'élaboration d'un DPE (diagnostic de performance énergétique) pour les bâtiments équipés d'un dispositif commun de chauffage ou de refroidissement (CCH Art L.134-4-1). Il doit être réalisé dans un délai de 5 ans, soit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le décret n° 2012-1342 relatif au contenu du DPE « collectif » et aux travaux d'économie d'énergie est paru le 3 décembre 2012 ; il est applicable depuis le 6 décembre 2012.

Il s'agit d'un document qui vise à informer les copropriétaires de la quantité

d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment, et une classification en fonction de valeurs de référence, afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique.

Le décret crée un article R.134-4-3 dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) qui précise que le DPE sera réalisé pour l'ensemble du bâtiment selon les modalités prévues à l'article L.271-4 de ce même code.

Ce DPE semble donc devoir être réalisé selon les mêmes modalités que celui établi dans le cadre d'une vente ou d'une location.

Le DPE vise les bâtiments de manière générale et non pas uniquement en copropriété. De plus, il ne fait aucune référence à un usage habitation ou autre.

Le DPE sera réalisé par un diagnostiqueur professionnel habilité qui donnera une description succincte des caractéristiques des murs, des menuiseries extérieures, du type de chauffage, du système de production d'eau chaude sanitaire, du type de ventilation... Il indiquera suivant les cas soit l'énergie consommée (selon les factures), soit l'énergie estimée au



regard d'une utilisation standardisée de l'immeuble.

## B. Le contenu du dossier de Diagnostic de Performance Énergétique

Le DPE doit contenir les informations suivantes :

- Les caractéristiques du bâtiment ou de la partie du bâtiment visée ainsi qu'un descriptif de ses équipements (chauffage, eau, air...).
- L'indication pour chaque catégorie d'équipement de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations.
- L'évaluation de la quantité de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée.
- L'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable utilisée.
- Le classement du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée en application de l'échelle de référence selon le principe de « l'étiquette énergie » et de « l'étiquette climat ».
- Des recommandations pour maîtriser les consommations d'énergie, en particulier les travaux qui pourraient être réalisés pour améliorer la performance

énergétique du bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leurs coûts et de leur efficacité.

## C. Etablissement du DPE

Afin de favoriser la transparence et la traçabilité des données prises en compte pour le calcul de la performance énergétique, le rapport de diagnostic doit faire apparaître l'ensemble des paramètres entrés par le diagnostiqueur et expliquer les éléments spécifiques qu'il n'a pas pu déterminer.

Cette fiche technique annexée au document permet une meilleure information sur la façon dont a été réalisé le DPE.

Par ailleurs, les pouvoirs publics ont souhaité renforcer la fiabilité du dispositif concourant à l'établissement du DPE en imposant l'utilisation d'un logiciel intégrant la nouvelle méthode de calcul « 3CL-DPE » validée par le ministre en charge de la construction (arrêté du 27/01/2012). Initialement prévue le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la mise en œuvre de cette norme technique a été repoussée au 1<sup>er</sup> avril 2013 puis au 1<sup>er</sup> mai 2013. Le nouvel algorithme de calcul a pour objectif d'améliorer la précision des estimations.

Pour garantir la fiabilité des calculs

# MODULE 7 :

## copropriété et rénovation énergétique

mis en œuvre par le diagnostiqueur, ce dernier doit obligatoirement utiliser un logiciel validé par le Ministère en charge de l'Ecologie.

Tous les nouveaux DPE sont désormais mis en ligne sur une base de données nationale gérée par l'ADEME.

La durée de validité du DPE est de 10 ans. Les DPE réalisés avant l'entrée en vigueur des nouveaux arrêtés restent valables jusqu'à l'expiration de ces 10 années.

