

## LES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE EN COPROPRIÉTÉ

Les travaux d'économie d'énergie sont assurément les plus complexes à mettre en place. En effet, il ne s'agit pas de remplacer, par exemple, une chaudière ou d'intervenir sur du gros œuvre pour procéder à des réparations, mais d'entreprendre une opération globale, portant aussi bien sur les parties privatives que communes, touchant les éléments d'équipement commun et le gros œuvre, entraînant parfois un changement d'énergie, le tout pour un coût forcément élevé. La difficulté consiste alors à trouver le bon équilibre entre l'importance des travaux, leur coût total et le retour sur investissement.

Et il ne faut pas se leurrer : même si le Grenelle de l'environnement paraît bien loin, les mesures qui en sont issues sont en train de se mettre en place petit à petit. Pire, l'idée d'imposer directement la réalisation de travaux d'économie d'énergie commence à germer auprès de certaines personnes, qu'il s'agisse de professionnels y voyant là un marché forcément juteux ou de fonctionnaires qui estiment que le taux de rénovation des logements n'est pas assez important.

Mais, indépendamment de cela, force est de constater qu'avec la hausse du coût de l'énergie, l'amélioration de la performance énergétique des immeubles constitue presque une nécessité. Les copropriétaires nous interrogent régulièrement sur ces questions, et c'était d'ailleurs le sujet de notre dernier séminaire.

C'est pourquoi, compte tenu de l'actualité (la publication des derniers textes concernant l'audit énergétique), il nous paraît important de revenir plus en détail sur cette opération.

### I- CONNAÎTRE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE L'IMMEUBLE

Avant de se lancer dans des travaux d'économie d'énergie, il faut connaître avec un minimum de précision les caractéristiques de l'immeuble, qu'il s'agisse de la performance thermique du gros œuvre ou de la qualité des éléments d'équipement commun. Le conseil syndical peut tout à fait réaliser un travail préparatoire en la matière. Pour cela, il lui faudra avoir accès à un minimum de données (évolution de la consommation de gaz ou de fuel de la chaudière sur les dernières années, comparaison avec les degrés-jours unifiés pour apprécier la rigueur de l'hiver, âge de la chaudière...).

Ce travail, s'il demeure tout à fait utile afin de déterminer certaines pistes de réflexion, ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation d'un véritable diagnostic réalisé par un professionnel. C'est d'ailleurs pour sensibiliser les copropriétaires aux travaux d'économie d'énergie que le législateur est intervenu en ce domaine.

Ainsi, un diagnostic de performance énergétique doit être réalisé pour les bâtiments de cinquante lots ou moins (caves et places de stationnement comprises), équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement d'ici le 31 décembre 2016. Une installation est considérée comme collective lorsqu'elle dessert au moins 90% des lots à usage d'habitation du bâtiment.

Toutefois, les copropriétés de plus de cinquante lots, et dont la date de dépôt du permis de construire est antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001 doivent, à la place, réaliser un audit énergétique.

**Attention :** si l'immeuble n'est pas doté d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, l'obligation de réaliser un diagnostic ou un audit tombe.

## 1. Le diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique (ou DPE) d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment en question. Concrètement, il prend la forme de la fameuse « étiquette énergie » qui figure sur les appareils électroménagers, avec une échelle allant de A à G. Il contient une estimation de la consommation énergétique (A pour un logement économe, G pour un logement énergivore), ainsi qu'une estimation de la quantité de gaz à effet de serre émis dans l'atmosphère (A pour une faible émission et G pour une forte émission). Le DPE est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance énergétique.

Les propriétaires et locataires connaissent bien ce document car il doit être annexé à l'acte de vente ou au bail selon le cas. **La seule différence est qu'ici il concerne l'intégralité du bâtiment et non un seul appartement.** D'ailleurs, le DPE doit être affiché sur les annonces de logements mis à la vente ou à la location et figurant dans les vitrines des agences immobilières ou sur Internet. Le grand public commence donc à être bien sensibilisé en la matière et à connaître ce document.

