
<https://www.anil.org/copropriete-travaux-economie-energie/>

Accueil / Vous êtes propriétaire / Copropriété / Travaux d'économies d'énergie

Travaux d'économies d'énergie

Les travaux d'économies d'énergie sont des travaux qui permettent de réduire la consommation énergétique d'un immeuble.

Ils peuvent être réalisés sur les parties et équipements communs ainsi que sur les parties privatives pour les travaux d'intérêt collectif à la demande du syndicat (représenté par le syndic).

De son côté, un copropriétaire peut effectuer des travaux d'économies d'énergie dans son logement sans l'accord de la copropriété dès lors que ces travaux n'affectent pas les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Typologie des travaux d'économies d'énergie

Peuvent être notamment qualifiés de travaux d'économies d'énergie, les travaux portant sur :

- les parties et équipements communs à la copropriété
 - travaux d'isolation thermique performants des toitures (rampants de toiture, toiture-terrasse,...) ;
 - travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés (isolation des murs par l'extérieur, isolation des planchers sur les caves ou les parkings,...) ;
 - travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées donnant sur l'extérieur (remplacement des fenêtres ou des portes-balcon,...) ;
 - travaux d'amélioration des installations d'éclairage des parties communes (relamping avec des lampes basse consommation ou des LEDs,...) ;
 - travaux d'installation, de régulation, d'équilibrage ou de remplacement des systèmes de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire (thermostat d'ambiance,

- programmeur de chauffage,...) ;
 - travaux d'isolation des réseaux collectifs de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire (calorifugeages des canalisations,...) ;
 - travaux de régulation ou de remplacement des émetteurs de chaleur ou de froid (radiateurs basse température, robinets thermostatiques,...) ;
 - travaux d'amélioration ou d'installation des équipements collectifs de ventilation (ventilation mécanique basse consommation ou double flux,...) ;
 - travaux d'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable (chaudière à condensation, chaudière à bois, chauffe-eau solaire collectif,...).
- les parties privatives lorsqu'il s'agit de travaux d'intérêt collectif :
 - 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.

De la prise de décision à la réalisation des travaux d'économies d'énergie

Lorsque la copropriété envisage de réaliser des travaux d'économies d'énergie, les propriétaires sont appelés à se prononcer en assemblée générale. A titre indicatif, sont récapitulées ci-dessous, les principales étapes conduisant à la réalisation de travaux d'économies d'énergie en copropriété.

- Étape 1 : la décision de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique est soumise au vote des copropriétaires.
- Étape 2 : le DPE ou l'audit sont présentés aux copropriétaires qui votent ensuite sur le principe de l'adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou de la conclusion d'un contrat de performance énergétique.
- Étape 3 : les copropriétaires votent la réalisation des travaux d'économies d'énergie.
- Étape 4 : le contrat avec l'entreprise qui réalise les travaux est signé par le syndic.
- Étape 5 : l'entreprise peut démarrer le chantier sous le contrôle du syndic qui s'assure de leur

bonne exécution.

- Etape 6 : le syndic assiste à la réception des travaux et émet des réserves le cas échéant.

Étape 1 : les copropriétaires décident de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique.

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique doit être réalisé dans certains immeubles afin d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'économies d'énergie. Cette décision est prise à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 : art. 24).

- Un DPE doit être établi au plus tard le 1er janvier 2017 dans les immeubles à usage principal d'habitation équipés d'une installation de chauffage ou de climatisation collectifs, sauf lorsqu'ils sont soumis à l'obligation de réaliser un audit énergétique (cf. ci-dessous). Il s'agit d'un document précisant notamment la consommation d'énergie de la copropriété, l'évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations, la classification énergétique du bâtiment (7 classes de A à G, A correspondant à la meilleure performance, G la plus mauvaise). Il est également accompagné de recommandations permettant d'améliorer cette performance.
- Un audit énergétique doit être établi dans les copropriétés à usage principal d'habitation construites avant le 1er janvier 2001, lorsqu'elles comprennent plus de 50 lots et qu'elles sont équipées d'une installation de chauffage ou de climatisation collectifs. L'audit vise notamment à établir le classement énergétique du bâtiment (7 classes de A à G, A correspondant à la meilleure performance, G la plus mauvaise) et à apporter des propositions de travaux pour améliorer sa performance énergétique. Il comprend notamment une enquête auprès des occupants et des propriétaires non-occupants, l'estimation de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage et ventilation), la simulation énergétique de la copropriété, des préconisations, recommandations et propositions de travaux et le classement énergétique du bâtiment.

Diagnostic technique global (DTG)

À compter du 1^{er} janvier 2017, un diagnostic technique global (DTG) doit être réalisé dans :

les immeubles de plus de dix ans mis en copropriété,

les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation lorsque les propriétaires réunis en assemblée générale ont donné leur accord (vote à la majorité simple/ majorité des copropriétaires présents et représentés).

Il permet de renseigner les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux.

Le DTG comporte l'examen de la situation patrimoniale de l'immeuble, à savoir les informations essentielles relatives au bâti :

- l'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- l'état de la situation du syndicat au regard de ses obligations légales ou règlementaires,
- l'analyse des améliorations possibles en termes de gestion technique et patrimoniale,
- le DPE ou l'audit énergétique, le cas échéant.