### D. Qui peut réaliser des diagnostics ?

L'arrêté du 13 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 16 octobre 2006 modifié, définit les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Cet arrêté introduit notamment deux niveaux de certification qui se distinguent par leur portée :

- La certification sans mention, dite « diagnostic de performance énergétique individuel », dont la portée recouvre les compétences visées à l'article R.134-4 du CCH pour la réalisation des DPE d'habitations individuelles ou de lots

dans des bâtiments à usage principal d'habitation, et les compétences visées pour la réalisation des attestations pour la réglementation thermique.

- La certification avec mention, dite « diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments », dont la portée recouvre en sus des compétences susvisées, la réalisation des diagnostics de performance énergétique à l'immeuble ou de bâtiments à usage principal autre que d'habitation.

En outre, le diagnostiqueur doit justifier de la souscription d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

## 2 - L'AUDIT ENERGETIQUE OBLIGATOIRE

### A. Définition

Plus complet et plus complexe que le DPE, l'audit énergétique concerne les immeubles à usage principal d'habitation en copropriété, de cinquante lots ou plus (lots principaux et secondaires) équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001.



En effet, ces bâtiments sont exemptés du DPE ; en revanche, ils doivent faire l'objet d'un audit énergétique qui constitue le support indispensable à l'assemblée générale pour mettre en place un plan de travaux d'économies d'énergie à réaliser dans l'immeuble, ou un contrat de performance énergétique.

Il est au préalable rappelé que la notion de cinquante lots s'entend de tous les lots figurant à l'état descriptif de division ce qui signifie que rentreront le plus couramment dans cette définition les immeubles de 17 à 25 lots principaux, si on part du principe que chaque lot principal peut comporter 1 ou 2 lots secondaires (caves, places de parking...).

L'audit énergétique vise à :

- Connaître l'efficacité énergétique d'un bâtiment.
- Identifier les défauts énergétiques et expliquer d'éventuels dysfonctionnements.
- Proposer des mesures correctrices tenant compte des diverses caractéristiques liées au bâtiment et à son utilisation.
- Evaluer les investissements et les économies réalisables.

## B. Contenu et processus d'élaboration de l'audit énergétique

L'audit énergétique doit contenir *a minima* les éléments suivants : (R134-15 CCH)

- un descriptif des parties communes et privatives du bâtiment (notamment les installations collectives de chauffage ou de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation, d'éclairage).
- l'enquête auprès des occupants et, le cas échéant, des propriétaires non-occupants,
- la visite d'un échantillon de logements et, le cas échéant, des parties privatives à usage tertiaire,
- l'estimation des quantités annuelles d'énergie consommées pour chaque catégorie d'équipements collectifs ainsi que les montants des dépenses annuelles correspondantes ;
- a mention du classement énergétique du bâtiment sur l'échelle de référence qui précise la quantité annuelle d'énergie consommée
- la mention du classement des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment

# MODULE 7 :

## copropriété et rénovation énergétique

sur l'échelle de référence précise la quantité annuelle d'émissions de gaz à effet de serre

- des préconisations visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation et la gestion des équipements collectifs (installation collective de chauffage ou de refroidissement notamment)
- des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment. Ces propositions sont hiérarchisées en tenant compte notamment de l'état du bâtiment et de ses équipements, des attentes des copropriétaires, de l'estimation du coût des actions envisagées et de leur efficacité énergétique.
- un rapport de synthèse permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés.

En outre, il est important de noter que l'audit doit être suffisamment intelligible pour être compris et interprété par un non-technicien et que les conclusions doivent être claires et explicites.

Le processus d'élaboration doit respecter certaines étapes telles que : enquête auprès des occupants et des propriétaires

non-occupants, visite d'un échantillon de logements, synthèse des informations recueillies... (Arrêté du 28/02/2013, articles 6 et 7).

Par exemple, la personne en charge de la réalisation de l'audit - ou le syndic - transmet par courrier simple un questionnaire à tous les occupants de la copropriété afin d'obtenir des informations qualitatives sur le confort thermique et sur l'état des équipements privatifs et du bâti. La visite s'effectuera généralement en présence d'un employé du syndic et *a minima* d'un membre du conseil syndical.

