



Les petites copropriétés et la rénovation énergétique

Définition juridique de la copropriété

La copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Les conditions pour réussir une rénovation thermique

Si des travaux sont prévus dans une copropriété, alors ces travaux peuvent être une bonne opportunité pour se lancer dans une démarche plus globale de rénovation énergétique.

La copropriété peut faire appel à un maître d'œuvre (cabinet d'architecte et/ou bureau d'études thermiques). Ce dernier se chargera de la définition du programme, en accord avec le maître d'ouvrage, et assurera la coordination et la bonne réalisation des travaux jusqu'à leur réception.

Une démarche commune

Pour que le projet de rénovation soit une réussite, il faut que tous les acteurs y adhèrent : les copropriétaires, le syndic et le conseil syndical. Les conseillers des Espaces Info Énergie et de l'ADIL42 peuvent vous aider à monter votre projet. L'information des copropriétaires par le biais d'assemblées générales est également essentielle pour la réussite du projet, c'est cette information qui permettra l'adhésion du plus grand nombre et ainsi le vote favorable au projet.

Le programme de travaux

Pour réaliser ce programme, il est conseillé de faire réaliser un audit énergétique. L'audit est payant, il doit être voté en assemblée générale. Cet audit mettra en avant les postes les plus énergivores du bâtiment. Il pourra proposer une rénovation globale et logique qui est généralement plus efficace qu'une rénovation ponctuelle. Ce programme pourra être étalé sur plusieurs années pour des raisons de coûts, il sera voté en assemblée générale.

Le plan de financement

Le plan de financement permet d'intégrer les subventions, les aides fiscales et autres prêts mobilisables. Il garantira également l'approbation des copropriétaires à la réalisation des travaux.

Le choix des professionnels

Il est primordial de faire réaliser des devis par au moins trois entreprises différentes et cela pour chacun des chantiers prévus. Le choix se fera à l'issue d'une assemblée générale.

Les obligations réglementaires

L'audit énergétique

Définition : l'audit énergétique permet, à partir d'une analyse détaillée des données du bâtiment, d'établir une proposition chiffrée et argumentée de programmes d'économie d'énergie.

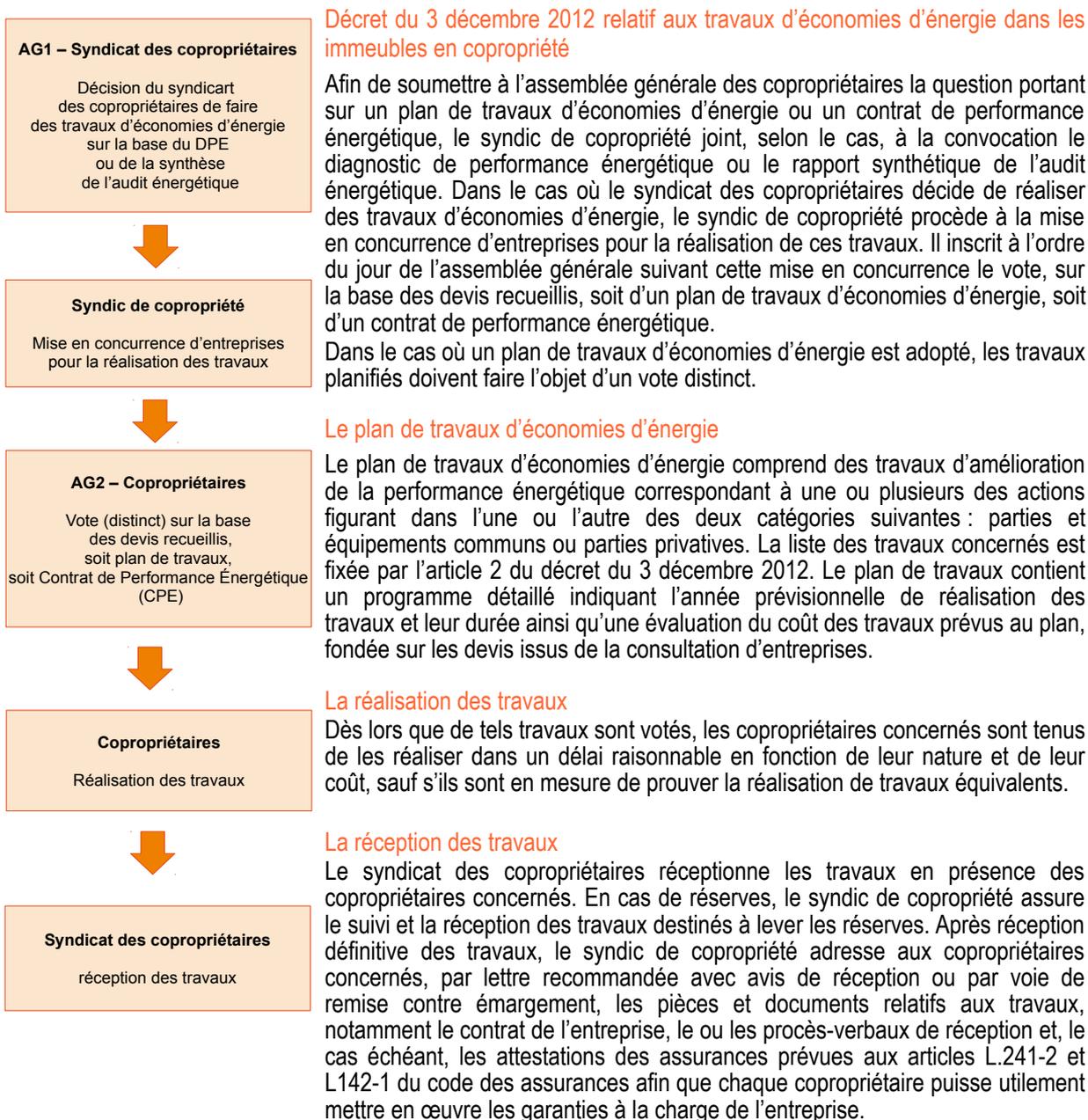
Cet audit n'est pas obligatoire pour les petites copropriétés, mais il est conseillé si elles ont un projet de rénovation thermique. L'obligation ne concerne que les copropriétés comptant plus de 50 lots et équipées d'un chauffage collectif dont la date de dépôt du permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001. Ces copropriétés doivent réaliser un audit énergétique avant décembre 2016.

Le Diagnostic de Performance Énergétique Collectif (DPE)

Définition : le DPE vise à évaluer la quantité d'énergie et de gaz à effet de serre consommée ou dégagée par un bâtiment donné dans des conditions d'utilisation normales. Il est valable pour une période de dix ans et a une valeur informative. Il sert ainsi à estimer la performance énergétique d'un logement, notamment dans le cadre d'une vente ou d'une location. Ce diagnostic doit dans tous les cas être réalisé par un professionnel qualifié.

Le DPE Collectif : à partir du 1^{er} janvier 2012 et dans un délai de 5 ans, un DPE collectif devra être réalisé dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Pour les copropriétés de plus de 50 lots, le DPE n'est pas obligatoire puisqu'un audit énergétique doit être réalisé.

Les travaux réalisés sur les parties communes



PRINCIPALES SOURCES UTILISÉES POUR LA RÉDACTION DE CETTE FICHE :

ADEME : AGIR ! « Mener une rénovation énergétique en copropriété » édition 2013
www.ANIL : « Eco-prêt à taux zéro pour la rénovation énergétique des copropriétés »

GLOSSAIRE :

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement