

La transition énergétique pour les copropriétés en 2017

Quelles sont les obligations en cours à porter à l'ordre du jour ? Depuis le Grenelle de l'environnement, les obligations pour les copropriétés se sont démultipliées, avec parfois des évolutions en cours de route difficiles à suivre. Alors pour mémoire...

A RÉALISER AVANT LE 1^{ER} JANVIER 2017

BILAN ÉNERGÉTIQUE

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété, 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

Obligation de faire réaliser :

- un DPE pour les copropriétés de moins de 50 lots
- un audit énergétique pour les copropriétés de 50 lots ou plus

A RÉALISER AVANT LE 1^{ER} AVRIL 2017 (POUR LES IMMEUBLES LES PLUS ÉNERGIVORES...)

INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Tout immeuble collectif équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant doit être muni d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif (compteurs ou répartiteurs selon configuration de l'installation).

La date de mise en service de ces appareils diffère selon la performance énergétique de l'immeuble :

- 31 mars 2017 si la consommation est supérieure à 150 kWh/m² SHAB par an
- 31 décembre 2017 si la consommation en chauffage de l'immeuble est comprise entre 120 et 150 kWh/m² SHAB par an
- 31 décembre 2019 si cette consommation est inférieure à 120 kWh/m² SHAB par an

Attention, depuis le décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 il n'y a plus que deux cas de dispense :

- lorsqu'il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur fournie
- lorsque l'individualisation des frais de chauffage entraînerait un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage

Nota : bien qu'il s'agisse de travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires, c'est le point L de l'article 25 qui s'applique ouvrant ainsi la possibilité aux copropriétaires de rejeter la décision de faire ces travaux. Or la sanction possible est sévère : amende jusqu'à 1500 € par an et par logement non équipé, sanction à laquelle peut s'ajouter un refus d'approbation des comptes du syndicat ou une contestation des charges récupérables de la part de locataires.

- Code de l'énergie : article L241-9
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : Articles 24-9 et 25 L
- Décret n° 2016-710 du 30 mai 2016

Fiche pratique

DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2017

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

Pour tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation en copropriété, l'assemblée générale doit se prononcer sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret publié fin décembre 2016, un diagnostic technique global (DTG).

L'assemblée est libre de sa décision, la réalisation effective du DTG n'est obligatoire que dans deux cas :

- lors d'une mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans
- lorsque l'immeuble fait l'objet d'une procédure pour insalubrité et si l'administration demande de le produire

- Code de la construction et de l'habitation : L731-1 à L731-5
- Décret n°2016-1965 du 28 décembre 2016
- Majorité requise : Art. 24 g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;

TRAVAUX EMBARQUÉS

Afin d'améliorer le niveau de performance énergétique des bâtiments d'habitation, bureaux et commerces, des travaux d'isolation sont obligatoires lorsque des travaux importants de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables sont à réaliser. Néanmoins un certain nombre de conditions et exceptions exonèrent de cette obligation une bonne partie du patrimoine.

La notion de rénovation importante s'entend comme :

- des travaux de ravalement importants portant sur des parois extérieures de locaux chauffés correspondant à la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une paroi de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal d'un bâtiment (hors ouvertures)
- des travaux de réfection de la toiture (toiture ou plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé) engendrant «le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50 % de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures»

L'article R131-28-9 liste les nombreux cas d'exonération (technique, juridique, économique, esthétique) qui devront être dûment justifiés (généralement par le maître d'œuvre). Il semble prudent de joindre ce justificatif à la convocation d'assemblée générale.

- Code de la construction et de l'habitation : articles R121-28-7 à R131-28-10
- Attention le décret n° 2017-919 du 9 mai 2017 est venu modifier les articles R131-28-7 et R. 131-28-9
- Majorité requise : Article 24 h). Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes ;

Nota : l'article R. 111-23-4 du Code de la construction et de l'habitation ajoute à compter du 1^{er} juillet 2017 pour la même liste de travaux (façade, toiture et aménagement pour rendre habitable, auxquels le décret ajoute le remplacement de vitrages) des travaux embarqués d'isolation phonique dans les zones de dépassement des valeurs limites sur les cartes de bruit routier et ferroviaire mentionnées aux articles R. 572-3 à R. 572-5 du code de l'environnement ou qui sont situés dans une zone de bruit du plan de gêne sonore d'un aéroport mentionné aux articles L. 571-15 et R. 571-66 du même code.

En conclusion, le syndic a devoir de porter à l'ordre du jour ces points et de ne pas céder aux atermoiements de certains conseils syndicaux et copropriétaires. En effet sa responsabilité pourrait notamment être engagée pour défaut de conseil en cas d'amende ou travaux non conformes.

Les années qui arrivent seront probablement l'occasion d'un durcissement de la réglementation, tout retard pris sera difficile à justifier auprès des copropriétaires. Aujourd'hui, il est assurément compliqué d'ajouter aux obligations actuelles celles non réalisées précédemment... comme de porter à l'ordre du jour l'installation de prises pour la recharge des vélos et voitures rendue obligatoire par l'article 24-5 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (créé par la loi ALUR, art. 58).