

# Copropriétés : viser la sobriété énergétique



*Se faire accompagner  
pour réaliser  
un audit énergétique,  
un DPE collectif...*



Édition : juin 2016

- **Diagnostic énergétique en copropriété : une obligation et un atout** ..... 3
- **Des points essentiels à connaître** ..... 4
  - La copropriété et ses acteurs ..... 4
  - Le point sur la réglementation ..... 5
- **Les mesures obligatoires en détail** ..... 8
  - L'audit énergétique ..... 8
  - Le DPE collectif ..... 17
  - Quelles aides pour réaliser, l'audit et le DPE ..... 19
  - Et après? ..... 19
- **L'audit énergétique pour les copropriétés de moins de 50 lots** ... 21
  - Plus complet qu'un DPE ..... 21
  - Des aides financières ..... 22
- **Pour en savoir plus** 23
- **L'ADEME** ..... 24

**Assemblée générale de copropriété**  
assemblée formée de tous les copropriétaires avec un droit égal pour chacun d'y participer; réunie au moins une fois par an.

**Bureau de contrôle**  
entreprise habilitée à assister, sur contrat, des maîtres d'ouvrage ou maîtres d'oeuvre

**Conseil syndical**  
groupe de copropriétaires élu en assemblée générale pour assister le syndic, contrôler sa gestion et assurer la liaison entre le syndic et les copropriétaires.

**Copropriété**  
organisation d'immeubles répartie en lots, fondée sur le règlement de copropriété et la réunion de copropriétaires en un syndicat.

**DPE**  
diagnostic de performance énergétique

**Lot**  
division du ou des immeubles en copropriété comportant une partie privative, propriété exclusive de chaque propriétaire (appartement, cave, grenier; place de stationnement...) et une quote-part de parties communes (hall, escalier, cour, voie d'accès, toiture, espace vert...).

**Surface hors œuvre nette (SHON)**  
somme des surfaces de plancher d'un bâtiment diminuée de tout ce qui n'est pas aménageable (balcons, combles non aménageables, garages...).

**Surface de réglementation thermique (SRT)**  
surface de plancher utilisée réglementairement pour les constructions neuves. Cette nouvelle disposition (ordonnance du 16.11.11) ne s'applique pas aux bâtiments concernés par l'audit énergétique.

**Syndic**  
représentant des copropriétaires, désigné pour gérer le fonctionnement et l'entretien de la copropriété, en général en collaboration avec le conseil syndical.

**Syndicat de copropriétaires**  
les copropriétaires d'un immeuble constituent automatiquement et sans formalité particulière le syndicat de la copropriété.

# Diagnostic énergétique en copropriété : **UNE OBLIGATION ET UN ATOUT**

La plupart des copropriétés construites avant la mise en place de réglementations thermiques exigeantes méritent des travaux de rénovation énergétique. Bien conçus et bien menés, ces travaux permettent aux habitants de diminuer leur facture d'énergie, d'améliorer leur confort et d'accroître la valeur patrimoniale de leur logement.

C'est pourquoi, les pouvoirs publics ont rendu obligatoire la réalisation, dans les immeubles d'habitation dotés d'un chauffage ou d'une installation de climatisation collectifs, d'un audit énergétique ou d'un diagnostic de performance énergétique collectif. Ces dispositifs sont conçus comme des étapes vers la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

Que sont les audits et les diagnostics de performance énergétique (DPE) collectifs? Comment et par qui les faire réaliser pour obtenir un travail de qualité? Quels résultats en attendre? Quelles suites leur donner? Et dans les copropriétés non concernées, que peut-on faire?

Ce guide donne des réponses aux principales questions sur ces dispositifs, pour préparer les copropriétés à mener une rénovation énergétique réussie.



Guide de l'ADEME  
**« Mener une rénovation énergétique en copropriété »**

Tous les guides et fiches de l'ADEME sont consultables sur :  
[www.ademe.fr/guides-fiches-pratiques](http://www.ademe.fr/guides-fiches-pratiques)  
Les guides peuvent être commandés auprès de :  
[www.ademe.fr/contact](http://www.ademe.fr/contact)

# Des points essentiels À CONNAÎTRE

## La copropriété et ses acteurs

### • Une copropriété, qu'est-ce que c'est ?

C'est une organisation juridique du droit de la propriété dans laquelle chaque copropriétaire est **propriétaire d'au moins un lot** composé :

d'une **partie privative** (appartement, place de parking, cave, etc.) ;

d'une **quote-part de parties communes** (sol, cour, voie d'accès, toiture, etc.), évaluée en « tantièmes » (on parle en général de « millièmes »).

Une copropriété est dite « à **usage principal d'habitation** » quand plus de la moitié de la surface hors œuvre nette totale du bâtiment est constituée de lots destinés à l'habitation.

Un lot est composé d'une partie privative (appartement, cave, garage, place de parking...) et d'une quote-part de parties communes (hall, escalier, voies d'accès, toiture...).

### • Les acteurs de la copropriété

Les propriétaires font d'office partie du **syndicat des copropriétaires** qui s'exprime par des décisions votées dans des **assemblées générales** organisées au moins une fois par an.

La gestion administrative et financière de la copropriété est assurée par le **syndic de copropriété**. Professionnel ou bénévole, il est le plus souvent nommé pour 1 an (3 au maximum), renouvelable.

Le **conseil syndical** est une émanation du syndicat des copropriétaires qui assiste le syndic et contrôle sa gestion. Son rôle est consultatif.

L'**assemblée générale de copropriété** est obligatoire une fois par an. Tous les copropriétaires y sont convoqués par le syndic, à son initiative, à celle du conseil syndical ou d'au moins 1/4 des copropriétaires. L'ordre du jour établi au préalable récapitule les questions devant être votées lors de l'assemblée générale.



Guide ANIL/ADEME

« Comment sont prises les décisions en copropriété ? »

## Le point sur la réglementation

Les pouvoirs publics ont rendu obligatoire la réalisation d'un **diagnostic énergétique** (audit énergétique ou simple DPE collectif) pour certaines copropriétés. Cette réglementation constitue un atout pour les propriétaires : bien informés, ils peuvent alors **se prononcer sur la réalisation d'une rénovation énergétique, sa nature et son ampleur**. Les travaux permettent d'aboutir à des économies d'énergie, tout en procurant aux habitants un confort accru et des factures d'énergie allégées.

### • Des obligations réglementaires à respecter avant le 31 décembre 2016

La réglementation concerne les **copropriétés à usage principal d'habitation**, dès lors qu'elles disposent d'une **installation de chauffage et/ou de climatisation collectifs**.

Le dispositif à mettre en œuvre dépend de la taille des copropriétés :

dans les copropriétés de **50 lots** (tous lots confondus) **et plus** dont le permis de construire a été déposé avant le 1/06/2001, il faut réaliser un **audit énergétique** (voir p.8) ;

dans les autres cas, il faut réaliser un **DPE collectif** (voir p.17).

#### Bon à savoir

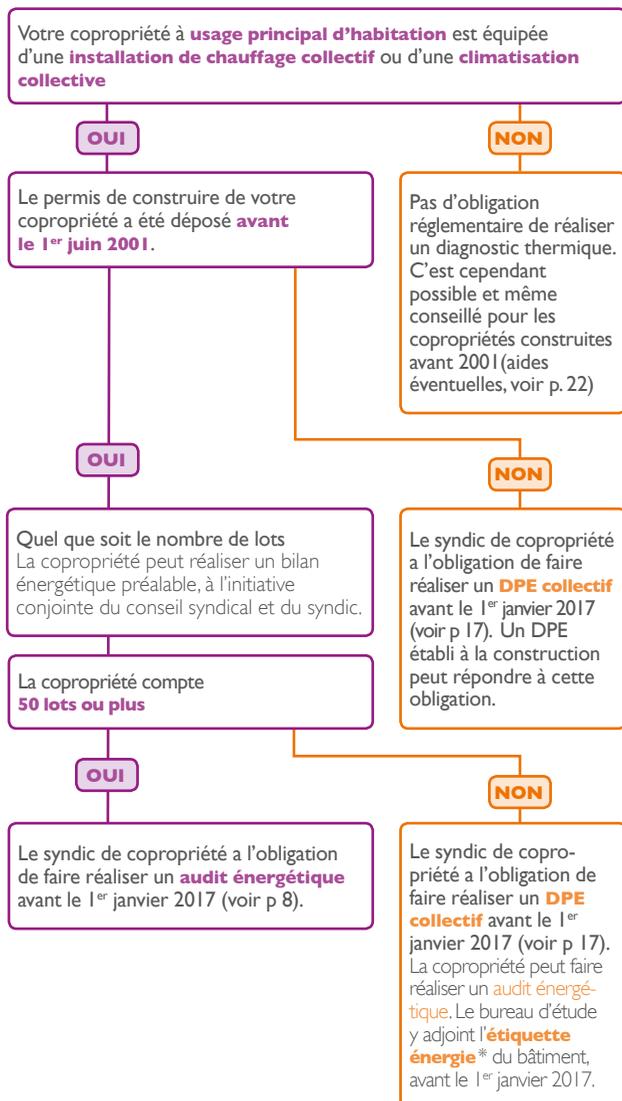
Une copropriété de plusieurs immeubles, de 50 lots ou plus, est soumise à l'obligation de réaliser un audit énergétique, même si tous les immeubles n'ont pas le chauffage collectif et si les

immeubles en chauffage collectif représentent moins de 50 lots. En revanche, l'obligation d'audit ne concerne que les immeubles chauffés collectivement.



L'objectif de l'audit ou du DPE est de connaître la performance énergétique de bâtiments en vue de décider des travaux de rénovation énergétique.

## Obligations et actions possibles



\* Réalisée selon la méthode réglementaire pour le DPE, qui diffère de celle de l'audit.

Les immeubles construits depuis plus de 15 ans, s'ils font l'objet d'une mise en copropriété\*, doivent réaliser un **diagnostic technique**. Il porte sur l'état apparent des murs, de la toiture, des canalisations et des équipements communs de sécurité, mais ne comporte pas de diagnostic énergétique.

\* Par exemple si le propriétaire unique d'un immeuble le divise en plusieurs lots et les met en vente.



Tous les immeubles chauffés ou refroidis collectivement doivent disposer d'un audit énergétique ou d'un DPE collectif valide au 31 décembre 2016.

## Si vous n'êtes pas en copropriété

Vous êtes propriétaire d'un logement dans un bâtiment à usage principal d'habitation équipé d'une installation de chauffage collectif ou d'une climatisation collective, mais ce n'est pas une copropriété

(par exemple lorsqu'une seule personne possède tous les lots d'un immeuble). Vous avez l'obligation de faire réaliser un **DPE collectif**, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (voir p 17).

# Les mesures obligatoires EN DÉTAIL

Un audit énergétique ou un DPE collectif bien menés posent les bases d'une rénovation efficace et réussie. Ils permettent de mettre en place une analyse de la situation des bâtiments concernés et une réflexion approfondie sur la suite à y donner. Leur succès nécessite l'adhésion et la participation active des copropriétaires, du syndic et du conseil syndical.

Ces mesures obligatoires ne s'accompagnent pas d'aides fiscales. En revanche, les travaux qui seront menés par la suite pourront être aidés (crédit d'impôt pour la transition énergétique, éco-prêt à taux zéro, aides des collectivités locales, aides des fournisseurs d'énergie...).

## L'audit énergétique

### ● Mode d'emploi

#### Qui est concerné ?

Les copropriétés et les bâtiments visés :  
sont situées en **France métropolitaine** ;  
sont à **usage principal d'habitation** ;  
comptent **50 lots ou plus** ;

dont la date de dépôt de permis de construire est **antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001** \* ;

disposent d'au moins un bâtiment doté d'une **installation de chauffage ou de refroidissement collectifs**, c'est à dire desservant **plus de 90%** des lots à usage d'habitation du bâtiment.

\* Date de mise en application de la RT 2000 qui, contrairement aux réglementations thermiques antérieures fondées sur des exigences de moyens, impose des exigences de performance globale et de confort d'été.

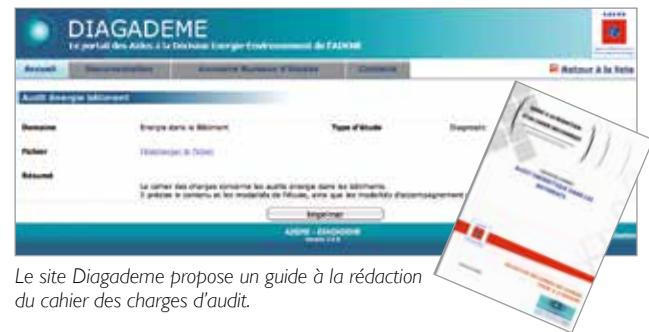
Chaque bâtiment chauffé ou refroidi collectivement doit faire l'objet d'un audit, sauf éventuellement si les bâtiments sont mitoyens et reliés à une installation commune de chauffage ou de refroidissement.

## Le déroulement de l'audit

### Qui le demande et comment ?

Le conseil syndical ou la commission énergie de la copropriété rédige un **cahier des charges d'audit énergétique**. Il cadre l'étude en fonction des attentes de la copropriété et en accord avec les exigences réglementaires. Ce document permettra à la copropriété de définir la mission du futur prestataire de l'audit.

Des modèles de cahier des charges sont disponibles auprès des directions régionales de l'ADEME. Il est possible de trouver des informations, des conseils et des formations auprès de ces organismes ou des Points rénovation info service pour l'élaborer, mais aussi **pour accompagner les copropriétés pendant l'audit**.



Le site Diagamme propose un guide à la rédaction du cahier des charges d'audit.



Site ADEME : [www.diagademe.fr/diagamme/vues/accueil/documentation.jsf](http://www.diagademe.fr/diagamme/vues/accueil/documentation.jsf)

Le syndic **met en concurrence plusieurs professionnels** sur la base du cahier des charges.

### Les compétences exigées pour les candidats

Les postulants doivent :

- avoir suivi une formation d'au moins 3 ans en techniques du bâtiment et fournir leur diplôme (ou une certification professionnelle de niveau équivalent) ;
- avoir une expérience professionnelle de technicien ou d'agent de maîtrise du bâtiment ;
- avoir réalisé au moins 3 audits énergétiques en copropriété équipée d'un chauffage ou d'un refroidissement collectifs.

Le **syndic** met à l'ordre du jour de l'**assemblée générale des copropriétaires** la question de la réalisation de l'audit énergétique, et ceci avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Les devis des candidats à la réalisation sont présentés aux copropriétaires.

La décision de réalisation de l'audit est adoptée si elle recueille la **majorité simple** des copropriétaires lors du vote.

### Si l'audit n'est pas voté ?

Si l'assemblée générale ne vote pas la réalisation de l'audit, la question sera remise à l'ordre du jour de l'assemblée suivante. La réglementation ne précise pas les sanctions encourues. Cependant, la dégradation de l'état de la copropriété ou la hausse excessive des charges

en l'absence de travaux de rénovation énergétique pourrait affecter la valeur des logements. Ceci pourrait entraîner des recours en justice par des propriétaires s'estimant lésés du fait du non-respect de la réglementation.

