

La transition énergétique dans les copropriétés

février 2017

loi n°2015-992 du 17 août 2015

LA TRANSITION
ÉNERGÉTIQUE
pour la CROISSANCE
VERTE

Introduction

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) définit les objectifs communs pour réussir la transition énergétique, renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement et lutter contre le changement climatique (titre I).

La rénovation thermique des bâtiments est la priorité de cette loi (titre II), dès lors que ce secteur est le plus important consommateur d'énergie devant les transports et l'industrie et fort émetteur de gaz à effet de serre.

Ainsi, la France s'est fixé pour objectif de réaliser 500 000 rénovations énergétiques de logements par an à compter de 2017. Parmi eux, au moins 250 000 logements rénovés par an devront être occupés par des ménages modestes, dans l'objectif de réduire de 15 % la précarité énergétique d'ici 2020.

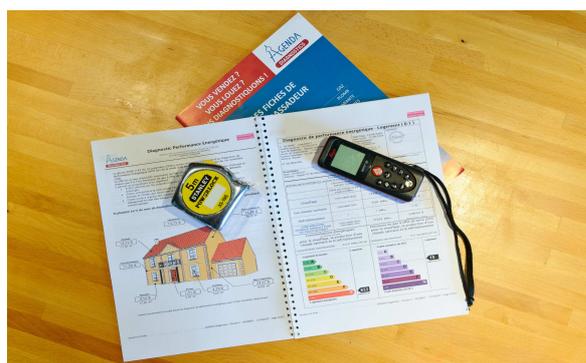
La LTECV, parmi les 215 articles qu'elle comporte, contient de nombreuses dispositions en lien avec le logement, afin d'atteindre les objectifs fixés.

Certaines d'entre elles concernent particulièrement les copropriétés pour lesquelles de nouvelles mesures, jusqu'ici incitatives, sont devenues obligatoires. En effet, les copropriétés représentent un gisement important de bâtiments aux performances énergétiques médiocres et nécessitent donc une attention particulière.

Pour rappel, le Grenelle de l'environnement avait rendu obligatoire avant le 1^{er} janvier 2017, la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de moins de cinquante lots ou d'un audit énergétique pour ceux de cinquante lots et plus, 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^{er} juin 2001.

Les textes prévoient qu'à l'issue de la réalisation de ce DPE ou de l'audit énergétique, le syndic de copropriété doit en communiquer les résultats lors de l'assemblée générale annuelle de copropriété.

- Article R. 134-14 et L. 134-4-1 du CCH
- Décrets n° 2012-111 du 27 janvier 2012 et n° 2012-1342 du 3 décembre 2012



Arnaud BOUISSOU/Terra





Arnaud BOUISSOU/Terra

1 - Mesures spécifiques aux copropriétés

La LTECV du 17 août 2015 incite les copropriétaires à réaliser des travaux d'économie d'énergie en facilitant leur prise de décisions. Des dispositions, assorties de sanctions financières, sont également mises en place pour contraindre les propriétaires d'immeubles d'habitation à maîtriser leur consommation de chauffage.

Certaines de ces mesures ont été ajoutées à la loi du 10 juillet 1965 régissant la copropriété, d'autres figurent dans le Code de l'énergie.

Faciliter les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique (Art. 14 - IV)

➤ Loi du 10/07/1965 – Art. 24 modifié

A compter du 19 août 2015, les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique réalisées lors de travaux affectant les parties communes de l'immeuble, sont décidées en assemblée générale à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents et représentés).

➤ Loi du 10/07/1965 – Art. 25 modifié

Certains travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre restent cependant soumis à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires).

C'est notamment le cas des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné (travaux sur les menuiseries extérieures, organes de régulation des émetteurs de chaleur ou de froid,..).

Financement de la rénovation énergétique dans les copropriétés (Art. 23 -VII)

- Loi du 10/07/1965 - Art. 26-5
- Code de la consommation art. L. 312-4, L. 312-6, L. 313-1 et L. 313-2 modifiés

Les prêts accordés aux syndicats de copropriétaires doivent être conformes à la réglementation relative à la consommation.

Individualisation des frais de chauffage (Art. 26 - I)

- Art L. 241-9 du Code de l'énergie
- Décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 et arrêté du 30 mai 2016
- Loi du 10/07/1965 Art. 24-9 nouveau

Maîtriser la consommation de chauffage (Art. 26 – II)

Tout immeuble collectif d'habitation avec un système de chauffage commun doit disposer, si la technique le permet, d'une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude sanitaire fournie à chaque logement.

Des dérogations sont possibles en cas d'impossibilité technique ou de coût excessif.

Cette mesure qui fait suite à la crise pétrolière de 1974 (loi du 29/10/1974), a été reprise dans le Code de l'énergie (ordonnance du 09/05/2011). Elle a été ratifiée par la loi n°2013-619 du 16/07/2013 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union Européenne dans le domaine du développement durable.

Ainsi, tout occupant d'un logement pourvu d'une installation de chauffage collectif, peut contrôler la quantité de chaleur utilisée et en maîtriser le coût.

Ces dispositifs doivent être mis en service avant le 31/03/2017. Toutefois, des dérogations sont possibles en fonction de la consommation du bâtiment (arrêté du 30/05/2016).

La LTECV prévoit également l'inscription obligatoire par le syndic, de la question de l'individualisation des frais de chauffage, à l'occasion de l'assemblée générale, ainsi qu'une information sur les devis s'y rapportant (en vigueur depuis le 18/02/2016).



crédit MEEM

Respect de l'obligation d'individualiser les charges de chauffage (Art. 27 - I)

➤ Code de l'énergie Art. L. 241-9 modifié

La LTECV permet d'apporter une clarification en cas de manquement concernant l'installation du dispositif d'individualisation des charges de chauffage.

Initialement, le texte visait uniquement « les immeubles d'habitation ». Désormais la loi stipule que « le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, s'assure que l'immeuble comporte une installation répondant à cette obligation ».

Contrôles et sanctions (Art. 27 - II)

➤ Code de l'énergie Art. L. 241-11 modifié

Initialement, seuls les établissements industriels et commerciaux et les établissements recevant du public étaient soumis au contrôle de l'obligation d'installer un appareil permettant d'individualiser les charges de chauffage. Les bailleurs sociaux ou les syndicats de copropriétaires n'étaient alors pas concernés par ce contrôle.

La LTECV abroge désormais cette mesure et introduit un dispositif de contrôle plus large des bâtiments, sans notion de caractère public ni de classement ERP.

➤ Code de l'énergie Art. L. 242-1 nouveau

Les fonctionnaires et agents publics commissionnés par le ministre chargé de l'Énergie, par le ministre chargé de la Construction, par le ministre chargé des monuments historiques et des sites ou par le maire, sont habilités à réaliser ce contrôle.

Ils sont habilités à rechercher et à constater les infractions et manquements à l'obligation d'installer des appareils permettant l'individualisation des charges et disposent des pouvoirs de police administrative prévus par le code de l'environnement.

➤ Code de l'énergie Art. L. 242-2 à L. 242-4 nouveaux

Un régime de sanctions administratives s'applique en cas de manquement au dispositif d'individualisation des frais de chauffage.

Le mécanisme de contrôle des fonctionnaires et agents est renforcé, en cas de non-respect de l'individualisation des frais de chauffage

➤ Code de l'énergie Art. L. 242-2 modifié

La loi prévoit un droit de communication de documents assorti de sanctions.

Ainsi, « le propriétaire d'un immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic communique, à la demande des fonctionnaires et agents chargés des contrôles, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la requête, l'ensemble des documents prouvant le respect de l'article L. 241-9 (installation des appareils) ou les raisons justifiant qu'il en soit dispensé ».

➤ Code de l'énergie Art. L. 242-3 modifié

En cas de manquement à cette obligation, l'intéressé est mis en demeure par l'autorité administrative, de s'y conformer dans un délai qu'elle détermine.

➤ Code de l'énergie Art. L. 242-4 modifié

En l'absence de communication des documents requis dans le délai d'un mois, ou lorsque l'intéressé n'a pas répondu à la mise en demeure dans le délai fixé, l'autorité administrative peut prononcer une sanction pécuniaire à son encontre, jusqu'à la mise en conformité de l'immeuble. Cette sanction est limitée à 1 500 € par logement et par an.

Mise à disposition de données de comptage (Art. 28 - II et VI)

➤ Code de l'énergie Art. L. 341-4 et L. 453-7 modifié

➤ Décret n° 2016-447 du 12 avril 2016

Les gestionnaires des réseaux publics de distribution d'électricité et de gaz naturel mettent à la disposition du propriétaire ou du gestionnaire de l'immeuble, dès lors qu'il en formule la demande et qu'il justifie de la mise en œuvre d'actions de maîtrise de la consommation d'énergie engagées pour le compte des consommateurs de l'immeuble, les données de comptage de consommation d'électricité et de gaz naturel sous forme anonymisée et agrégée à l'échelle de l'immeuble.

Les coûts résultant de l'agrégation des données de comptage ne peuvent être facturés au consommateur et peuvent être facturés au propriétaire ou au gestionnaire de l'immeuble, sur une base non lucrative.

La nature des justifications devant être apportées par le propriétaire ou le gestionnaire de l'immeuble et les modalités de leur contrôle, ainsi que les caractéristiques des données de consommation communiquées sont précisées par décret (mise en application le 1^{er} octobre 2016).



Arnaud BOUISSOU/Terra

2 - Mesures générales en faveur de la rénovation énergétique

Obligation de rénover énergétiquement les logements privés énergivores d'ici 2025 (Art. 5)

Le parc résidentiel privé et social est très énergivore avec un tiers du parc dont la consommation est supérieure à 330 kW/h/m²/an, étiquettes énergétique « F » ou « G ». Ces logements sont majoritairement privés.

Un des objectifs de la loi de transition énergétique est de disposer, à l'horizon 2050, d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sera rénové selon les normes « Bâtiment basse consommation » (BBC) ou assimilées (code de l'énergie Art. L. 100 - 4, 7°).

