

Document produit par :

Agence Parisienne du Climat

LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

La loi Grenelle 2 de juillet 2010, a instauré des obligations importantes en copropriété en termes d'économies d'énergie.

Obligation de réaliser un audit énergétique ([décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012](#)) :

- Copropriété à **partir de 50 lots** (tous lots confondus) équipée d'un chauffage (ou système de refroidissement) collectif et construite avant juin 2001 ;
- Vote à la majorité simple (art 24) ;
- Respect par l'auditeur d'un niveau de compétences ;
- Prestation détaillée dans [l'arrêté 28 février 2013](#) relatif au contenu et modalités de réalisation.

Obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Energétique ([décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012](#))

- Copropriété **en dessous de 50 lots** (tous lots confondus) équipée d'un chauffage (ou système de refroidissement) collectif et construite avant juin 2001 ;
- Vote à la majorité simple (art 24).

Obligation de mise au vote d'un plan pluriannuel de travaux ou d'un Contrat de Performance Energétique ([art. 24-4 de la loi du 10 juillet 1965](#))

Pour les copropriétés avec installation collective de chauffage ayant réalisé un Diagnostic de Performance Energétique collectif ou un audit énergétique.

Vote à la majorité de l'article 25 de travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives

- Isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur (fenêtres...) ;
- Pose/remplacement des organes de régulation / équilibrage sur émetteurs de chauffage ou de refroidissement ;
- Equilibrage des émetteurs de chauffage.

Obligation d'individualiser les frais de chauffage ([décret n° 2012-545 du 23 avril 2012](#)) :

Avant le 31 décembre 2017 pour les immeubles en chauffage collectif à usage d'habitation avec permis de construire datant d'avant le 1er juin 2001 et ayant une consommation moyenne de chauffage sur 3 ans :

- Supérieure à 150 kWh/m²SHAB.an avec au moins 20 % des émetteurs de chaleur équipés de robinets thermostatiques ;
- Supérieure à 190 kWh/m²SHAB.an.

Pas d'obligation quand impossibilité technique ([arrêté du 27 août 2012](#)) ou économiquement non rentable.

LA LOI ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), volet Copropriété ([loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#))

La [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a été modifiée par la loi ALUR.

Abaissement des majorités

Type de travaux \ Majorité	Travaux d'entretien et de conservation	Travaux d'économie d'énergie	Travaux obligatoires	Travaux d'amélioration, travaux de transformation	Travaux de surélévation ou de construction
Unanimité					AVANT
Double majorité ou majorité renforcée (Art 26)				AVANT	AUJOURD'HUI
Majorité absolue (Art 25)		AVANT / AUJOURD'HUI	AVANT	AUJOURD'HUI	
Majorité simple (Art 24)	AVANT / AUJOURD'HUI		AUJOURD'HUI		

Diagnostic Technique Global :

- A partir du 1^{er} janvier 2017 ;
- Réalisé par un tiers, disposant de compétences, pour tout immeuble de plus de 10 ans mis en copropriété ;
- Son contenu :
l'évaluation de l'état des parties communes et des équipements collectifs
la situation du syndicat vis-à-vis de ses obligations légales et réglementaires
les pistes d'amélioration concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
un diagnostic de performance énergétique (DPE collectif) ou un audit énergétique
un budget prévisionnel simplifié des travaux à planifier pour la conservation du bâtiment dans les 10 prochaines années.
Il est recommandé d'utiliser le cahier des charges Audit Global qui couvre ce contenu.
- Doit permettre aux copropriétaires de connaître la situation Générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux ;
- Etablit une estimation des coûts et travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble à mener dans les 10 prochaines années.

Fond travaux, et compte séparé (loi ALUR art. 58)

Le syndicat des copropriétés devra constituer un fonds de travaux, pour faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements et des travaux décidés en AG.

Modalités :

- le fonds est constitué par une cotisation annuelle obligatoire de 5% minimum du budget prévisionnel (décidée en AG à l'article 25 ou 25-1) ;
- les sommes versées sont attachées aux lots ;
- les montants sont versés sans délai sur un compte séparé rémunéré, au nom du syndicat.

NB : la loi sur la transition énergétique ([loi n° 2015-992 du 17 août 2015](#) relative à la transition énergétique pour la croissance verte) est susceptible de modifier significativement les dispositions en vigueur.

LES AUTRES OBLIGATIONS

Livret de chaufferie ([décret n°2009-648 du 09 juin 2009](#) et [décret n° 2009-649 du 9 juin 2009](#))

- Liste d'entretiens obligatoires des chaudières (de 4 à 400 kW et les + de 400 kW) ;
- Pour une chaudière > 400kW : obligation d'un livret de chaufferie avec tenue précise et complète ainsi que le contrôle du chauffagiste par bureau de contrôle indépendant à faire tous les 2 ans ;
- Pour une chaudière < 400kW : obligation de négociation sur la tenue du livret.

Températures de consigne à respecter pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire ([arrêté du 30 novembre 2005](#)) :

- L'arrêté prévoit une température maximale de 50°C ou 60°C aux points de puisage ;
- La limite supérieure de température de chauffage est limitée à 19°C selon le code de la construction. Cette température doit être considérée comme un repère, qui doit être contextualisé à la problématique de confort et d'efficacité du bâtiment.

Compteur individuel d'eau chaude sanitaire (décret du 19 juin 1975) :

- Pour les immeubles construits après le 30 juin 1975.

Conformité de sécurité incendie

- Arrêté du 23 juin 1976.

Travaux embarqués ([Décret n°2016-711 du 30 mai 2016](#)).

A partir du 1er janvier 2017 il est obligatoire pour les maîtres d'oeuvres de faire des travaux d'isolation lors des réfections de toiture ou de façade, lorsque c'est techniquement et urbanistiquement possible, et que le temps de retour sur investissement est inférieur à 10 ans.

[Document technique de l'ADEME sur l'application du Décret n°2016-711](#)