Le DTG doit également comporter la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, notamment ceux qui pourraient être menés au cours des dix prochaines années ainsi que leur coût.

Lorsque qu'à la suite d'un DTG, le plan pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour comporte des travaux d'économies d'énergie, le syndic n'a plus l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée qui suit l'établissement de ces documents le plan de travaux d'économies d'énergie ou le CPE¹.

Étape 2 : le DPE ou l'audit énergétique est présenté aux copropriétaires réunis en assemblée générale.

Ces derniers doivent se prononcer sur le principe de l'adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou de la conclusion d'un contrat de performance énergétique (CPE).

Lors de cette assemblée générale, les copropriétaires peuvent décider :

- d'adopter, sur le principe, un plan de travaux d'économies d'énergie (il s'agit d'un programme de travaux étalé dans le temps) ;
- de s'engager, sur le principe, vers la signature d'un contrat de performance énergétique (il s'agit

d'un contrat ayant pour objet de garantir dans la durée une amélioration de l'efficacité énergétique d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments existant) ;

- de réaliser des travaux d'économies d'énergie sans plan de travaux ou CPE ;
- de ne rien faire (pas de plan de travaux, de CPE ou de travaux).

Financement des travaux d'économies d'énergie

La copropriété peut bénéficier de différents financements pour la réalisation des travaux. (cf. fiche "Financement de travaux"). Il est recommandé d'envisager la question du financement le plus en amont possible.

Étape 3 : les copropriétaires votent la réalisation de travaux d'économies d'énergie

Dans le cas où les copropriétaires décident de réaliser des travaux d'économies d'énergie, ils peuvent décider d'adopter un plan de travaux, de conclure un contrat de performance énergétique (CPE) ou d'exécuter des travaux sans recourir aux contrats précités.

- Adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie : ce plan contient des travaux d'amélioration de la performance énergétique, un programme détaillé indiquant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée ainsi qu'une évaluation du coût des travaux sur la base de devis issus de la consultation d'entreprises. Dans le cas où le plan de travaux d'économies d'énergie est adopté par l'assemblée générale, les travaux planifiés doivent faire l'objet d'un vote distinct.
- Conclusion du contrat de performance énergétique : le CPE est un contrat conclu entre la copropriété et un opérateur qui garantit dans la durée l'amélioration de l'efficacité énergétique du ou des bâtiment(s). Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un CPE, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.
- Décision de réaliser des travaux d'économies d'énergie : lorsque la copropriété décide de réaliser des travaux d'économies d'énergie (sans recourir à un plan de travaux ou à un CPE), le syndic doit mettre en concurrence plusieurs entreprises et inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit le vote de l'adoption d'un plan de travaux ou de la conclusion d'un contrat de performance énergétique. Trois possibilités s'offrent alors à la copropriété :

- les copropriétaires votent " pour " l'adoption d'un plan de travaux : voir ci-dessus " adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie " ;
- les copropriétaires votent " pour " la conclusion d'un CPE : voir ci-dessus " conclusion d'un CPE " ;
- les copropriétaires votent " contre " l'adoption d'un plan de travaux et la conclusion d'un CPE : mais les travaux d'économies d'énergie peuvent être réalisés sur la base des devis qui ont été soumis aux copropriétaires lors de l'assemblée générale (voir étape 4).

Étape 4 : le contrat avec l'entreprise qui réalise les travaux est signé par le syndic

Une fois les travaux autorisés par les copropriétaires, le syndic, chargé d'exécuter les décisions d'assemblée générale, conclut le contrat avec l'entreprise désignée pour réaliser les travaux. La signature du contrat va permettre le démarrage du chantier.

Étape 5 : l'entreprise peut démarrer les travaux sous le contrôle du syndic qui s'assure de leur bonne exécution

Il appartiendra au syndic de suivre la bonne exécution des travaux. Le syndic est tenu d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale¹.

Lorsque des travaux d'intérêt collectif sont votés, les copropriétaires concernés sont tenus de les réaliser dans un délai raisonnable.

Étape 6 : le syndic assiste à la réception des travaux et émet des réserves le cas échéant

Il appartient au syndic de réceptionner les travaux lorsqu'ils seront terminés. La réception permet de constater que les travaux sont conformes à ce qui était prévu au contrat.

En cas de malfaçons ou de mauvaise réalisation des travaux, le syndic devra rechercher la responsabilité de l'entreprise de travaux ou mettre en œuvre les garanties légales (dommages-

ouvrage, responsabilité civile notamment).

Dans le cas de travaux d'économies d'énergie d'intérêt collectif réalisés sur des parties privatives, le syndicat procède à la réception des travaux en présence des copropriétaires concernés. En cas de réserve, le syndic de copropriété assure le suivi et la réception des travaux destinés à permettre la levée des réserves.

À toutes les étapes de votre projet, les conseillers des [ADIL et des EIE](#) peuvent vous accompagner.

1 - Cette mesure entrera en vigueur en même temps que celle relative au DTG, soit le 1^{er} janvier 2017.

En savoir plus sur "Travaux : de la prise de décision à la réalisation"

[Travaux et majorités](#)

[Financement des travaux](#)