### Qui le réalise\* ?

Le syndic **choisit** celui qui réalisera l'audit avec le **conseil syndical**. Ils analysent les offres pour trouver la plus adaptée à la copropriété et à son projet.

Ce choix est très important, **il conditionne la qualité de l'audit**. Le prestataire (personne ou bureau d'études) doit être indépendant des fournisseurs d'énergie ou de matériel. Assurez-vous en outre qu'il dispose d'une **assurance professionnelle** valide.

\* Les bureaux de contrôle n'ont pas le droit de réaliser ce type de prestation.

### Des spécialités utiles

Pour une meilleure efficacité, la copropriété peut faire appel à une équipe de professionnels comprenant par exemple :

- un spécialiste des calculs énergétiques (thermicien) ;

- un spécialiste de l'état des lieux et de la réalisation de travaux (maître d'œuvre, architecte) ;
- un spécialiste des coûts (économiste de la construction).

La **qualification I 905 de l'OPQIBI** (Organisme professionnel de qualification de l'ingénierie bâtiment industrie) est un signe de qualité des professionnels de l'audit énergétique des bâtiments tertiaires et collectifs. Elle est qualifiée **RGE** (Reconnu Garant de l'Environnement).



Guide de l'ADEME

« Choisir un professionnel pour ses travaux »

Sur internet : [www.opqibi.com](http://www.opqibi.com)

### Quelle validité ?

L'audit énergétique est valable 10 ans.

### Quelles étapes ?

Entre la réunion de lancement de l'audit et la présentation des résultats, il peut s'écouler **5 à 6 mois**.

L'audit comporte plusieurs phases :

la **préparation de l'audit** permet d'organiser la démarche, de l'expliquer aux habitants et de récupérer tous les documents utiles à l'audit ;

l'**état des lieux** décrit la copropriété et évalue l'état des bâtiments et des équipements ;

l'**enquête auprès des copropriétaires** identifie leurs besoins et les problèmes de la copropriété ;

l'**analyse des données** permet d'identifier et de chiffrer les améliorations énergétiques possibles, de formuler des préconisations et des propositions de travaux ;

la **présentation d'un rapport intermédiaire** permet au syndic et au conseil syndical (ou à la commission énergie) d'analyser le rapport, au prestataire de clarifier certains points et d'affiner les résultats de l'audit.

Pendant ces phases, la coopération des copropriétaires et du syndic est indispensable pour recueillir les documents rapidement et répondre aux demandes de l'auditeur ;

la **convocation en assemblée générale** des copropriétaires doit être accompagnée d'un rapport synthétique (voir encadré p. 14) qui présente les résultats et des propositions de travaux ;

les **résultats de l'audit** sont présentés à l'assemblée par l'auditeur, le syndic et le conseil syndical ou la commission énergie de la copropriété.



Les conclusions doivent être exposées en assemblée générale



Le principe d'un **plan pluriannuel des travaux** ou d'une négociation d'un **contrat de performance énergétique** (voir p. 19) est alors soumis au vote.

## Quel coût ?

Le coût d'un audit énergétique dépend des caractéristiques de la copropriété (nombre de lots, de bâtiments, de chaudières...).

### Fourchettes de coût d'audit

Nombre de lots	Coût TTC	Coût TTC par lot d'habitation
< 50	de 2 500 à 6 000 €	de 81 à 454 €
de 50 à 200	de 2 800 à 7 500 €	de 29 à 96 €
> 200	de 3 500 à 36 000 €	de 14 à 60 €

Source : [www.ale-lyon.org/renocopro/pdf/4.%20Preparer\\_audit.pdf](http://www.ale-lyon.org/renocopro/pdf/4.%20Preparer_audit.pdf) (observations des conseillers EIE sur Paris, mai 2011)

## Le contenu de l'audit énergétique

### Les documents et les informations préalables

Le conseil syndical et/ou le syndic transmettent au prestataire tous les éléments avant le démarrage de l'audit :

les **plans** de la copropriété ;

la **quantité d'énergie consommée** par la copropriété pour le chauffage (des logements et éventuellement de l'eau sanitaire) et le refroidissement ;

les documents relatifs aux installations collectives (chauffage, eau sanitaire, refroidissement) ;

les **contrats** d'exploitation et d'entretien des installations et de fourniture d'énergie ;

le dernier **rapport de contrôle de la chaudière** (en fonction de la puissance installée en chaufferie), indispensable à la réalisation de l'audit ;

tous les autres documents **permettant d'apprécier l'état énergétique de la copropriété** (carnet d'entretien de la copropriété, livret de chaufferie, répartitions des charges par lot, factures de travaux, devis des travaux envisagés, DPE éventuel...).



L'auditeur doit pouvoir vérifier les installations de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude et accéder aux derniers documents d'entretien et de contrôle.

### Ce que doit faire l'auditeur

Pour chaque bâtiment de la copropriété :

le **descriptif** des parties communes et privatives ;

l'**enquête auprès des habitants et des bailleurs**. L'auditeur ou le syndic transmet aux occupants un questionnaire sur le confort thermique et l'état des équipements privés et du bâti (consommations et charges, confort thermique ressenti, utilisation des équipements de chauffage, d'eau chaude, de rafraîchissement, souhaits et attentes des habitants...);

la **visite d'un échantillon de logements et des parties communes**. Elle s'effectue si possible en saison de chauffe et porte sur l'environnement de la copropriété, l'inspection des parties communes et de leurs équipements, des réseaux et gaines techniques, des combles, sous-sols...  
L'auditeur doit visiter au moins 4 logements (au rez-de-chaussée, au dernier étage, à un niveau moyen, en pignon) et interroger les habitants sur leur utilisation des équipements du logement, leurs factures d'énergie, leur confort...

l'**estimation de la consommation énergétique annuelle** (pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire éventuellement, l'éclairage et la ventilation) sur la base des factures et des contrats de fourniture d'énergie **des 3 années précédentes**, pour lesquelles l'auditeur analyse l'évolution des consommations d'énergie. Il évalue aussi les consommations privées d'énergie (questionnaire, visite, estimation) ;

la **synthèse des informations**. L'auditeur estime ou établit :

- les consommations annuelles totales d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, la ventilation et l'éclairage,
- les dépenses annuelles correspondantes,
- l'évolution des consommations sur les 3 dernières années,
- les qualités (architecturales, thermiques) des bâtiments et les défauts devant donner lieu à des travaux de rénovation énergétique,
- le classement énergétique et les émissions de gaz à effet de serre par bâtiment ;

une **simulation énergétique** de la copropriété (simulation des travaux envisageables et de leur effet sur l'amélioration énergétique des bâtiments) ;

la production de **conclusions**, avec :

- des **préconisations** pour améliorer l'utilisation des équipements (collectifs et privés),
- des **recommandations** de sobriété énergétique pour les occupants,

- des **propositions de travaux** de rénovation énergétique (sur l'enveloppe des bâtiments ou sur les équipements) sous forme de scénarios de rénovation,
- **l'estimation du coût** des actions, des **gains énergétiques et financiers** engendrés et **des aides financières** auxquelles elles peuvent donner droit;

la **présentation de l'audit** aux copropriétaires, lors de l'assemblée générale de copropriété.

### Le contenu du rapport synthétique d'audit énergétique

Ce rapport, destiné à présenter aux copropriétaires les caractéristiques du (ou des) bâtiment(s) et les travaux proposés, comporte :

- la synthèse des informations;
- les préconisations et les propositions de travaux;

- les scénarios de rénovation et une simulation de travaux permettant (selon les scénarios) de réduire la consommation d'énergie de 20 %, de 38 % et éventuellement d'obtenir les labels « haute performance énergétique en rénovation ».



Sur internet :  
[www.anil.org](http://www.anil.org)

## • Comment procéder pour obtenir le meilleur audit possible ?

Il est préférable de réaliser l'audit **en saison de chauffage**.

### Anticiper l'audit

Il est conseillé de **consulter au préalable un Point rénovation info service (PRIS), la plateforme CoachCopro** (si elle existe dans votre région) pour obtenir des informations sur l'audit (professionnels reconnus, déroulement, objectifs...), et des précisions techniques et financières sur la rénovation énergétique.



Sur internet :  
[www.renovation-info-service.gouv.fr](http://www.renovation-info-service.gouv.fr) ;  
[www.anil.org](http://www.anil.org) ; [www.coachcopro.com](http://www.coachcopro.com)

L'ADEME et certains PRIS peuvent proposer aux copropriétaires motivés (membres du conseil syndical, syndic non professionnel...) des **formations** et un **accompagnement** sur l'audit énergétique, ce qui est très utile pour la rédaction du **cahier des charges** de l'audit (voir p.9) et son suivi.

## Préparer les assemblées générales

Afin d'obtenir l'adhésion des copropriétaires, des réunions sont indispensables avant chaque assemblée générale des copropriétaires pour préparer l'argumentaire et les informations :

**pour la réalisation de l'audit**, au début de la procédure. Il est important de transmettre assez tôt aux copropriétaires les informations, le cahier des charges d'audit, les devis des professionnels consultés... pour qu'ils puissent les étudier, demander des informations complémentaires et voter en toute connaissance de cause;

**pour la réalisation des travaux**. Là encore, les copropriétaires doivent pouvoir étudier à l'avance le rapport d'audit pour décider du type de rénovation qu'ils souhaitent et qu'ils peuvent engager.



*Le contact continu avec les habitants est indispensable, non seulement pour la réussite de l'audit mais aussi celle des travaux qui suivront.*

## Accompagner l'audit

### Des acteurs informés et motivés

Le rôle des **copropriétaires** est essentiel dans la réussite d'un audit énergétique :

- en fournissant les renseignements, les réponses au questionnaire, les documents demandés par le syndic, le conseil syndical ou le prestataire au début de l'audit, pour démarrer rapidement le travail;
- en facilitant la visite des logements par l'auditeur;
- en assistant aux assemblées générales;
- en suivant activement l'avancée de l'audit, en s'informant régulièrement, en s'impliquant dans le conseil syndical.