Ainsi, les logements privés dont les étiquettes énergétiques sont F ou G devront avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique avant 2025.

Cette obligation vise les logements loués mais également ceux occupés à titre de résidence principale ou secondaire par leurs propriétaires. Cette disposition est applicable immédiatement.

Obligation à partir du 1er janvier 2017, d'embarquer les travaux d'amélioration de la performance énergétique en cas de travaux importants (Art. 14 - I)

➤ CCH Art. L. 111-10 modifié

Jusqu'alors, les exigences en matière de performance énergétique des bâtiments existants étaient régies par la seule réglementation thermique (RT) qui s'applique en cas de travaux de rénovation dans les conditions suivantes :

- pour les rénovations lourdes de bâtiments de plus de 1 000 m², un objectif de performance énergétique globale est fixé, à l'exclusion des bâtiments construits avant 1948 (RT dite globale)

- pour les bâtiments de moins de 1 000 m², ou pour les bâtiments de plus de 1 000 m² faisant l'objet d'une rénovation légère, ainsi que ceux construits avant 1948, une performance minimale doit être respectée pour les éléments remplacés ou installés (équipements d'isolation, de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation,... (RT élément par élément).

Une révision des niveaux minimum de performance énergétique exigés est actuellement en cours de préparation, (révision à paraître de l'arrêté RT élément par élément).

La modification de l'article L. 111-10 du CCH introduit de nouvelles obligations applicables à l'occasion de certains travaux réalisés sur des bâtiments existants.

- Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 article 1^{er} (modification du décret à l'étude)
- CCH Art. R. 131-28-7 nouveau

Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de **travaux de ravalement** importants, portant sur des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation thermique conformes aux prescriptions définies pour les parois concernées en application de l'article R. 131-28.

L'obligation ne s'applique ainsi qu'aux murs composés de briques industrielles, blocs béton industriel assimilés, béton banché et/ou bardage métallique.

Les travaux de ravalement concernent la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, sur au moins 50 % d'une façade du bâtiment, hors ouvertures.

➤ CCH Art. R. 131-28-8 nouveau

Egalement, lorsqu'un bâtiment fait l'objet d'importants **travaux de réfection de toiture**, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé et chauffé, conforme aux prescriptions d'application de l'article R.131-28.

Les travaux de réfection concernent le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50 % de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures.

➤ CCH Art. R. 131-28-9 nouveau

Toutefois, les dispositions des articles R. 131-28-7 et R. 131-28-8 ne sont pas applicables dans les cas suivants :

1° Lorsqu'il existe un risque de pathologie du bâti liée à tout type d'isolation. Dans ce cas, le maître d'ouvrage justifie du risque technique encouru en produisant une note argumentée rédigée par un homme de l'art sous sa responsabilité ;

2° Lorsque les travaux d'isolation ne sont pas conformes à des servitudes ou aux dispositions législatives et réglementaires relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation ;

3° Lorsque les travaux d'isolation entraînent des modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour les secteurs sauvegardés, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, ou avec des règles et prescriptions définies en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme ;

4° Lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre les avantages d'une isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale, les améliorations portées par cette isolation ayant un impact négatif trop important en termes de qualité de l'usage et de l'exploitation du bâtiment, de modification de l'aspect extérieur du bâtiment au regard de sa qualité architecturale, ou de surcoût ;

Sont réputées relever de la disproportion manifeste les situations suivantes :

1° Une isolation par l'extérieur qui dégraderait significativement la qualité architecturale. Dans ce cas, le maître d'ouvrage justifie la valeur patrimoniale ou architecturale de la façade et de la dégradation encourue, en produisant une note argumentée rédigée par un professionnel mentionné à l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;

2° Le temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'ajout d'une isolation, déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à dix ans.

L'assiette prise en compte pour calculer ce surcoût comprend, outre le coût des travaux d'isolation, l'ensemble des coûts induits par l'ajout d'une isolation.

L'évaluation du temps de retour sur investissement s'appuie sur une méthode de calcul de la consommation énergétique du bâtiment référencée dans un guide établi par le ministre chargé de la construction et publié dans les conventions prévues à l'article R. 312-3 du code des relations entre le public et l'administration.

Dans ce cas, le maître d'ouvrage justifie du temps de retour sur investissement soit en produisant une note réalisée par un homme de l'art sous sa responsabilité, soit en établissant que sa durée est supérieure à dix ans par comparaison du bâtiment aux cas référencés dans le guide mentionné ci-dessus.

➤ CCH Art . R. 131-28-11 nouveau

Lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation fait l'objet de **travaux d'aménagement en vue de rendre habitable un comble, un garage annexe ou tout autre pièce non habitable**, d'une surface minimale de plancher de 5m², non enterrée ou semi-enterrée, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation thermique des parois opaques donnant

sur l'extérieur conformes aux prescriptions définies, pour les parois concernées, en application de l'article R. 131-28.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque les travaux d'isolation engendrent un risque de pathologie du bâti, qui doit être attesté par un homme de l'art selon les modalités prévues.