La réalisation du diagnostic est votée à la majorité de l'article 24. Le syndic inscrit ensuite à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit cette réalisation la présentation du diagnostic par la personne qui l'a réalisé. Ce document, qui comporte des explications détaillées, doit mentionner également les hypothèses de travail et les éventuelles approximations auxquelles il a donné lieu. Ce diagnostic pourra faire office de DPE dans le cadre d'une vente ou d'une location. Cela signifie que le propriétaire ne sera pas tenu de réaliser un diagnostic uniquement pour son appartement : il lui suffira de remettre à l'acquéreur ou au locataire celui portant sur l'ensemble du bâtiment.

## 2. L'audit énergétique obligatoire

Le DPE doit être obligatoirement réalisé lorsque la copropriété est dotée d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement (climatisation). Toutefois, dans un grand nombre de cas, le diagnostic est remplacé par un audit énergétique, document beaucoup plus précis comme nous allons le voir.

### *Les copropriétés concernées*

Plusieurs conditions cumulatives sont nécessaires pour que la copropriété ait l'obligation de réaliser un audit thermique.

D'une part, il faut que la demande de permis de construire soit antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001.

D'autre part, la copropriété doit être composée de cinquante lots ou plus. La principale question qui se pose alors est de savoir ce que l'on entend par lots. D'ordinaire, on distingue les lots dits « principaux » (appartements, local commercial...) de ceux dits « secondaires » (caves, parkings...). Or, les textes indiquent « quelle que soit l'affectation des lots » : cela signifie que le terme de lots doit être entendu au sens le plus large possible et qu'il vise aussi bien les logements ou les locaux commerciaux que les caves ou les places de stationnement.

□ *Le contenu de l'audit énergétique*

L'audit énergétique doit contenir, au minimum :

- un descriptif des parties communes et privatives du bâtiment. Ce descriptif s'appuie sur les caractéristiques pertinentes du bâtiment et sur un descriptif de ses installations collectives de chauffage ou de refroidissement et de ses équipements collectifs de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage. Il décrit les conditions d'utilisation et de gestion de ces équipements ;
- une enquête auprès des occupants et, le cas échéant, des propriétaires non occupants, visant à évaluer leurs consommations énergétiques, leur confort thermique, l'utilisation et la gestion de leurs équipements et leurs attentes relatives à l'amélioration thermique de leur logement ;
- la visite d'un échantillon de logements et, le cas échéant, des parties privatives à usage tertiaire, sous réserve de l'accord des occupants concernés ;
- l'estimation des quantités annuelles d'énergie effectivement consommées pour chaque catégorie d'équipements collectifs visés précédemment ainsi que les montants des dépenses annuelles correspondants ;
- la mention du classement énergétique du bâtiment sur l'échelle de référence indiquée dans le diagnostic de performance énergétique et 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 indiquée dans le diagnostic de performance énergétique et qui 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 définis précédemment, et notamment de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement ;
- des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment. Ces propositions sont hiérarchisées en tenant compte de l'état du bâtiment et de ses équipements, des attentes et des caractéristiques socio-économiques des propriétaires, de l'estimation du coût des actions envisagées et de leur efficacité énergétique, notamment en ce qui concerne la réduction des déperditions énergétiques, ainsi que des aides financières mobilisables à la date de présentation de l'audit énergétique en assemblée générale des copropriétaires. Ces propositions de travaux s'appuient sur une modélisation du bâtiment et de ses équipements par une méthode de calcul dont les paramètres et les scénarios d'occupation sont ajustés à la situation particulière du bâtiment concerné ;
- un rapport faisant la synthèse de tous ces points permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés.

