

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

## LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

### Fiche pratique J 284

Date de publication : **13/03/2020 - Energie/environnement**

Les copropriétés doivent rendre leur immeuble économe en énergie. Pour cela, de nouveaux dispositifs ont été créés.



L'Institut national de la consommation vous présente les différents dispositifs mis en place pour encourager cette politique et pour vous permettre de les mettre en application au sein de votre copropriété.

Quatre phases peuvent être distinguées :

- 1 - L'analyse : diagnostic ou audit ?
- 2 - La conception de plans de travaux
- 3 - Le financement

#### 4 - La réalisation des travaux

##### 1 - L'analyse : diagnostic ou audit ?

1.1 - Le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif

1.2 - L'audit énergétique

1.3 - Le diagnostic technique global (DTG)

##### 2 - La conception de plans de travaux

2.1 - Le plan pluriannuel de travaux

2.2 - Le plan de travaux d'économies d'énergie ou contrat de performance énergétique

##### 3 - Le financement

3.3 - L'éco-PTZ

3.2 - L'octroi d'aides

3.3 - La constitution d'un fonds de travaux

##### 4 - La réalisation des travaux

4.1 - Le vote de travaux par l'assemblée générale

4.2 - Le choix du professionnel réalisant les travaux

4.3 - L'individualisation des frais de chauffage

4.4 - La réalisation de travaux énergétiques lors de la rénovation des immeubles

#### 1 - L'ANALYSE : DIAGNOSTIC OU AUDIT ?

Selon les situations, un diagnostic de performance énergétique ou un audit énergétique doit être réalisé.

OPERATION	Référence	Entrée en vigueur	Situations concernées	Obligation	Conséquences
<b>Diagnostic de performance énergétique collectif (obligatoire)</b>	<a href="#">article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation</a>	1er janvier 2012	Les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement sauf si audit énergétique	Avant le 31 décembre 2016	Plan de travaux d'économies d'énergie ou contrat de performance énergétique ( <a href="#">article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965</a> )
<b>Diagnostic de performance énergétique collectif (facultatif)</b>	<a href="#">article R. 134-4-3 du code de la construction et de l'habitation</a>	6 décembre 2012	Toutes les copropriétés. Prise de décision en assemblée générale.	Faculté	Préconisations techniques. Vaut DPE pour chaque lot.
<b>Audit énergétique</b>	<a href="#">article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation</a>	1er janvier 2012	Les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de 50 lots ou 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 1er juin 2001	Avant le 31 décembre 2016	Plan de travaux d'économies d'énergie ou contrat de performance énergétique ( <a href="#">article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965</a> )
<b>Diagnostic technique global</b>	<a href="#">Articles L. 731-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation</a>	1er janvier 2017	Décision en assemblée générale	Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée de la réalisation d'un diagnostic technique global	Plan pluriannuel de travaux ( <a href="#">article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation</a> )

## 1.1 - Le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif

Le DPE collectif est réglementé par l'[article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

### Les bâtiments concernés

Un diagnostic de performance énergétique devait être réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012, soit entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2016.

Une exception à cette obligation était prévue : les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou 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 1er juin 2001.

### Les données à fournir avant la réalisation d'un DPE collectif

Elles sont précisées par l'[article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation](#).

Lorsque le diagnostic de performance énergétique (DPE) porte sur un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qui bénéficie d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude, le propriétaire du dispositif collectif, son mandataire ou le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande le diagnostic et aux frais de cette dernière :

- La quantité annuelle d'énergie consommée pour ce bâtiment ou cette partie de bâtiment par le dispositif collectif ;
- Le calcul ou les modalités ayant conduit à la détermination de cette quantité à partir de la quantité totale d'énergie consommée par le dispositif collectif ;
- Une description des installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude et de leur mode de gestion.

#### Procédure à suivre lorsqu'il s'agit d'un immeuble en copropriété :

1ère étape : le syndic de copropriété inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la décision de réaliser le diagnostic de performance énergétique.

2ème étape : il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit cette réalisation la présentation du diagnostic par la personne en charge de sa réalisation. Ce document, qui comporte des explications détaillées, mentionne également les hypothèses de travail et les éventuelles approximations auxquelles il a donné lieu.

#### A noter

Les syndicats de copropriétaires ayant déjà fait réaliser un diagnostic de performance énergétique toujours en cours de validité et conforme ne sont pas soumis à l'obligation de réaliser un nouveau diagnostic. S'il existe un DPE toujours en cours de validité mais non conforme, celui-ci est complété en vue de le rendre conforme à celles-ci.

#### A noter

Ce diagnostic vaut diagnostic de performance énergétique pour chacun des lots.