➤ Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 article 3

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux pour lesquels les devis d'engagement de la prestation de maîtrise d'œuvre ou, à défaut, le devis d'engagement de la prestation de travaux a été signé avant le 1^{er} janvier 2017.

Au-delà de ces travaux embarqués, **l'obligation d'installer des équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie** sera prochainement applicable, excepté en cas d'impossibilité technique ou juridique, ou de disproportion manifeste, à des catégories de bâtiments ou parties de bâtiment existants en cas de rénovation importante.

Un décret en conseil d'État viendra préciser cette disposition.

Maintien des aides publiques en cas d'obligation de travaux (Art . 14 - II)

Pour ne pas pénaliser les ménages les plus précaires, les aides publiques dédiées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants sont maintenues lorsqu'il y a obligation de travaux.

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique dit CITE (CGI : 200 quater) et l'Éco-prêt à taux zéro dit « Éco PTZ » (CGI art. 244 quater U) sont notamment concernés .

Obligation à partir du 1er juillet 2017, de réaliser des travaux d'isolation acoustique en cas de travaux de rénovation importants (Art. 14 - III)

➤ CCH Art.. L. 111 11-3 / décret n° 2016-798 du 14 juin 2016

Concernant les bâtiments situés dans un point noir de bruit¹ ou dans une zone de bruit d'un plan de gêne sonore², un décret détermine les caractéristiques acoustiques des nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans le cadre des obligations liées aux travaux de rénovation importants.

1- Un point noir du bruit (PNB) est un bâtiment sensible, qui est en particulier localisé dans une zone de bruit critique engendrée par la voie autoroutière et qui répond à des critères acoustiques et d'antériorité

2- Un plan de gêne sonore (PGS) est un secteur délimité autour des aéroports français. Il est élaboré par le préfet et permet notamment aux riverains situés en tout ou partie à l'intérieur des zones délimitées d'être éligibles à l'aide à l'insonorisation

Co-traitance (Art. 18)

➤ CCH Art. L. 111-3-2 nouveau

La co-traitance offre la possibilité à plusieurs entreprises du bâtiment de se regrouper pour permettre de globaliser des travaux tout en ayant un seul interlocuteur.

La présente loi définit les conditions minimales requises pour un marché privé de travaux et de prestations de service s'élevant à 100 000 € HT maximum. Ainsi, sous peine de nullité, le marché doit comporter :

- l'identité du maître d'ouvrage et celles des co-traitants devant exécuter les travaux ou prestations de service,
- la nature et le montant des travaux ou prestations de service réalisés par chaque co-traitant de façon détaillée,
- la mention expresse de l'existence ou non de la solidarité juridique des co-traitants envers le maître d'ouvrage,
- le nom et la mission du mandataire commun des co-traitants. La mission de mandataire consiste à transmettre des informations et des documents et à coordonner les co-traitants sur le chantier. Elle ne peut pas intégrer des missions de conception et/ou de direction de chantier.



Laurent MIGNAUX/Terra

3 - Mesures sociales

Rapport sur la création d'un mécanisme de bonus-malus pour les propriétaires bailleurs (Art. 14 - VIII)

Dans un délai d'un an suivant la promulgation de la présente loi, le Gouvernement devra remettre au Parlement, un rapport sur la faisabilité d'un mécanisme de bonus-malus, visant à inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements locatifs.

Ce dispositif consisterait à inciter les propriétaires, via un bonus, dont le logement bénéficie d'une performance énergétique dépassant une valeur référence. Il pénaliserait via un malus, les propriétaires dont la performance énergétique de leur logement serait inférieure à cette valeur référence.

Harmonisation des dates de la trêve hivernale locative et de la trêve hivernale énergétique (Art. 32)

➤ Code de l'action sociale et des familles CASF Art. L. 115-3 al.3

Cette disposition vise à associer sur la même période, la trêve hivernale locative et la trêve hivernale énergétique, soit du 1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante.

Durant la trêve hivernale énergétique, les consommateurs d'électricité et de gaz domestiques n'ayant pas réglé leurs factures auprès de leurs fournisseurs, ne peuvent faire l'objet de coupure dans le cas de résidences principales.

Les fournisseurs ne peuvent ni interrompre, ni résilier le contrat de fourniture sur cette période. Ils peuvent néanmoins procéder à une réduction de puissance, excepté pour les bénéficiaires de la tarification sociale.



Laurent MIGNAUX/Terra

➤ CASF Art.. L. 115-3 al.3

La trêve hivernale des expulsions locatives a été prolongée par l'article 25 de la loi ALUR, du 15 mars au 31 mars.



Arnaud BOUISSOU/Terra

➤ Code des procédures civiles d'exécution Art. L. 412-6

L'article 32 de la présente loi étend la trêve hivernale énergétique du 15 mars au 31 mars, de façon à harmoniser les périodes d'application de ces deux trêves.

Intégration de la performance énergétique dans les critères du logement décent (Art. 12)

➤ Loi du 06/07/1989 – Art.. 6 modifié

La performance énergétique est intégrée aux critères de décence des logements mis en location à titre de résidence principale.

