

# Atelier 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 I) puis la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 Juillet 2010 (dite Grenelle II) 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 I » constitue la première loi formalisant les engagements pris lors du Grenelle de l'Environnement visant à réduire la consommation énergétique.

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

Ces engagements touchent de nombreux domaines, et notamment le bâtiment de manière générale. Concernant les bâtiments existants, l'objectif est de réduire leur consommation énergétique de 38 % d'ici 2020.

De nouvelles mesures visent à limiter les consommations énergétiques des bâtiments soumis au statut de la copropriété.

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a également introduit des dispositions impactant les immeubles en copropriété.

Elle instaure un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement, 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 syndics.

Plus récemment, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a prévu de nouvelles mesures applicables aux immeubles en copropriété : modification de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage, extension de l'obligation aux frais de refroidissement, refonte du carnet numérique, clarification de la propriété des colonnes montantes électriques.



# 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 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 consiste soit à réaliser un diagnostic de performance énergétique soit un audit énergétique, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le DPE collectif concerne les immeubles de moins de cinquante lots alors que l'audit énergétique concerne ceux d'au moins cinquante lots principaux et secondaires.

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

## LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE (DPE) OBLIGATOIRE

### • Définition

La loi dite « Grenelle II » du 12 Juillet 2010 impose la réalisation dans un délai de 5 ans depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 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 devait donc être réalisé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le DPE 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.



# Atelier 7.

## Copropriété et rénovation énergétique

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

Le DPE est réalisé pour l'ensemble du bâtiment selon les modalités prévues à l'article L.271-4 de ce même code. Il semble donc devoir être réalisé selon les mêmes modalités que celui établi dans le cadre d'une vente ou d'une location.

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

Le DPE est réalisé par un diagnostiqueur professionnel habilité qui donne 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 indique suivant les cas soit l'énergie consommée (selon les factures), soit l'énergie estimée au regard d'une utilisation standardisée de l'immeuble.

### • 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.

### • Établissement 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). Cet algorithme de calcul a pour objectif d'améliorer la précision des estimations.

Pour garantir la fiabilité des calculs mis en œuvre par le diagnostiqueur, ce dernier doit obligatoirement utiliser un logiciel validé par le Ministère en charge de la construction.



Tous les nouveaux DPE sont 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, s'ils ont été complétés afin de les rendre conformes aux exigences en vigueur.

### • Qui peut réaliser des diagnostics ?

L'arrêté du 13 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 16 octobre 2006, 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.

## L'AUDIT ENERGETIQUE OBLIGATOIRE

### • 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.



# Atelier 7.

## Copropriété et rénovation énergétique

- Proposer des mesures correctrices tenant compte des diverses caractéristiques liées au bâtiment et à son utilisation.
- Évaluer les investissements et les économies réalisables.

### • 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 ;
- la 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 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...

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'effectue 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.

### • 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 doivent 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 un plan de 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.

## 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 un plan de travaux d'économie d'énergie doit faire l'objet d'une discussion en assemblée générale.

À ce stade, il ne s'agira que d'une question de principe puisqu'en effet, les copropriétaires ne disposeront pas de suffisamment d'éléments pour se positionner sur des actions précises.

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

## CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE OU PLAN DE TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ?

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

### • 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.

### • Le plan pluriannuel de travaux

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...



## La mise en œuvre de travaux d'économie d'énergie



# 3

### LES TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, tous les travaux d'économie d'énergie relèvent de la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 F) de la loi) à l'exception de l'équipement des places de stationnement (couvertes ou d'accès sécurisé) avec des bornes de recharge pour véhicules électriques qui relèvent de la simple majorité (Art. 24 i) de la loi).

Les travaux sont définis par 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 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 copropriété et rénovation énergétique 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.

### LES TRAVAUX D'INTÉRÊT COLLECTIF SUR PARTIES PRIVATIVES

L'article 25 F) de la loi de 1965 confère à l'assemblée générale des copropriétaires le pouvoir de décider les travaux d'intérêt collectif, 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'occultation extérieur.
- Pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid.
- Équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid.



- Mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergie consommées.

Ces travaux réalisés sur les parties privatives sont supportés financièrement par le copropriétaire concerné, dès lors que l'assemblée générale les aura votés.

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

Pour l'exécution des travaux, le syndicat des copropriétaires exerce les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception de ces travaux.

L'article R 138-3 du CCH 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. »

## L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT

La loi a modifié l'obligation d'individualisation des frais de chauffage et a étendu cette obligation aux frais de refroidissement (centrale de traitement de l'air - CTA ; à ne pas confondre avec la climatisation).