#### En savoir plus

Consultez l'article de l'INC "[Le Diagnostic de Performance Energétique \(DPE\)](#)".

## 1.2 - L'audit énergétique

L'audit énergétique est régi par l'[article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

Dans les bâtiments qui ne sont pas soumis à la réalisation d'un DPE (les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou 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 1er juin 2001), un audit doit alors être

réalisé.

### **1.3 - Le diagnostic technique global (DTG)**

Les articles L. 731-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation encadrent le Diagnostic Technique Global.

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble, les copropriétaires peuvent décider de faire ce diagnostic.

#### **La procédure pour faire réaliser un diagnostic technique global**

##### **1 - La décision de faire faire un diagnostic technique global**

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences, qui seront précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

##### **2 - La présentation du contenu du DTG aux copropriétaires**

Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision.

##### **3 - L'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux suite à la réalisation d'un DTG**

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en oeuvre.

Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en oeuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

#### **Le contenu du diagnostic technique global**

Ce diagnostic comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. L'audit énergétique satisfait cette obligation.

Il fait également apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

#### **Le lien entre le diagnostic global et le carnet d'entretien**

Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale, notamment aux termes du diagnostic technique global le cas échéant complété par des études complémentaires, sont intégrés au carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, selon des modalités, qui seront précisées par décret.

#### **Le cas des immeubles construits depuis plus de dix ans et mis en copropriété**

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée de la réalisation d'un diagnostic technique global.

#### **La communication du diagnostic technique global aux autorités administratives**

Dans le cadre de certaines procédures administratives prévues à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique (procédure d'insalubrité) et aux articles L. 129-1 (dangers pour la sécurité des occupants) et L. 511-1 (bâtiments

menaçant ruine) du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à [l'article L. 731-1](#).

A défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente (le Maire ou le Préfet selon les cas) peut faire réaliser d'office le diagnostic en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

## 2 - LA CONCEPTION DE PLANS DE TRAVAUX

### 2.1 - Le plan pluriannuel de travaux

Le contenu du [diagnostic technique global](#) est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en oeuvre.

Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en ?uvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

#### En savoir plus

[Article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation](#)

### 2.2 - Le plan de travaux d'économies d'énergie ou contrat de performance énergétique

Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit [l'établissement d'un DPE ou d'un audit énergétique](#) la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

#### Bon à savoir

Depuis le 1er janvier 2017, cette obligation est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale suite au diagnostic technique global, comporte des travaux d'économie d'énergie.

#### En savoir plus

[Article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965](#)

## 3 - LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

### 3.1 - L'éco-PTZ

Depuis le 1er janvier 2014, l'éco-PTZ a été élargi aux syndicats de copropriété (voir la fiche pratique "[L'éco-prêt à taux zéro \(éco-PTZ\) pour financer ses travaux de rénovation énergétique](#)").

Depuis le 1er janvier 2014, les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier de l'éco-PTZ. A titre individuel, les copropriétaires peuvent bénéficier d'un éco-PTZ complémentaire, qui se cumulera avec le premier dispositif.

#### Le vote en assemblée générale

Les copropriétaires doivent voter, en assemblée générale, la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer. Elle décide, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, conformément à [l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965](#).

#### La notification au syndic des décisions des copropriétaires

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale.

**En savoir plus** Consultez la fiche de l'INC "[L'éco-prêt à taux zéro \(éco-PTZ\) pour financer ses travaux de rénovation énergétique](#)".

### 3.2 - L'octroi d'aides

Les copropriétaires peuvent bénéficier d'aides financières.

**En savoir plus** Consultez [le site du Gouvernement](#) et [le site de l'ANAH](#) présentant les aides financières pouvant être attribuées.

### 3.3 - La constitution d'un fonds de travaux

#### Un fonds de travaux dans quels immeubles ?

Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au statut de la copropriété, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face à certaines dépenses.



#### LES EXCEPTIONS A L'OBLIGATION DE CONSTITUER UN FONDS DE TRAVAUX



#### Comment est alimenté le fonds de travaux ?

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

### Quel est le montant du fonds de travaux ?

Le montant de la cotisation annuelle est calculé en pourcentage du budget prévisionnel et sera décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de la majorité absolue de l'article 25 de la loi de 1965 ou majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### A noter

Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

**Montant du fonds de travaux  $\geq$  5 % du budget prévisionnel**

#### Bon à savoir

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

#### En savoir plus

Consultez l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article de l'INC "Copropriété : le fonds de travaux en 5 questions !".