Déjà tenu de mettre à disposition des logements « décents ne laissant pas apparaître de risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé », la LTECV prévoit que le bailleur devra également remettre au locataire un logement répondant à des critères de performance énergétique.

Un décret viendra préciser les exigences minimales à respecter.

La mesure sera mise en œuvre progressivement, selon le calendrier déterminé par le décret à paraître.



crédit MEEM

4 – Autres mesures

Cette mesure déjà obligatoire concernant les bâtiments neufs, pourra s'accomplir dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Accès aux compteurs de gaz et d'électricité (Art. 29)

➤ Code de l'énergie Art. L. 111-6-7 nouveau

La LTECV prévoit de faciliter l'accès des gestionnaires aux compteurs de gaz naturel et d'électricité de ces réseaux de distribution.

Une disposition nouvelle du Code de l'énergie permet de formaliser l'obligation faite aux consommateurs (propriétaires, syndicats de copropriétaires représentés par leur syndic) de faciliter l'accès des gestionnaires de réseau d'électricité et de gaz naturel, aux ouvrages de distribution dont notamment les compteurs.



Bernard SUARD/Terra

Bornes de recharge électriques et stationnement vélos dans l'existant (Art. 41 - IV)

➤ CCH Art. L. 111-5-4

Lors de travaux réalisés sur un parc de stationnement annexe aux bâtiments d'habitation existants équipés de places individuelles, le maître d'ouvrage devra prévoir la mise en place de pré-équipements pour les véhicules électriques sur une partie des emplacements.

Ces équipements doivent permettre d'individualiser les consommations d'électricité.

A l'occasion de ces mêmes travaux, le maître d'ouvrage doit également prévoir des équipements spécifiques pour le stationnement des vélos.



Arnaud BOUISSOU/Terra

Un décret précisera les conditions et les modalités d'application du présent article, notamment « en fonction de la nature, de la catégorie et de la taille des bâtiments et des parcs de stationnement concernés, du type de travaux entrepris, ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments. Il fixe également le nombre minimal de places de stationnement qui font l'objet de l'installation et les conditions de dérogation en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à l'environnement naturel du bâtiment. »

En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à l'environnement naturel du bâtiment, des dérogations seront possibles. Les conditions d'application de ces dérogations seront précisées par décret.

La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques est désormais prise à la majorité simple, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

➤ Loi n° 65-557 du 10/07/1965 Art. 24-II-i

Il est rappelé que, en application de la loi Grenelle II, le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de l'installation d'appareils de recharge, ainsi que celle de la gestion ultérieure du nouveau réseau électrique sur la base de devis, lorsque la copropriété possède des emplacements de stationnement privés non équipés d'appareils de recharge des véhicules électriques (disposition en vigueur depuis le 19 août 2015).

Carnet numérique de suivi et d'entretien du logement (Art. 11)

➤ CCH Art. L. 111-10-5 nouveau

La LTECV crée le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement. Ce recueil d'informations sur le bon usage, l'entretien ainsi que l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes, concerne les logements soumis au statut de la copropriété.

Initialement appelé «carte vitale du logement³», il devient obligatoire pour toutes les constructions neuves dont le permis de construire sera déposé à compter du 1er janvier 2017 (excepté pour les logements sociaux) et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025.

Lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, il intègre le **dossier de diagnostic technique** (DDT) prévu à l'Art. L. 271-4 du CCH qui doit être fourni en cas de vente d'un lot et qui comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb,
- l'état mentionnant la présence ou non de matériaux ou produits contenant de l'amiante,
- l'état relatif à la présence de termites,
- l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité,
- l'état des risques naturels, miniers et technologiques (s'il est obligatoire),
- le diagnostic de performance énergétique (DPE),
- le document relatif aux installations d'assainissement non collectif,
- l'information sur la présence d'un risque de mères (si nécessaire).

Dans le cas d'une location, le carnet numérique intégrera le dossier de diagnostic technique comprenant :

- le DPE,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- une copie de l'état de l'amiante,
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz,
- l'état des risques naturels et technologiques (si nécessaire et à chaque changement de locataire).

Un décret en Conseil d'État en précisera les modalités d'application.



Crédit MEEM

³- Rapport du Plan Bâtiment Durable « construisons ensemble la carte vitale du logement ».