Idéalement, la visite devrait avoir lieu en période de chauffe afin d'optimiser la modélisation énergétique de la copropriété prévue à l'article 8 de l'arrêté du 28/02/2013. Le texte précise par ailleurs que cette modélisation doit être réalisée au moyen d'un logiciel de simulation thermique.

Cette opération doit permettre de formuler des propositions pertinentes d'actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment en simulant la réalisation de travaux portant notamment sur l'enveloppe du bâtiment ainsi que sur les installations et équipements communs.





### C. Qui peut réaliser des audits énergétiques ?

Les personnes qui réalisent les audits énergétiques doivent justifier auprès du syndicat des copropriétaires - dès la procédure de mise en concurrence - de l'obtention d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimum de 3 ans dans le domaine des techniques du bâtiment et d'une expérience professionnelle d'au moins 3 ans dans un bureau d'études thermiques, ou bien encore d'une expérience professionnelle d'au moins 8 ans en bureau d'études thermiques.

Elles devront également attester d'une expérience suffisante dans la réalisation d'audits par au moins trois références sur des prestations similaires.

L'auditeur doit en outre justifier de la souscription d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

## LA RÉALISATION DES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Le syndic doit donc, une fois l'étude

réalisée, inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la présentation par le diagnostiqueur du résultat du DPE ou de l'audit énergétique.

Qu'il s'agisse d'un DPE ou d'un audit énergétique, la phase suivante est de proposer aux copropriétaires soit un contrat de performance énergétique, soit des travaux d'économie d'énergie.

Avant la phase de réalisation de travaux, l'assemblée générale doit se prononcer de manière distincte sur :

- le principe de travaux d'économie d'énergie dans le cadre d'un plan de travaux ou d'un contrat de performance énergétique,
- l'adoption d'un plan de travaux ou la conclusion d'un CPE,
- les travaux d'économie d'énergie envisagés lorsque le plan est adopté.

### 1 – LE PRINCIPE DES TRAVAUX OU DU CPE

Selon l'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965, la question d'un contrat de performance énergétique ou de travaux d'économie d'énergie doit faire l'objet d'une discussion en assemblée générale. A ce stade, il ne s'agira que d'une

# MODULE 7 :

## copropriété et rénovation énergétique

question de principe puisqu'en effet, les copropriétaires ne disposeront pas de suffisamment d'éléments pour se positionner sur des actions précises.

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés (article 24 Loi de 1965).

Il est à noter qu'il n'existe pas à ce jour d'obligation légale de réaliser lesdits travaux. L'assemblée générale pourra donc décider qu'elle ne souhaite ni souscrire à un contrat de performance énergétique ni entreprendre des travaux d'économie d'énergie, dès lors que la discussion sur le principe a bien eu lieu.

## 2 – CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU PLAN DE TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE ?

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés (article 24 Loi de 1965). Comment choisir ?

### A. Le Contrat de Performance Énergétique (CPE)

Le contrat de performance énergétique se définit comme un « *accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur*

*d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, vérifiée et surveillée pendant toute la durée du contrat, aux termes duquel les investissements, travaux, fournitures ou services dans cette mesure, sont rémunérés en fonction d'un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini ou d'un autre critère de performance énergétique convenu tel que des économies financières »* (Directive européenne 2012/27 UE du Parlement Européen et du Conseil 25/10/2012 relative à l'efficacité énergétique). Le CPE se caractérise par la mise en œuvre d'actions (travaux d'isolation, remplacement des équipements de chauffage, modification des comportements des occupants) conduisant à l'amélioration de la performance énergétique, assortie d'une garantie de résultats dans la durée apportée par le prestataire.

Concrètement, une entreprise chargée des travaux et de l'exploitation garantit sur la durée du contrat un niveau de consommation d'énergie défini à l'avance et correspondant le plus souvent à un niveau de consommation constaté ou estimé. En cas de dépassement lors de l'exécution du contrat de la consommation garantie au contrat, la copropriété est dédommée financièrement, sur la



base de l'écart entre la consommation constatée et la consommation garantie, ce qui incite l'exploitant à améliorer sa gestion.

## B. Le plan de travaux pluriannuels

Celui-ci doit contenir :

- la nature des travaux d'amélioration de la performance énergétique devant être réalisés. La liste de ces travaux est fixée par le Décret du 3 décembre 2012 (R. 138-2 du CCH) ; et porte soit sur les parties et équipements communs (notamment isolation thermique des toitures, des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, des parois vitrées donnant sur l'extérieur...), soit sur les parties privatives pour les travaux d'intérêt collectif,
- un programme détaillé précisant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée,
- une évaluation du coût des travaux prévus au plan, fondée sur les devis issus de la consultation d'entreprises.

Le plan pluriannuel de travaux consiste à étaler dans le temps les efforts financiers demandés aux copropriétaires pour ainsi assurer un entretien continu de l'immeuble. Ce plan peut s'étaler sur

plusieurs années (5, 10, 15 ans ou même plus), fixer un calendrier, prévoir les travaux nécessaires à la révision ou au remplacement des équipements comme la chaudière, la vérification de l'isolation des sous-sols, la vérification ou le changement des fenêtres, le contrôle du caractère isolant des parois...

## 3 – LA MISE EN ŒUVRE DE TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE

### A. Les travaux sur parties communes

Les travaux sur parties communes relèvent de l'article 25 f) sauf ceux qui, par leur nature, seraient soumis à l'article 24 (Cf. livrets 4 et 5 de l'UC).

Ils sont définis dans le décret du 3 décembre 2012 et concernent des mesures correspondant à une ou plusieurs actions dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- l'amélioration de la performance énergétique (isolation thermique des toitures, des murs extérieurs ou donnant sur des locaux non chauffés, des parois vitrées donnant sur l'extérieur...),
- l'amélioration de l'éclairage des parties communes,
- l'installation, le remplacement, la régulation, l'équilibrage des systèmes de

# MODULE 7 :

## copropriété et rénovation énergétique

chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire,

- l'isolation des réseaux de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire,
- le remplacement ou la régulation des émetteurs de chaleur ou de froid,
- l'amélioration ou l'installation des équipements collectifs de ventilation,
- l'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Depuis la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique, relèvent désormais de la majorité simple de l'article 24 :

- Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique réalisées à l'occasion de travaux affectant les parties communes.
- L'équipement de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

### B. Les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives

Les travaux réalisés sur les parties privatives seront supportés financièrement par

le copropriétaire concerné, dès lors que l'assemblée générale les aura votés (voir ci-dessous).

Le copropriétaire concerné peut s'opposer à la décision d'AG en produisant la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les 10 années précédentes.

L'article 25 f) de la loi de 1965 confère à l'assemblée générale des copropriétaires le pouvoir de décider les travaux dits d'intérêt privatif, listés par le décret du 3 décembre 2012 :

- Isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur, comprenant le cas échéant, l'installation de système d'occlusion extérieure.
- Pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid.
- Equilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid.
- Mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergie consommées.

Pour l'exécution des travaux, l'article 25 f) prévoit que le syndicat des copropriétaires exerce les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception de ces travaux.



Le décret du 3 décembre 2012 apporte les précisions suivantes :

- « *Dès lors que de tels travaux sont votés, les copropriétaires concernés sont tenus de les réaliser dans un délai raisonnable, en fonction de la nature et du coût des travaux, sauf s'ils sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents.* »

- « *Le syndicat des copropriétaires procède à la réception des travaux en présence des copropriétaires concernés. En cas de réserves, le syndic assure le suivi et la réception des travaux destinés à permettre la levée des réserves. Après réception définitive des travaux, le syndic adresse aux copropriétaires concernés par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie de remise avec émargement, les pièces et documents relatifs aux travaux, notamment le contrat de l'entreprise, le ou les procès-verbaux de réception et, le cas échéant, les attestations des assurances prévues aux articles L.241-2 et L.242-1 du Code des assurances afin que chaque copropriétaire puisse utilement mettre en œuvre les garanties à la charge de l'entreprise.* »

Compte tenu des dispositions de la loi et

du décret, des difficultés d'interprétation ne manqueront pas de survenir.