## 4 - LA REALISATION DES TRAVAUX

### 4.1 - Le vote de travaux par l'assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de voter certains travaux dans le cadre du fonctionnement classique de la copropriété. Les modalités de ces prises de décision sont encadrées.

A quelle majorité voter les travaux dans une copropriété ?

TRAVAUX	MAJORITE APPLICABLE
<ul style="list-style-type: none"><li>- Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants.</li><li>- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires.</li><li>- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux de restauration immobilière.</li><li>- Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.</li><li>- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.</li><li>- La décision d'engager le <u>diagnostic technique global</u> des immeubles ainsi que ses modalités de réalisation.</li></ul>	<p><b>MAJORITÉ SIMPLE</b> (article 24 de la loi du 10 juillet 1965) : Majorité des présents et des représentés. Ceux qui s'abstiennent ne comptent pas.</p>

- Les délégations de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges.
- Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration.
- La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

**MAJORITÉ ABSOLUE** (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) :

Majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents. Possibilité de réaliser un deuxième vote sous conditions.

**Bon à savoir**

Le vote de la souscription d'un emprunt se fait à la même majorité que le vote des travaux.

**En savoir plus**

La [fiche INC](#) sur les majorités de vote lors d'une assemblée générale.

## 4.2 - Le choix du professionnel réalisant les travaux

### Vérifiez le sérieux et la solidité financière de la société

Le premier réflexe peut être de faire confiance au bouche à oreille. Si vous faites appel à un professionnel choisi sur un annuaire, vérifiez qu'il dispose d'une adresse physique et qu'il ait pignon sur rue. Il doit également être inscrit au répertoire des métiers ou au registre du commerce et des sociétés (RCS). Vous pouvez vérifier la solidité de sa société sur des sites tels que [www.societe.com](http://www.societe.com) ou [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr).

Sachez également que certains professionnels vous proposeront de visiter des chantiers terminés, qu'ils ont réalisés. Il existe également des journées portes ouvertes.

### Vérifiez les compétences du professionnel

Le professionnel doit également être formé et pouvoir apporter la preuve de sa compétence (formation, qualification, certification, références, attestation de maître d'œuvre?).

**Bon à savoir**

Vous pouvez connaître le détail des signes de qualité dans le bâtiment sur le site de l'[Agence Qualité Construction](#) (AQC).

**Bon à savoir**

Pour pouvoir bénéficier des aides de l'Etat ou des collectivités, le professionnel devra être titulaire de la mention "RGE" ou "Reconnu Garant de l'Environnement" pour la catégorie des travaux qui seront à réaliser. Vous pouvez vérifier ces informations sur le site <https://www.faire.fr/trouvez-un-professionnel>.

Image not found

Consulter l'article de l'INC "Travaux : tout savoir sur la mention RGE délivrée aux professionnels"

### Vérifiez les assurances du professionnel

N'hésitez pas à demander les attestations d'assurance à tous les professionnels qui interviennent sur le chantier. Etre assuré constitue un gage sérieux de solidité financière ! Chacun d'entre eux doit avoir souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle (RCP) et, pour les travaux importants, une assurance responsabilité civile décennale (RCD).

Deux éléments essentiels sont à vérifier sur ces documents :

- la période de validité,
- le secteur d'activité couvert.



**En savoir plus**

Consultez les fiches de l'INC "Comment déchiffrer une attestation d'assurance construction ?", "Les assurances construction" et "Assurance construction - le lexique".

**Attention**

De nombreux assureurs qui intervenaient sur le marché de l'assurance construction en libre prestation de services ont disparu du marché suite à des difficultés financières (exemple : SFS, Alpha Insurance). Pensez à bien vérifier que l'assureur qui délivre l'attestation d'assurance est un acteur reconnu sur le marché français de l'assurance.

<b>Objectif n°1</b> Vérifier la solidité financière de l'entreprise	<b>Le réflexe à adopter :</b> ➤ Consulter les sites internet <a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a> ou <a href="http://www.societe.com">www.societe.com</a>
<b>Objectif n°2</b> Vérifier les compétences du professionnel	<b>Le réflexe à adopter :</b> ➤ Consulter le site internet : <a href="https://www.faire.fr/trouvez-un-professionnel">https://www.faire.fr/trouvez-un-professionnel</a>
<b>Objectif n°3</b> Vérifier que le professionnel est assuré	<b>Les deux réflexes à adopter :</b> ➤ Demander les attestations d'assurances du professionnel : <b>RCP</b> et <b>RCD</b> ➤ Vérifier la <b>période de validité</b> de l'attestation et le <b>secteur d'activité couvert</b>

©INC

### 4.3 - L'individualisation des frais de chauffage



## LOI ELAN

**Les simplifications en matière d'individualisation des frais de chauffage et de refroidissement**

**L'extension : de la catégorie des immeubles et des installations concernés, ainsi que du rôle des installations.**

**La création de nouvelles dérogations à l'obligation.**

©INC – 2018

Initiées en 2011, la loi de transition énergétique du 17 août 2015 a modifié les modalités d'individualisation des frais de chauffage au sein des immeubles collectifs.