tableau récapitulatif des mesures liées au statut de la copropriété

N° art LTECV	Contenu	Thème	Niveau législatif ou réglementaire impacté	entrée en application/ observations	texte législatif
5	Obligation de rénovation énergétique d'ici 2025 de tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation d'énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures par m² (étiquette F et Gen teme de DPE)	travaux d'amélioration de la performance énergétique		déjà en vigueur	
11	Création du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement. Il mentionne l'ensemble des informations relatives utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logements (et des parties communes pour les copropriétés). Il intègre le dossier de diagnostic technique obligatoire prévu à l'art. L.271-4 du CCH et lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'art L.721-2	autre mesure	Ajout à l'art L.111-10-5 du CCH	Obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1 ^{er} janvier 2017, puis pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation (achat/vente) à compter du 1 ^{er} janvier 2025. Il n'est pas obligatoire pour les logements sociaux	
12	Un critère de performance énergétique du logement minimale est ajouté aux obligations des bailleurs	mesures sociales	Ajout aux critères de décence des logements pris à bail	DCE en cours de rédaction pour fixer ce critère mini – application prévue échelonnée dans le temps.	
14-I	opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique (travaux embarqués) à l'occasion de travaux affectant les parties communes des immeubles bâtis ayant le statut de copropriété.	travaux d'amélioration de la performance énergétique	modification de l'art L.111-10 du CCH	1 ^{er} janvier 2017	décret n° 2016-711 du 30/05/2016
14-II	Maintien des aides publiques dédiées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants pour les travaux embarqués.	travaux d'amélioration de la performance énergétique		déjà en vigueur	
14-III	Exigences acoustiques lors de travaux de rénovation en zone de bruit (art L.111-11-3 du CCH).	travaux d'amélioration de la performance énergétique		1 ^{er} juillet 2017	décret n°2016-798 Du 14/06/2016
14-IV	faciliter les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes des immeubles bâtis ayant le statut de copropriété : décision en AG à la majorité simple	Mesure spécifique à la copropriété	ajout à l'art 24-II, art 25 loi du 10/07/1965	déjà en vigueur	
14-VIII	Rapport du gouvernement concernant la mise en place d'un mécanisme financier visant à pénaliser ou inciter les propriétaires en comparant leurs biens à un référentiel d'économie d'énergie minimal (système de bonus /malus)	Mesure sociale	nouvelle mesure	Dans l'année suivant la promulgation de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015	
18	Impose un minimum d'informations et documents dans les marchés privés de bâtiment portant sur des prestations de services réalisées en co-traitance dont le montant n'excède pas 100 000 euros HT	travaux d'amélioration de la performance énergétique	art L.111-3-2 nouveau du CCH	déjà en vigueur	
23-VII	Les prêts souscrits par les syndicats des copropriétaires pour le financement de travaux mentionnés à l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sont conformes aux prescriptions des articles L.312-4, L.312-6, L.313-1 et L.313-2 du Code de la consommation.	Mesure spécifique à la copropriété	modification de l'art 26-5 loi n°65-557 du 10 juillet 1965	déjà en vigueur	
26-I	Tout immeuble collectif d'habitation avec un système de chauffage commun, doit disposer, si la technique le permet, d'une installation permettant une individualisation des frais de chauffage. Dérogation possible si impossibilité technique ou coût excessif (Art L. 241-9 du code de l'énergie)	Mesure spécifique à la copropriété	modification des conditions de dérogation	31 mai 2016	décret n°2016-710 Du 30/05/2016 et arrêté du 30/05/2016
26-II	Individualisation des frais de chauffage en copropriété: le syndicat doit inscrire 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	Mesure spécifique à la copropriété	modification de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, insertion d'un article 24-9	dans les 6 mois de la promulgation de la loi	
27-I	Le syndicat des copropriétaires s'assure que l'immeuble comporte une installation répondant à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage.	Mesure spécifique à la copropriété	ajout à l'art L.241-9 du code de l'énergie	déjà en vigueur	
27-II	Régime de sanction administrative sur le dispositif d'individualisation des frais de chauffage : si pas de réponse à la mise en demeure, sanction pécuniaire qui ne peut excéder 1500 € par logement et par an jusqu'à mise en conformité.	Mesure spécifique à la copropriété	modification code de l'énergie, titre IV du livre II article L241-11 abrogé et remplacé par un chapitre II	déjà en vigueur	
28-II-VI	Mise à disposition des données de comptage de consommation sous forme anonymisée et agrégée à l'échelle de l'immeuble par les gestionnaires des réseaux publics de distribution d'électricité et de gaz naturel (Art L. 341-4 et L.453-7 du code de l'énergie).	Mesure spécifique à la copropriété		1 ^{er} octobre 2016	décret n°2016-447 Du 12/04/2016
29	Autorisation d'accès au compteur de gaz naturel et d'électricité délivré par propriétaire et syndic de l'immeuble aux opérateurs des distributeurs de gaz naturel et d'électricité	autre mesure	modification code de la construction et de l'habitation article L.111-6-7	déjà en vigueur	
32	Trêve hivernale énergétique : harmonisation avec la trêve hivernale locale. Les fournisseurs d'électricité et de gaz ne peuvent procéder à des interruptions de fournitures entre le 1 ^{er} novembre et le 30 mars (report de la fin de la trêve hivernale, du 15 mars au 31 mars).	Mesure sociale	modification code de l'action sociale et des familles	déjà en vigueur	article modifié L.115-3 al 3
41-IV	parc de stationnement annexe : obligations de pré-équipement pour les véhicules électriques et de stationnement pour vélos lors de travaux dans les bâtiments existants dont les demandes de PC seront déposées après le 1 ^{er} janvier 2017.	autre mesure		en attente de publication du décret et de l'arrêté	



Patricia MARAIS/Terra

5- Des ressources pour agir

L'accompagnement

Un numéro d'appel unique

Il permet d'accéder aux « Points rénovation info service », pour bénéficier d'un accompagnement gratuit dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique et de son financement.