Il existe deux types d'appareils de mesure pour individualiser les frais de chauffage : les compteurs d'énergie et les répartiteurs de frais de chauffage :

- les compteurs, situés à l'entrée du logement, mesurent la quantité réelle de combustible ou d'énergie consommée dans le logement. Ils ne peuvent être installés que sur des réseaux horizontaux (entrée unique de chauffage par logement).
- les répartiteurs sont installés sur chaque radiateur pour déterminer la quantité de chaleur délivrée. Ils conviennent aux immeubles comprenant une distribution verticale de la chaleur.

Désormais, les immeubles collectifs d'habitation ou mixtes pourvus d'une installation centrale de chauffage ou de froid devront comporter une installation qui permettra de déterminer et de réguler la quantité de chaleur, d'eau chaude ou de froid fourni à chaque lot privatif.

Le décret n° 2019-496 du 22 mai 2019 a précisé les modalités d'application de cette obligation.



# Atelier 7.

## Copropriété et rénovation énergétique

S'agissant des frais de chauffage, il est précisé que les immeubles doivent être équipés de compteurs individuels d'énergie thermique. Ce n'est que par exception que des répartiteurs de frais de chauffage devront être installés : immeubles dans lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels, immeubles pour lesquels le coût serait excessif au regard des économies d'énergie pouvant être réalisées, etc.

Un arrêté du 6 septembre 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement, en vigueur depuis le 11 septembre 2019, précise :

- les cas d'impossibilité d'installation de compteurs individuels ou de répartiteurs de frais de chauffage pour des raisons techniques ou de rentabilité économique
- le cadre d'utilisation des méthodes alternatives aux compteurs et aux répartiteurs
- les cas d'impossibilité d'individualiser les frais de refroidissement.

Cet arrêté prévoit également que le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic procède au relevé des appareils de mesure au moins une fois par an et qu'il envoie chaque année au propriétaire de chaque local un relevé de la consommation d'énergie pour le chauffage du local.

Sur ce relevé figureront en outre des indicateurs de suivi de sa consommation. Il s'agit, a minima, de la consommation d'énergie pour le chauffage ou le refroidissement du local pour la même période de l'année précédente, si elle est disponible, et de la consommation d'énergie moyenne pour le chauffage ou le refroidissement de l'ensemble de l'immeuble. Cette période inclut a minima les mois de fonctionnement

de l'installation de chauffage ou de refroidissement de l'immeuble.

La moyenne des consommations annuelles de chauffage ou de refroidissement sur les trois dernières années est affichée dans les parties communes de l'immeuble.

Lorsque la copropriété est concernée par l'obligation d'individualiser les frais de chauffage, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet (Art. 24-9 de la loi de 1965).

S'agissant de travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives et réglementaires, la majorité requise devrait être la majorité simple (Art. 24 b) de la loi de 1965).

Les appareils de mesure doivent être mis en service au plus tard le 25 octobre 2020.

Des contrôles peuvent être effectués par des personnes habilitées à cet effet. Le syndicat des copropriétaires doit 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 peut mettre en demeure le syndicat des copropriétaires de s'y conformer dans un délai qu'elle détermine.

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 peut prononcer chaque année, jusqu'à la mise en conformité, une sanction pécuniaire par immeuble qui ne peut excéder 1500 € par logement (Art. L 242-1 et suivants du code de l'énergie).



# RÈGLES DE MAJORITÉ POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Trois assemblées générales sont nécessaires avant le début des travaux :

- 1<sup>ère</sup> assemblée générale : vote de la réalisation d'un DPE ou d'un audit énergétique à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (Art. 24 Loi de 1965) pour les copropriétés qui n'y auraient pas déjà procédé.
- 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 de tous les copropriétaires (article 25 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.



# Les travaux embarqués



### LES DÉCRETS DU 31 MAI 2016, DU 14 JUIN 2016 ET DU 9 MAI 2017

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

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.

Le décret du 9 mai 2017 a précisé la nature des parois à isoler et a dispensé certains bâtiments de respecter cette obligation.

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont concernés par cette obligation.

#### • L'obligation d'isolation concerne :

- Les travaux de ravalement importants portant sur des parois extérieures de locaux chauffés : réfection de l'enduit existant, ajout ou remplacement d'un parement. Les travaux doivent affecter plus de 50 % de la façade hors ouvertures ;
- La réfection de la toiture 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 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, les abords des monuments historiques, les sites classés, etc ;
- S'il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients techniques, économiques ou architecturaux (dégradation de la qualité architecturale, temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'isolation supérieur à dix ans).