Il existe plusieurs moyens pour parvenir à **motiver les copropriétaires** : des réunions d'information, le porte-à-porte entre voisins, la diffusion des comptes-rendus d'avancement du projet (affichage, boîtes aux lettres...), la distribution de plaquettes d'information (guides ADEME...), la création d'un site internet dédié (à voir, [www.resideclac.com](http://www.resideclac.com))...

Pour donner de la réalité au projet, il est très utile de présenter aux copropriétaires des exemples d'audits suivis de rénovations énergétiques menées avec succès dans d'autres copropriétés.

### Exemple : un immeuble parisien construit en 1974

L'audit énergétique de cet immeuble de 18225 m<sup>2</sup> de SHON a été accompagné par un conseiller info énergie climat de l'Agence Parisienne du Climat. Ses points forts :

- la motivation du conseil syndical ;
- une bonne coordination entre le syndic et le bureau d'études prestataire de l'audit ;
- une démarche méthodique

initiée par la rédaction d'un cahier des charges précis (conforme au cahier des charges ADEME) ;

- l'accompagnement (gratuit) tout au long de la démarche par un conseiller de l'APC.

La consommation énergétique de l'immeuble est passée de 331 à 230 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an après réalisation des travaux conseillés par l'audit.

Le **conseil syndical** (ou la commission énergie de la copropriété) doit être moteur avant et pendant l'audit :

en participant à la définition du contenu de l'audit, en collaborant avec le syndic et en suivant son travail ;

en effectuant un travail préparatoire pour avoir un état des lieux précis et complet (plans, factures, contrats...) ;

en aidant le prestataire pour le déroulement des enquêtes et des visites (mise en relation du prestataire et des copropriétaires, signalement des dysfonctionnements du bâtiment...) ;

en informant régulièrement les propriétaires (occupants et bailleurs) et les locataires ;

en assistant le prestataire pour ajuster les propositions de travaux aux disponibilités financières des propriétaires et aux aides financières qu'ils peuvent obtenir ;

en vérifiant la lisibilité des rapports du prestataire (attention à éviter l'utilisation de vocabulaire trop technique).

### Un prestataire compétent, pédagogue et à l'écoute

Le **bureau d'études** chargé de l'audit doit pouvoir :

tenir compte des besoins et des attentes des habitants, répondre à leurs questions ;

proposer des travaux réalistes dans leur ampleur et d'un coût acceptable, réaliser une estimation fiable de leur montant, évaluer les éventuelles aides au financement disponibles, définir un échéancier pour leur réalisation (plan pluriannuel de travaux) ;

faire preuve de pédagogie, surtout au moment de l'assemblée générale de présentation de l'audit, pour communiquer clairement et simplement des données techniques à des non spécialistes.

## Le DPE collectif

Le diagnostic de performance énergétique collectif est un dispositif plus léger que l'audit énergétique. Si votre copropriété rencontre beaucoup de problèmes (surconsommation énergétique, charges trop élevées, défauts du bâti, mauvais confort des habitants...), **songez à faire directement un audit énergétique** qui vous fournira des données et des solutions plus précises.

### DPE collectif et DPE individuel

Un DPE collectif, pour l'ensemble du bâtiment, est obligatoire comme aide à la décision pour des travaux de rénovation. Il peut aussi être utilisé comme DPE lors des ventes et des locations. Il remplace alors le DPE

individuel dans les immeubles chauffés collectivement, pour lesquels les propriétaires doivent demander au syndic les données relatives aux installations de chauffage communes (ce qu'il peut facturer).



Guide de l'ADEME

« Le diagnostic de performance énergétique »

## • Mode d'emploi

### Qui est concerné ?

Le DPE collectif est obligatoire pour les copropriétés **de moins de 50 lots** disposant d'un système de chauffage et/ou de refroidissement collectifs et concerne chaque bâtiment dans son ensemble. Les autres exigences sont les mêmes que pour l'audit énergétique (voir p. 8).

Sont exemptés les immeubles ayant réalisé un DPE collectif il y a **moins de 10 ans**.

Attention ! Si le logement n'est pas dans une **copropriété**, mais est situé dans un **bâtiment à usage principal d'habitation** équipé d'une **installation de chauffage ou de refroidissement collectifs**, vous devez faire réaliser un DPE collectif **avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017**.

### Le déroulement du DPE

#### Qui le demande et comment ?

Le **syndic de copropriété** inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la décision de réaliser le DPE collectif.

La décision est votée à la **majorité des copropriétaires** présents et représentés.

## Qui le réalise ?

Le DPE est réalisé par une personne possédant une assurance professionnelle et répondant aux critères de compétences et de qualification légales\*. Le professionnel doit être certifié avec le niveau « tous types de bâtiments ».

\* Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements (CCH, L271-6).



Pour trouver un diagnostiqueur :  
[diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr/index.action](http://diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr/index.action)

## Quelle validité ?

Le DPE collectif est valable 10 ans.

## Quelles modalités ?

Le DPE collectif, qui porte sur l'ensemble des bâtiments (parties communes et privatives), est établi de la même façon que le DPE obligatoire en cas de vente ou de location d'un lot.

Une fois le DPE terminé, il est transmis par le diagnostiqueur à l'Observatoire des DPE. Le syndic :

inscrit la présentation des conclusions du DPE par le prestataire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires ;

transmet le DPE aux copropriétaires, au plus tard en pièce jointe de la convocation à l'AG.

Les copropriétaires procèdent alors au vote à la majorité simple du principe d'une rénovation énergétique dans le cadre d'un plan de travaux ou d'un contrat de performance énergétique.

## Quel coût ?

Un DPE coûte entre 1 000 et 4 000 € pour toute la copropriété.

## Le contenu du DPE

un état initial de la copropriété (caractéristiques du bâtiment, description des systèmes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, d'éclairage...);

une indication ou une estimation des consommations d'énergie du bâtiment, des dépenses annuelles d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre;

une étiquette énergie et une étiquette climat, qui classent le bâtiment sur 7 niveaux (de A, le meilleur; à G, le moins bon) en fonction de sa consommation d'énergie et de ses émissions de gaz à effet de serre;

des recommandations et préconisations de travaux pour améliorer la performance énergétique du bâtiment.

## Quelles aides pour réaliser l'audit et le DPE ?

Les copropriétés réalisant un audit énergétique ou un DPE collectif suivant les exigences de la réglementation ne bénéficient pas d'aides financières.

En revanche, elles peuvent trouver une aide et des conseils techniques auprès du réseau des Points rénovation info service ou du portail CoachCopro, non seulement pour la réalisation de l'audit ou du DPE collectif, mais surtout pour la réalisation des travaux, qui peut aussi bénéficier d'aides financières.

## Et après ?

### ● Organiser les travaux

L'audit énergétique n'est pas un but en soi. Son objectif est l'amélioration énergétique de la copropriété :

en proposant obligatoirement un plan pluriannuel de travaux, (dont l'échéancier doit être inscrit dans le carnet d'entretien de la copropriété) et la mise en place d'un fonds travaux (obligatoire pour les copropriétés de plus de 10 lots);

en lançant une négociation d'un contrat de performance énergétique. Ce contrat lie la copropriété et un (ou des) professionnel(s) qui réalise(nt) des travaux de rénovation devant permettre un niveau garanti d'économies d'énergie. Le(s) professionnel(s) prend (prennent) en charge les factures d'énergie qui dépassent le niveau des consommations garanties par le contrat.

### Un fonds travaux, qu'est-ce que c'est ?

Une rénovation énergétique peut coûter cher et sa réalisation inquiéter les copropriétaires. La loi ALUR rend le fonds travaux obligatoire pour les copropriétés de plus de 10 lots et de plus de 4 ans d'existence. Ce fonds permet d'amortir dans le temps l'effort financier des copropriétaires. Son existence les incite

à envisager plus sereinement la réalisation de travaux, facilite la décision de les voter, permet au final de faire des économies (elle encourage la copropriété à entretenir son patrimoine, ce qui limite les risques de coûteuses interventions en urgence) et aide les copropriétaires à faire face au coût des travaux.



Sur internet : [www.coproprieterre.org/wp-content/uploads/2013/03/Fonds-travaux.pdf](http://www.coproprieterre.org/wp-content/uploads/2013/03/Fonds-travaux.pdf)

Après s'être prononcée en assemblée générale sur le principe du lancement du plan de travaux ou du contrat de performance énergétique et avant la phase de réalisation des travaux\*, l'assemblée générale des copropriétaires **doit voter de manière distincte** sur:

l'**adoption** d'un plan de travaux ou d'un contrat de performance énergétique **sur la base de devis**;

le **contenu des travaux** d'économies d'énergie envisagés, lorsqu'un plan est adopté.

\* Décret du 3 décembre 2012.

Il est fortement conseillé à la copropriété de faire appel à un **maître d'œuvre** pour l'aider, à partir du plan pluriannuel de travaux voté en assemblée générale, à mettre au point un **cahier des clauses techniques particulières** (CCTP). Il servira à obtenir des devis d'entreprises en vue de la réalisation des travaux.

### Les travaux privatifs d'intérêt collectif

L'amélioration de certains éléments des parties privatives peut déboucher sur une diminution de l'ensemble des consommations énergétiques de l'immeuble (comme par exemple le remplacement de fenêtres peu étanches dans un appartement).

C'est pourquoi les copropriétaires peuvent voter\* la réalisation de travaux dits d'intérêt collectif sur des parties privatives. Le propriétaire doit prendre en charge le coût des travaux votés, sauf s'il a déjà réalisé des travaux équivalents depuis moins de 10 ans.

\* Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

## • Des aides financières pour les travaux de rénovation énergétique

Si les travaux respectent des exigences de performance, les copropriétaires peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt pour la transition énergétique, d'un éco-prêt à taux zéro, d'une TVA à taux réduit, d'aides des fournisseurs d'énergie et de soutiens locaux.