Crédit MEEM

En région Centre-Val de Loire, l'accompagnement proposé aux copropriétés se fait par les Espaces info énergie (EIE), présents dans chaque département, qui interviennent à différents niveaux d'avancement du projet :

- *phase de sensibilisation* : mobilisation du syndic, du conseil syndical et des copropriétaires en présentant, par exemple, les résultats des clichés thermographiques de la copropriété.
- *phase d'audit énergétique* : aides à la consultation des bureaux d'étude thermique, montage du dossier de subvention, analyse des résultats de l'audit et interprétations.

La région Centre-Val de Loire et l'ADEME peuvent apporter une aide pour la réalisation de l'audit énergétique, soit 40 % du montant plafonné à 8 000 € dans les conditions suivantes :

- la copropriété doit signer une convention d'accompagnement avec un EIE et le syndic,
- le bureau d'étude retenu doit répondre à un cahier des charges défini dans le cas de cette aide.
- *phase aide à la décision travaux* : analyse des travaux envisagés, présentation des dispositifs d'aides mobilisables, proposition de plan de financement personnalisé pour les copropriétaires, entretien individuel...

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le DPE, obligatoire lors de la vente ou la mise en location d'un logement doit être réalisé par un professionnel certifié.

Il permet d'estimer la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (EGES) du logement et est assorti de recommandations et de préconisations pour réduire cette consommation.

Lorsqu'un DPE collectif (obligatoire pour les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage) est réalisé, il ne sera plus nécessaire pour chaque copropriétaire de le refaire individuellement pour vendre ou louer son lot. Le DPE collectif vaut en effet pour chacun des lots.



www.ademe.fr/le-diagnostic-de-performance-energetique

Choisir un professionnel

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le recours à des professionnels RGE (reconnu Garant de l'Environnement) est obligatoire pour la réalisation de certains travaux bénéficiant d'aides financières de l'État.



www.renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel

Le financement

Le financement des travaux

La réalisation de travaux d'amélioration énergétique d'un immeuble en copropriété peut présenter des difficultés en termes de financement, notamment lorsque les montants sont élevés et qu'ils se répètent dans le temps.

Un accompagnement s'avère alors indispensable pour mettre en place un **plan de financement efficace**, associant les prêts mobilisables à différents niveaux et les différentes aides disponibles.



www.ademe.fr/finances-renovation-habitat

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)⁴

Le CITE permet de déduire de l'impôt sur le revenu, 30 % des dépenses éligibles pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Il s'adresse aux propriétaires occupants, aux locataires et occupants à titre gratuit d'une résidence principale, achevée depuis plus de deux ans ;

⁴ Le CITE est conditionné à l'intervention d'un professionnel RGE



<http://energiescentre.regioncentre.fr/home/aides/pour-les-coproprietes.html>

Les propriétaires bailleurs ne sont pas éligibles au CITE. Ils peuvent cependant déduire les dépenses de travaux de leurs revenus fonciers.

Dans les immeubles collectifs, les dépenses éligibles au CITE peuvent porter sur le logement ou sur les équipements des parties communes. Les dépenses donnent droit au CITE pour chaque copropriétaire, à hauteur de sa quote-part (définie par le règlement de la copropriété).

L'éco-prêt à taux zéro copropriétés⁵

L'éco-prêt à taux zéro copropriétés peut être mobilisé pour une seule action de travaux dans la limite de 10 000 € par logement ou de 30 000 € par logement si bouquet de travaux de 3 actions. Il permet de financer des travaux sur les parties ou équipements communs de l'immeuble.

L'éco-prêt à taux zéro copropriétés n'exclue pas la possibilité de souscrire un éco-prêt à taux zéro individuel complémentaire, dans un délai d'un an suivant l'emprunt collectif. Le cumul de ces deux prêts est toutefois limité à 30 000 € par logement.



www.territoires.gouv.fr/tout-sur-l-eco-ptz

La TVA à taux réduit

Le taux de TVA sur l'achat de matériel et les frais de main d'œuvre relatifs aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés dans des logements de plus de deux ans, est de 10 %.

Cependant, la TVA s'applique au taux réduit de 5,5 %, pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique ainsi que pour les travaux induits et indissociablement liés.

Elle s'adresse aux propriétaires occupants ou bailleurs, aux syndicats de copropriétaires, aux occupants à titre gratuit, aux sociétés civiles immobilières.



www.impots.gouv.fr/tva-a-taux-reduit

Les aides de l'ANAH

Le programme national « **habiter mieux** » de l'ANAH permet, sous certaines conditions, de bénéficier d'une aide et d'un accompagnement.

Il s'adresse aux propriétaires occupants (sous conditions de revenus), aux propriétaires bailleurs (sous condition de plafonnement du loyer) et aux syndicats de copropriété en difficulté (sous condition d'un gain énergétique minimum de 35% par rapport au DPE).

Les logements doivent être achevés depuis plus de 15 ans et n'avoir pas bénéficié d'autres financements de l'État au cours des cinq dernières années.