Plus particulièrement, l'audit énergétique comprend une liste de préconisations visant à améliorer la performance et la gestion des équipements privatifs et communs, et notamment de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement. Ces actions ponctuelles mais indispensables au bon fonctionnement des équipements concernent notamment la mise en place d'un système de régulation ou de programmation des équipements énergétiques, l'équilibrage de l'installation, le débouage et le calorifugeage des réseaux de distribution, la mise en place de robinets thermostatiques ou la purge des émetteurs de chaleurs. Chaque préconisation proposée doit être accompagnée d'une estimation du coût de mise en œuvre et des économies attendues.

L'audit doit également comprendre des recommandations visant à inciter les occupants de l'immeuble à adopter des comportements destinés à améliorer la sobriété énergétique.

Le document doit enfin contenir des propositions de travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bâtiment présentées sous la forme de scénarii concernant plusieurs points :

- les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment (parois opaques et vitrées) ;
- l'installation collective de chauffage et de refroidissement ;
- les équipements de production d'eau chaude sanitaire ;
- les équipements de ventilation ;
- les équipements d'éclairage ;
- les équipements de production d'électricité à demeure.

□ *La réalisation de l'audit énergétique*

En vue de la réalisation de l'audit énergétique, le syndic doit fournir à l'expert :

- la quantité annuelle d'énergie consommée pour la copropriété par l'installation collective pour le chauffage ou le refroidissement et, le cas échéant, la production d'eau chaude sanitaire ;
- les documents en sa possession relatifs aux installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire, et à leur mode de gestion ;
- les contrats d'exploitation, de maintenance, d'entretien de l'installation collective et d'approvisionnement en énergie ;
- le dernier rapport de contrôle périodique de la ou des chaudières ;
- le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- les coefficients de répartition des charges de chauffage, de refroidissement et, le cas échéant, de production d'eau chaude sanitaire appliqués aux lots ;
- le procès-verbal de la dernière assemblée générale des copropriétaires ;
- les factures des travaux réalisés, les devis des travaux éventuellement envisagés ;
- les plans de la copropriété et le diagnostic de performance énergétique éventuellement réalisé sur le bâtiment ;

Le syndic doit également transmettre tout document ou étude informelle permettant d'apprécier la qualité thermique de la copropriété.

La personne en charge de la réalisation de l'audit doit ensuite visiter le site, de préférence en saison de chauffe. Cette visite s'effectue en compagnie du syndic et du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres et doit se faire de la façon la plus complète possible (appréciation de l'environnement extérieur, de la valeur patrimoniale du bâtiment, orientation, mitoyenneté, inspection détaillée des parties communes et de leurs équipements, visites des combles et sous-sol...).

L'auditeur doit également visiter un échantillon de logements comprenant au moins :

- un logement au rez-de-chaussée ;
- un logement au dernier niveau ;
- un logement d'un étage courant ;
- un logement sur mur pignon.

Il sera alors demandé certaines précisions aux occupants de ces logements : ouverture des fenêtres, régulation du chauffage, appréciation du confort thermique...

Enfin, l'expert chargé de l'audit, ou le syndic, doit transmettre, par lettre simple, à l'ensemble des occupants du logement, un questionnaire comportant un nombre limité de questions mais abordant au moins les points suivants :

- le confort thermique ressenti par les occupants ;

- l'utilisation et la gestion de leurs équipements ;
- l'évaluation de leurs consommations énergétiques et de leurs charges mensuelles ;
- les travaux réalisés ou envisagés visant à améliorer la performance énergétique de leur logement ;
- leur positionnement quant à la possibilité de réaliser des travaux importants à l'échelle de la copropriété.

*Le vote de l'audit énergétique*

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la réalisation de l'audit énergétique. Il s'agit d'une obligation de sa part ; à défaut, il engage sa responsabilité. Doivent être joints à la convocation :

- le cahier des charges et la procédure de consultation ;
- la ou les propositions du ou des candidats (joindre les conditions des devis ;
- la proposition d'un budget (note sur les aides financières et le montant du coût à supporter par les copropriétaires).