### C. Les travaux relatifs à l'individualisation des charges de chauffage collectif

Le décret 2012-545 du 23 avril 2012 précise les modalités d'installation des répartiteurs de frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation. La mise en service de ces appareils doit intervenir au plus tard le 31 mars 2017.

**Les immeubles à usage d'habitation dotés d'un chauffage collectif fonctionnant à l'électricité, au gaz ou au fuel, devront comporter au plus tard le 31 mars 2017 un appareil de mesure servant à calculer la quantité de chauffage utilisée par chaque logement.** En seront toutefois dispensés, les bâtiments dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer individuellement la chaleur.

Il s'agit notamment des immeubles pourvus des installations de chauffage suivantes :

- dalle chauffante sans mesure possible par lot,
- émetteur de chaleur monté en série,

# MODULE 7 :

## copropriété et rénovation énergétique

- système de chauffage à air chaud,
- émetteur fonctionnant à la vapeur,
- chauffage équipé de batterie ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau chaude ou de ventilo-convecteur, dès lors que chaque lot ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage.

Le seuil de consommation d'énergie à partir duquel la copropriété est soumise à l'obligation d'individualiser les frais de chauffage est fixé à 150 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface de plancher habitable et par an. Il est porté à 190 kWh pour les immeubles collectifs dont moins de 20% des émetteurs de chaleur sont équipés d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce.

Des difficultés d'interprétations sont susceptibles de se présenter, notamment quant à la prise en compte des surfaces des parties communes ou quant à la notion de surface habitable.

Pour savoir si un immeuble est soumis à cette obligation, le syndicat des copropriétaires doit calculer la moyenne des consommations annuelles d'énergie (hors eau chaude sanitaire) relevée sur les 3 dernières années, puis la diviser par la surface habitable.

La loi du 17 août 2015 a renforcé l'obligation d'individualiser les frais de chauffage. En effet, elle prévoit une obligation pour le syndicat d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux d'individualisation des frais de chauffage lorsque l'immeuble n'est pas doté d'un tel dispositif (nouvel article 24-9 de la loi de 1965). L'entrée en vigueur de cette obligation est fixée au 17 février 2016.

Dès lors, des contrôles pourront être effectués par des personnes habilitées à cet effet. Le syndicat des copropriétaires devra alors communiquer, par l'intermédiaire du syndic, les documents prouvant le respect de cette obligation ou les raisons justifiant qu'il en est dispensé.

En cas de manquement, l'autorité administrative pourra mettre en demeure le syndicat des copropriétaires de s'y conformer dans un délai qu'elle déterminera.

En l'absence de réponse ou lorsque le syndicat ne s'est pas conformé à la mise en demeure dans le délai fixé, l'autorité administrative pourra prononcer chaque année, jusqu'à la mise en conformité, une sanction pécuniaire par immeuble qui ne peut excéder 1500 € par logement.



## D. Règles de majorité pour la réalisation des travaux

Trois assemblées générales sont nécessaires avant le début des travaux prévus dans un plan :

- 1<sup>ère</sup> assemblée générale : vote de la réalisation d'un DPE ou du rapport de l'audit énergétique à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (article 24 Loi de 1965).
- 2<sup>ème</sup> assemblée générale : présentation du DPE ou du rapport de l'audit énergétique et vote sur le principe de travaux d'économie d'énergie (via un CPE ou un plan) à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (article 24 Loi de 1965).
- 3<sup>ème</sup> assemblée générale : votes distincts (2 votes) d'une part, sur l'adoption du plan de travaux à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (article 24 Loi de 1965), et d'autre part, sur les travaux d'économies d'énergie contenus dans le plan à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 f, Loi de 1965).