Afin de faciliter la mise en œuvre de l'isolation thermique par l'extérieur des façades ou par surélévation des toitures, un décret du 15 juin 2016 permet de déroger au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les dépassements autorisés au-delà des limites du PLU peuvent atteindre 30 cm au maximum.

Par ailleurs, dans les zones très exposées au bruit, la réglementation fixe les exigences acoustiques minimales qui doivent être respectées lors d'une rénovation énergétique globale ou lors de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture (Art. R 111-23-4 et R 111-23-5 du code de la construction et de l'habitat créés par décret du 14 juin 2016 et arrêté du 13 avril 2017).

Sont notamment concernés les immeubles d'habitation situés dans des zones particulièrement exposées au bruit (zones 1, 2 et 3 du plan de gêne sonore d'un aéroport et/ou zone de dépassement des valeurs limites des cartes de bruit routier et ferroviaire).



# La clarification de la propriété des colonnes montantes électriques



La loi ELAN du 23 novembre 2018 a inséré des dispositions spécifiques aux colonnes montantes électriques dans le code de l'énergie afin de mettre fin aux litiges qui opposaient de nombreux propriétaires et syndicats de copropriétaires à ENEDIS sur la propriété et la charge des travaux de rénovation de ces colonnes.

Les colonnes montantes électriques sont ainsi définies : il s'agit de « l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage » (Art. L 346-1 et suivants du code de l'énergie).

La propriété de ces colonnes est précisée. Ainsi, les colonnes montantes mises en service avant le 24 novembre 2018, date de publication de la loi ELAN, appartiennent au réseau public de distribution d'électricité à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi ELAN soit le 23 novembre 2020.

Pendant ce délai de deux ans, les copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces colonnes montantes peuvent :

- notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité de ces colonnes. Ce transfert prendra effet à compter de la notification. Il est précisé que le transfert est effectué à titre gratuit. Le gestionnaire de réseau ne peut ni s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.
- revendiquer la propriété de ces colonnes sauf si le gestionnaire de réseau prouve qu'elles appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

Lorsque les copropriétaires ont revendiqué la propriété des colonnes mises en service avant le 24 novembre 2018, ces colonnes peuvent être transférées, à leur demande, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement.

Le transfert est à titre gratuit. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer ni à leur transfert (si ces colonnes sont en bon état de fonctionnement) ni exiger une contrepartie financière. Le cas échéant, le gestionnaire de





réseau déterminera les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement de ces colonnes.

Quant aux colonnes montantes électriques mises en service depuis le 24 novembre 2018, date de publication de la loi ELAN, elles appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux :

- réseaux fermés de distribution d'électricité mentionnés à l'article L 344-1 du code de l'énergie
- réseaux intérieurs d'électricité mentionnés à l'article L 345-2 du code de l'énergie (ne sont pas des réseaux intérieurs les installations électriques alimentant un ou plusieurs logements ou plusieurs bâtiments non contigus ou un bâtiment appartenant à plusieurs propriétaires).





# Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement

La loi ELAN procède à une refonte du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement créé par la loi « Transition énergétique » du 17 août 2015. Ce carnet qui n'a jamais été mis en œuvre faute de parution du décret d'application, devient le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement.

Il a pour objectif d'améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants sur l'état du logement et du bâtiment ainsi que d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale.

Il concernera tous les logements (en copropriété ou non) et sera constitué par un service en ligne sécurisé qui regroupera les informations suivantes : dossier de diagnostic technique, les documents (mentionnés à l'article L 721-2 du CCH) devant être communiqués par le vendeur à l'acquéreur d'un lot de copropriété : notamment la fiche synthétique de la copropriété, le règlement de copropriété et état descriptif de division, les procès-verbaux des assemblées des trois dernières années, etc

Ce contenu n'aura qu'une valeur informative.

L'opérateur de ce service devra assurer la possibilité de récupérer les informations et la portabilité du carnet numérique sans frais de gestion supplémentaires.

Pour les constructions neuves, le carnet sera établi et mis à jour par le maître de l'ouvrage qui le transmettra à l'acquéreur lors de la livraison du logement.

Pour l'existant, le carnet sera établi et mis à jour par le propriétaire du logement. Pour ce faire, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic transmettra au propriétaire les informations relatives aux parties communes.

En cas de vente, le carnet sera transféré à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte de mutation.

Un décret à venir précisera les modalités d'application.

Ce carnet sera obligatoire pour :

- toutes les constructions dont le permis de construire sera déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020
- tous les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.



Création, réalisation :  
Cithéa.  
[www.citheacom.com](http://www.citheacom.com)

**Unis-immo.fr**



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



---

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

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