Le vote se fera à la majorité de l'article 24. Eventuellement, il est possible de faire voter, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, une délégation de pouvoir au conseil syndical pour le choix définitif du bureau d'étude.

A noter que les syndicats de copropriétaires ayant fait réaliser, après le 1<sup>er</sup> janvier 2007, un audit énergétique, disposent également jusqu'au 31 décembre 2016 pour l'actualiser et le compléter afin d'obtenir un audit énergétique conforme.

### 3. Conclusion

Comme on peut le constater, le DPE est nettement moins précis que l'audit énergétique. C'est pourquoi, si vous souhaitez réaliser des travaux d'économie d'énergie, vous avez tout intérêt à réaliser un audit plutôt qu'un simple diagnostic quand bien même l'audit énergétique ne serait pas obligatoire pour votre copropriété. En effet, c'est sur la base des conclusions de l'audit que vous pourrez cibler les travaux les plus pertinents, compte tenu des caractéristiques de votre immeuble.

#### **Quel est le coût d'un diagnostic ou d'un audit ?**

Il est très difficile de répondre à cette question. En effet, les prix varient en fonction de plusieurs critères : choix du cabinet d'expertise, bien évidemment, mais également la mission demandée, la configuration des lieux (nombre de bâtiments...), les équipements existants (chaufferie centrale...). Il est donc presque impossible de fixer une fourchette de prix. Tout au plus, pouvons-nous dire que ces études peuvent coûter plusieurs milliers d'euros et certaines peuvent dépasser les 10 000 €.

#### **Comment choisir un diagnostiqueur ou un auditeur ?**

Les diagnostiqueurs et auditeurs doivent être certifiés. Malgré cela, il peut être difficile de trouver un professionnel. Pour cela, vous pouvez vous rapprocher des Espaces Info-Energie, lesquels pourront vous informer sur le sujet et vous diriger.

## **II- VERS UN PLAN D'ACTION PRÉCONISÉ**

La conduite de cet audit doit se réaliser en étroite concertation avec le conseil syndical et/ou les membres chargés de suivre ce dossier. Il doit y avoir une appropriation de cette démarche afin d'être en capacité d'informer régulièrement les copropriétaires tout au long de cette étude. On ne le répétera jamais assez : plus les copropriétaires seront informés régulièrement, invités à des réunions ponctuelles pour obtenir des explications, comprendre des consommations ou échanger entre eux, plus les décisions seront faciles à prendre lors de l'assemblée générale.

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit l'établissement de l'audit énergétique la présentation du rapport synthétique par la personne en charge de sa réalisation. Ce rapport est préalablement joint à la convocation de l'assemblée générale. Il s'agit ici d'une simple présentation afin que l'expert ayant réalisé l'audit puisse en expliquer le contenu aux copropriétaires. Aucun vote n'est organisé sur le rapport en tant que tel. Parallèlement à cela, il doit mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit l'établissement du DPE ou de l'audit énergétique la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique. Avant de soumettre au vote le projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic doit obligatoirement procéder à une mise en concurrence et recueillir l'avis préalable du conseil syndical.

Notez que la seule obligation consiste à inscrire ces points à l'ordre du jour : l'assemblée générale n'est nullement tenue de voter le plan de travaux ou de conclure un contrat de performance énergétique. Bien évidemment, nous ne pouvons que vous conseiller de passer aux actes, d'autant plus, comme nous l'avons indiqué préalablement, qu'il n'est pas exclu que soit mise en place une obligation de travaux à moyen terme. D'ailleurs, en procédant en obligeant le syndic à mettre conseil syndical points à l'ordre du jour de l'assemblée générale, le législateur entend sensibiliser les copropriétaires à cette problématique afin de les inciter à réaliser des travaux d'économie d'énergie.

### **1. Définition du plan de travaux d'économie d'énergie**

Le plan de travaux d'économies d'énergie comprend trois volets.