La loi Elan du 23 novembre 2018 est venue apporter des modifications à ce dispositif. Il s'agit en particulier de [l'article 71 de cette loi](#).

Une [consultation](#) a été lancée, en avril 2019, sur les projets des textes d'application (décret et arrêté).

Le [décret n°2019-496 du 22 mai 2019](#) relatif à la "détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée et à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel" et [l'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, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et

professionnel" sont venus préciser le cadre d'application de la loi.

**Important**

L'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, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel a fixé les dernières modalités d'application de ce dispositif.

Deux principes ont été rappelés :

1. Une installation permettant d'**individualiser les frais de chauffage et d'eau chaude** doit être installée dans tous les immeubles collectifs d'habitation ou mixtes. Selon les cas, peuvent être posés des compteurs individuels, des répartiteurs de frais de chauffage. Il existe également des cas de dispense.



2. La **quantité de froid** fournie à chaque local doit être déterminée et régulée.

**En savoir plus**

Consultez l'article de l'INC "Copropriété : mesure des consommations énergétiques et individualisation des frais"

#### 4.4 - La réalisation de travaux énergétiques lors de la rénovation des immeubles

L'article L. 110-1 du code de la construction et de l'habitation, créé par la loi de transition énergétique, précise que tous les travaux de rénovation énergétique réalisés permettent d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale, en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs.

Il ajoute qu'un décret en Conseil d'Etat doit déterminer, les catégories de bâtiments existants qui doivent faire l'objet :

- de travaux d'isolation, lors de travaux de ravalement importants, excepté lorsque cette isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale ;
- d'une isolation de cette toiture, lors de travaux importants de réfection de toiture, excepté lorsque cette isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale ;
- de travaux d'amélioration de la performance énergétique de pièces ou de parties de bâtiments résidentiels annexes, lors de travaux d'aménagement en vue de les rendre habitables.

Le décret n°2016-711 du 30 mai 2016 vient préciser ces éléments. Ces éléments sont codifiés au sein des articles R. 131-28-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

### Lors de travaux de ravalement

Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux de ravalement importants portant sur des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur et constituées en surface à plus de 50 %, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal, le maître d'ouvrage réalise sur les parois concernées des travaux d'isolation thermique conformes aux prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 131-28 du code de la construction et de l'habitation.

Au sens du présent article, sont considérés comme des travaux de ravalement importants tous travaux de ravalement comprenant soit la réfection de l'enduit existant, soit le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures.

### Lors de travaux de réfection de la toiture

Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux importants 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 ou chauffé.

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

#### Bon à savoir

Certaines exceptions sont prévues par l'article R. 131-28-9 du code de la construction et de l'habitation.

### Lors de travaux d'aménagement pour rendre un bâtiment habitable

Lorsqu'un maître d'ouvrage réalise, dans un bâtiment à usage d'habitation des travaux d'aménagement, en vue de rendre habitable :

- un comble,
- un garage annexe
- ou toute autre pièce non habitable, d'une surface minimale de plancher de 5 m<sup>2</sup>, non enterrée ou semi-enterrée.

Il doit réaliser des travaux d'isolation thermique des parois opaques donnant sur l'extérieur conformes aux prescriptions définies, pour les parois concernées.

#### Bon à savoir

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,
- aux travaux pour lesquels le 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 cette date.

#### Bon à savoir : L'information des occupants

**Depuis le 1er avril 2016**, le syndic doit assurer l'information des occupants de chaque immeuble des décisions, prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il s'agit des décisions susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, telles que :

- 1 - la maintenance et à l'entretien de l'immeuble,
- 2 - les travaux de toute nature,
- 3 - les actes techniques concourant à la préparation de ces travaux tels que les diagnostics, les audits, les études techniques.

En savoir plus : L'article de l'INC "Copropriété : tous les occupants seront désormais informés".

**En savoir plus** Pour changer sa chaudière, poser des panneaux solaires ou changer vos fenêtres, consultez les guides de la maison réalisés par l'ANIL, l'AQC et l'INC.

Virginie POTIRON,  
Juriste à l'Institut national de la consommation

---

**URL source:** <https://www.inc-conso.fr/content/logement/la-renovation-energetique-des-coproprietes>