Vous pouvez trouver des conseils techniques et financiers en contactant le point rénovation info service le plus proche de chez vous.

# L'audit énergétique, POUR LES COPROPRIÉTÉS DE MOINS DE 50 LOTS

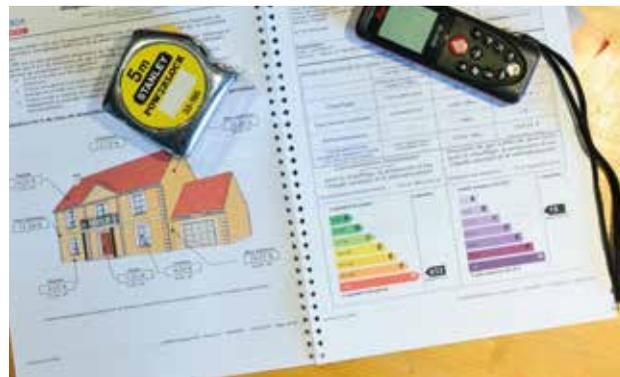
Vous pouvez décider d'aller plus loin que ce que préconise la réglementation et rendre plus complet le diagnostic thermique que vous avez l'obligation de faire réaliser:

## Plus complet qu'un DPE

Les copropriétés pour lesquelles l'audit n'est pas obligatoire peuvent parfaitement le faire réaliser **pour disposer d'un meilleur outil d'aide à la décision**. Elles peuvent ainsi envisager une rénovation plus ambitieuse et mieux renseignée.

Cette option est conseillée si la copropriété est confrontée à des problèmes sérieux (surconsommation énergétique, charges trop élevées, défauts du bâti, mauvais confort des habitants...).

Le prestataire fournit dans le rapport d'audit une **étiquette énergie** réalisée selon les préconisations réglementaires en vigueur pour le DPE collectif.



L'audit énergétique est plus complet et plus précis qu'un DPE collectif.

Sous certaines conditions et dans certains cas, les copropriétés non soumises à l'audit et qui le font réaliser peuvent bénéficier d'aides financières.

### Et pour les propriétés non concernées par l'obligation ?

Les copropriétés construites après 2001 ont été soumises à des réglementations thermiques exigeantes (RT 2000, RT 2005, RT 2012). Leur situation énergétique est en théorie suffisamment bonne pour rendre la réalisation d'un audit

superflue. Pour celles construites avant 2001 chauffées individuellement, l'audit n'est pas obligatoire mais peut donner des pistes intéressantes pour améliorer le confort des habitants et diminuer la facture énergétique.

## Des aides financières

Les copropriétés à usage d'habitation peuvent solliciter des aides financières pour **évaluer leur situation énergétique** si elles **dépassent leurs obligations réglementaires**, en réalisant par exemple un audit énergétique sans y être obligées (copropriétés chauffées collectivement de moins de 50 lots, copropriétés avec chauffage individuel).

**Ces aides** (soumises à conditions) **ne sont pas systématiques**: elle n'existent que dans certaines régions. Il faut d'abord se rapprocher des **Points rénovation info service** pour connaître les dispositifs existants (modalités d'obtention, montants, cahiers des charges, démarches...) et contacter les **directions régionales de l'ADEME** avant toute démarche.

Les aides **financières et techniques** soutenues par l'ADEME pour la réalisation des études sont soumises au respect d'un cahier des charges définissant l'étendue de la prestation et la nature des services attendus. Ainsi, l'audit doit résumer les préconisations techniques proposées et chiffrer les coûts et les impacts avec fiabilité.

Le **taux maximum** d'aide est de **50%** (susceptible de modification). Le recours à un **bureau d'étude RGE** est obligatoire pour recevoir cette aide et l'ADEME peut ne pas la verser si le travail du prestataire n'est pas jugé satisfaisant.

## Pour en savoir plus

### Les guides et fiches ADEME



Mener une rénovation énergétique en copropriété  
Aides financières

Les systèmes de chauffage et d'eau chaude collectifs

Travaux en copropriété: comment sont prises les décisions

L'éco-prêt à taux zéro individuel

Se chauffer sans gaspiller

Se raccorder à un réseau de chaleur

L'individualisation des frais de chauffage

Isoler son logement du bruit

Être écocitoyen à la maison

### Les textes législatifs

**Code de la construction et de l'habitation**, articles L.134-1 à L.134-5 et R.134-1 à R.134-18.

**Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012** relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs.

**Arrêté du 28 février 2013** relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique.

**Décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012** relatif aux diagnostics de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et aux travaux d'économies d'énergie dans les immeubles en copropriété.

**Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

# L'ADEME

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'Agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer et du ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)



Les Espaces **INFO → ÉNERGIE**, membres du **réseau rénovation info service**, vous conseillent gratuitement pour diminuer vos consommations d'énergie. Pour prendre rendez-vous avec un conseiller et être accompagné dans votre projet :

[renovation-info-service.gouv.fr](http://renovation-info-service.gouv.fr)

**0 808 800 700**

**Service gratuit  
+ prix appel**

Ce guide vous est fourni par :