Le premier concerne les travaux d'amélioration de la performance énergétique correspondant à une ou plusieurs actions des deux catégories suivantes :

1°) Travaux portant sur les parties et équipements communs, à savoir :

- travaux d'isolation thermique performants des toitures ;
- travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés ;
- travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;
- travaux d'amélioration des installations d'éclairage des parties communes ;
- travaux d'installation, de régulation, d'équilibrage ou de remplacement des systèmes de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire ;
- travaux d'isolation des réseaux collectifs de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire ;
- travaux de régulation ou de remplacement des émetteurs de chaleur ou de froid ;
- travaux d'amélioration ou d'installation des équipements collectifs de ventilation ;
- travaux d'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

2° Travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives, à savoir :

- travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs ;
- 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'énergies consommées.

Le deuxième volet consiste en un programme détaillé indiquant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée.

Le troisième est une évaluation du coût des travaux prévus au plan, fondée sur les devis issus de la consultation d'entreprises.

## **2. Le vote des travaux d'économie d'énergie**

Les travaux d'économie d'énergie ou de réduction de gaz à effet de serre sont votés à la majorité de l'article 25 avec possibilité de recourir, le cas échéant, à la passerelle de majorité de l'article 25-1. Pour que l'assemblée générale puisse valablement délibérer sur ce point, le syndic doit communiquer aux copropriétaires, au plus tard en même temps que l'ordre du jour, les conditions essentielles des contrats proposés ainsi que les devis émanant des entreprises contactées.

Toutefois, il ne faut pas penser que la simple communication des devis est suffisante pour que les copropriétaires puissent se prononcer. S'ils n'ont pas été associés à la réflexion, si le conseil syndical ne les a pas tenus informés des différentes pistes envisagées, le projet ne sera jamais approuvé.

Il s'agit donc d'une démarche de longue haleine, sans précipitation, et qui allie pédagogie, communication et réflexion. En lui-même, le projet mettra un certain temps à être validé en intégralité. En effet, ce n'est pas lors de l'assemblée générale au cours de laquelle le professionnel est chargé de présenter l'audit énergétique qu'il a réalisé ainsi que ses conclusions que l'on va voter les travaux. Au contraire, il faudra cibler les pistes prioritaires du rapport et se rapprocher ensuite de plusieurs entreprises pour avoir des propositions de devis. Au final, entre l'assemblée générale qui a désigné l'expert chargé de faire l'audit énergétique et celle qui désigne les entreprises devant réaliser les travaux, il peut se passer une ou deux années, voire plus.

## **3. Le cas des travaux portant sur les parties privatives**

Normalement, l'assemblée générale ne peut voter la réalisation de travaux portant sur des parties privatives, à moins que le projet de résolution recueille l'unanimité des voix du syndicat. Autant dire que cela est extrêmement difficile, voire impossible. Or, certains travaux d'économie d'énergie portent sur les parties privatives, le remplacement des fenêtres par du double ou triple vitrage par exemple. Pour faciliter leur réalisation, la loi Grenelle II a créé la notion de travaux d'intérêt collectif, lesquels peuvent porter sur des parties privatives. Le plan de travaux d'économie d'énergie comporte d'ailleurs un volet spécifique à cette question. Ces travaux d'intérêt collectif peuvent ainsi concerner le remplacement des fenêtres, la pose de robinets thermostatiques... (voir plus haut).

Ils sont votés également à la majorité de l'article 25 avec possibilité de recourir à la passerelle de

l'article 25-1 le cas échéant. L'assemblée générale peut donc obliger un copropriétaire à réaliser des travaux chez lui, quand bien même celui-ci s'y opposerait. Toutefois, il peut en être dispensé s'il a déjà réalisé des travaux similaires dans les dix années précédentes.

**Textes utiles :**

- articles 24-4 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- articles L. 134-1 et suivants, R. 134-1 à R. 134-5, R. 134-14 à R. 134-18 du Code de la construction et de l'habitation ;
- arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique (JO du 3 avril 2013).