En ce qui concerne les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, la majorité qui doit être retenue est celle de l'article 25 en première lecture, à savoir majorité absolue des copropriétaires, sauf recours éventuel à l'article 25-1. En effet, la Loi Grenelle 2 a supprimé le principe du vote à l'unanimité pour les travaux relevant de cette catégorie.

L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage est quant à elle également soumise à la majorité absolue de l'article 25 f) de la loi du 10 Juillet 1965 sauf recours éventuel à l'article 25-1.

## LES TRAVAUX EMBARQUÉS

### Les décrets du 31 mai 2016 et du 14 juin 2016

Afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et favoriser les économies d'énergie, la loi sur la transition énergétique d'août 2015 prévoit plusieurs obligations pour les propriétaires, dont celle d'embarquer des travaux d'isolation en cas de travaux importants, entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017

# MODULE 7 :

## copropriété et rénovation énergétique

L'objectif de ces dispositions est de profiter de la réalisation de certains travaux sur les façades ou les toitures de l'immeuble pour engager en même temps des travaux d'économie d'énergie. Le décret du 30 mai 2016 précise les modalités d'application de cette obligation et prévoit certaines exceptions :

### L'obligation d'isolation concerne :

- Les travaux de ravalement (parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur) concernant au moins 50% de la façade
- La réfection de toitures sur au moins 50% de la surface
- L'aménagement de locaux (combles, garage ou autre pièce non habitable d'au moins 5 m<sup>2</sup>) afin de les rendre habitables.

### Les exceptions prévues par le décret permettent de respecter la qualité architecturale des bâtiments et d'éviter les dépenses déraisonnables :

- En cas de risque de pathologie du bâti lié à la pose d'une isolation (sur justification étayée d'un homme de l'art)
- Si les travaux d'isolation ne sont pas conformes à des servitudes ou dispositions législatives et réglementaires

relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation

- Si les travaux d'isolation entraînent des modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues notamment pour les secteurs sauvegardés.
- S'il existe une disproportion manifeste entre les avantages techniques, économiques ou architecturaux de l'isolation et ses inconvénients.

Afin de faciliter la mise en œuvre de l'isolation thermique par l'extérieur des façades ou par surélévation des toitures, un décret du 17 juin 2016 permet de déroger au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les dépassements autorisés au-delà des limites du PLU pourront atteindre 30 cm au maximum.

Par ailleurs, dans les zones très exposées au bruit routier ou ferroviaire ou à proximité d'un aéroport, la loi prévoit d'associer également des travaux d'isolation acoustique. Le décret du 14 juin 2016 précise les travaux concernés et un arrêté définira les seuils à respecter.





# MODULE 7 :

copropriété et rénovation énergétique



L'UNIS, Union des Syndicats de l'immobilier, est une organisation qui rassemble des professionnels de l'immobilier, parmi lesquels les syndicats de copropriété.

L'Université de la Copropriété est une illustration de la volonté des professionnels de l'UNIS d'aller à la rencontre des consommateurs pour  
« Mieux vivre l'immobilier ».

Organisée depuis 2010, l'Université de la Copropriété permet aux copropriétaires, notamment ceux qui siègent aux conseils syndicaux, de s'informer et de se former.

« Mieux comprendre pour mieux s'entendre »,  
tel est l'objectif poursuivi par cette formation complète découpée en ateliers.

Retrouvez les dates des différents ateliers de l'Université de la Copropriété ainsi que leur support de cours sur **unis-immo.fr**,  
( > Vous êtes un particulier > Mieux vivre la copropriété > Université de la Copropriété )



**Mieux vivre l'immobilier**

**unis-immo.fr**  
**Union des syndicats de l'Immobilier**

Tél. : 01 55 32 01 00  
universite@unis-immo.fr