En complément de l'aide ANAH, une prime au titre du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) peut être accordée aux propriétaires occupants (modulée selon les revenus), aux syndicats de copropriété et aux propriétaires bailleurs (si gain énergétique minimum de 35%).

A partir du 1^{er} janvier 2017, l'ANAH prévoit d'étendre son programme « habiter mieux » aux copropriétés fragiles pour l'ensemble des occupants, propriétaires ou locataires. Les travaux devront permettre un gain énergétique de 35 %.



www.anah.fr

Le Fonds européen de développement régional (FEDER)

En région Centre-Val de Loire, le FEDER et la Région peuvent apporter une aide aux travaux dans le cadre de l'appel à projets « bâtiment démonstrateur en efficacité énergétique ».

En 2017, ce dispositif est reconduit.

Il vise à soutenir la réalisation d'opérations planifiées de rénovation de logements collectifs en copropriétés (opération de 10 logements minimum), avec une subvention jusqu'à 5 000 €.

Les cibles prioritaires sont les copropriétés dites fragiles ou dégradées (en complémentarité / articulation des aides de l'ANAH).

La contribution financière octroyée ne peut dépasser 40 % du coût total éligible, plafonné à 2 M€ par projet.

Critères d'attribution :

Pour les opérations de rénovation réalisées sur bâtiments existants, les travaux devront permettre d'atteindre le niveau BBC rénovation.

Par ailleurs, les projets devront intégrer la mise en place d'une instrumentation et les modalités de relevés des données permettant le suivi énergétique du bâtiment.

La présence de matériaux biosourcés mise en œuvre sur au moins un type de travaux est prise en compte dans le classement des opérations candidates au FEDER.

Le contrat régional de solidarité territoriale

La région Centre-Val de Loire peut apporter une aide au financement de travaux de rénovation thermique du parc social privé énérgivore (étiquette D, E, F, G) de type OPAH, FIG...bénéficiant d'une intervention ANAH.

Le montant forfaitaire de l'aide est de 1 500 € par logement.

⁵ L'éco-prêt copropriété à taux zéro est conditionné à l'intervention d'un professionnel RGE

Les logements doivent être conventionnés et les travaux réalisés doivent permettre au logement d'atteindre la classe « C » avec un gain minimum de 100 kWh/m²/an.

Le montant de l'aide peut être bonifié de 500€ dans les cas suivants :

- la consommation d'énergie du logement est inférieure ou égale à 60 kWh/m²
- pour l'installation d'un poêle à bois.

Ces bonifications sont cumulatives.



www.regioncentre-valde Loire.fr/portail-des-aides

Les aides des fournisseurs d'énergie⁶

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) impose aux fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, froid, chaleur, carburant, fioul domestique) de promouvoir activement les économies d'énergie auprès de leurs clients.

Pour répondre à cette obligation, les fournisseurs d'énergie et certains artisans avec lesquels ils ont conventionné, proposent des conseils, diagnostics, prêts, primes... pour inciter leurs clients à réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de leurs logements.

Les logements doivent être déclarés en tant qu'habitations principales et être achevés depuis plus de deux ans.

Les travaux éligibles sont consultables sur le site du ministère de l'environnement de l'énergie et de la mer (MEEM) dans les pages dédiées aux CEE.



www.developpement-durable.gouv.fr/operations-standardisees

La contribution du locataire aux travaux d'économies d'énergie

Dans le cadre de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique d'un logement, un propriétaire bailleur (privé ou social) peut demander à son locataire de lui reverser une partie des économies de charges pour réaliser les travaux, dès lors qu'ils bénéficient directement au locataire.

La contribution aux dépenses (qui devront être justifiées au locataire) ne peut excéder la moitié des économies estimées sur les charges et sur une période maximale de 15 années.



loi MOLLE art.119 / loi du 06.07.89 art.23-1
décrets n° 2009-1438 et n° 2009-1439

Les autres ressources consultables sur la rénovation énergétique

Les sites

<https://centrevaldeloire.coachcopro.com/>

(en cours de déploiement en région Centre-Val de Loire)

<https://www.infoenergie-centre.org/>

<http://renovation-info-service.gouv.fr/>

Les productions de l'ADEME

<http://www.ademe.fr/diagnostic-performance-energetique>

<http://www.ademe.fr/coproprietes-viser-sobriete-energetique>

<http://www.ademe.fr/mener-renovation-energetique-copropriete>

<http://www.ademe.fr/travaux-copropriete-comment-prises-decisions>

<http://www.ademe.fr/individualisation-frais-chauffage>

<http://www.ademe.fr/faire-realiser-travaux-chez-soi>

<http://www.ademe.fr/logements-2050-evolutions-habitat>

**Direction Régionale de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
Centre-Val de Loire**

5, avenue Buffon – CS 96407
45064 ORLEANS cedex 02
téléphone : 02 36 17 41 41
télécopie : 02 36 17 41 01

www.centre.developpement-durable.gouv.fr



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement

CENTRE-VAL DE LOIRE

⁶ Dispositif conditionné à l'intervention d'un professionnel RGE