



CONSOMMATION  
LOGEMENT ET  
CADRE DE VIE  
*Citoyens au quotidien*

# LES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE EN COPROPRIÉTÉ

Réaliser un bilan énergétique dans une copropriété relève à la fois d'une obligation réglementaire et d'une vision à long terme des économies qu'entraîneront d'éventuels travaux, avec un prix de l'énergie de plus en plus forte et sans espoir de revenir en arrière.

Même sans obligations légales, toute copropriété a intérêt à connaître son bilan énergétique et à réaliser les travaux nécessaires pour économiser l'énergie, tant dans les parties communes que privatives.

Ce petit guide devrait vous aider sur la marche

---

**La loi Grenelle II impose aux copropriétés disposant d'un système de chauffage ou de refroidissement collectif de réaliser, d'ici au 31 décembre 2016 :**

- Un **audit énergétique pour** les copropriétés de 50 lots et plus, dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> juin 2001
- ou un **diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif** pour les autres copropriétés.

**Le DPE** doit être réalisé par un diagnostiqueur professionnel certifié. Il comprend :

- La quantité d'énergie estimée ou effectivement consommée pour une utilisation standardisée du bâtiment,
- Une classification en fonction des valeurs de référence qui prend la forme de la fameuse « étiquette d'énergie »,
- Des recommandations destinées à améliorer la performance énergétique.

**L'audit énergétique** (réalisé par un bureau d'études indépendant) comprend :

- une description des parties communes, des parties privatives, des systèmes de chauffage et refroidissement, de leur utilisation et de leur gestion ;
- une enquête auprès des occupants (consommations, usage, confort, attentes) ;
- Une visite d'un échantillon de parties privatives
- Une estimation des consommations par poste
- Une étiquette de classement énergétique
- Des préconisations sur l'usage, la gestion et l'exploitation des systèmes,
- Des préconisations de travaux d'économie d'énergie
- Un rapport de synthèse

*Quel que soit le résultat de l'audit,  
rien ne contraint la copropriété à faire réaliser  
des travaux*

# RECENSER LES TRAVAUX AMÉLIORANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE D'UN IMMEUBLE

## Dans les parties communes :

- Isolation de l'extérieur : toiture, murs donnant sur l'extérieur, portes donnant sur l'extérieur
- Installation ou remplacement d'un système de chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire

## Dans les parties privatives :

- Remplacement des fenêtres et des portes fenêtres donnant sur l'extérieur
- Mise en place d'organes de régulation et/ou d'équilibrage des émetteurs et d'équipements de comptage

## Préparer le projet

Le rôle du conseil syndical durant cette phase sera primordial.

- réaliser bilan énergétique simplifié,
- demander un devis pour l'audit énergétique.

Le DPE étant moins précis que l'audit, si vous souhaitez réaliser des travaux d'économie d'énergie, vous avez intérêt à faire réaliser un audit même si votre copropriété n'est pas concernée par l'obligation de réaliser un audit énergétique.

Grâce au dispositif « Copropriété : Objectif Climat » mis en place par la Ville de Paris, vous pouvez bénéficier d'une **subvention à hauteur de 70%** du montant HT de l'audit énergétique à conditions de respecter le cahier des charges APC. Renseignement l'Agence Parisienne du Climat [www.apc-paris.com](http://www.apc-paris.com)

# ADOPTER EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE LE PLAN DE TRAVAUX OU LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

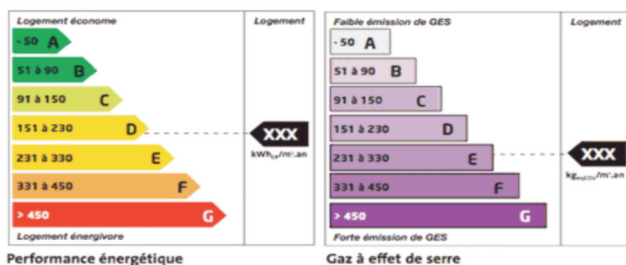
(majorité requise)

## Le plan de travaux comprend :

- la liste des travaux sur les parties et équipements communs et des travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives,
- le programme détaillé indiquant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée,
- l'évaluation du coût des travaux.

Une fois le plan de travaux adopté, l'assemblée générale devra, par un vote à la majorité, décider des travaux, de leur montant, des délais, du contrôle, comme pour n'importe quelle autre dépense de copropriété

**Le contrat de performance énergétique** est conclu entre le syndicat des copropriétaires et une société fournissant des services d'efficacité énergétique visant à garantir l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans des travaux.



*Un exemple d'étiquetage d'un DP*

## Les travaux portant sur les parties privatives

Pour favoriser la réalisation de travaux d'économie d'énergie portant sur des parties privatives d'un immeuble comme le remplacement des fenêtres par du double ou triple vitrage, la loi Grenelle II a créé la notion de **travaux privatifs d'intérêt collectif**.

Ces travaux peuvent être décidés par une assemblée générale à la majorité de l'article 25 (et non plus à l'unanimité) et donc être imposés à tout copropriétaire, sauf à ceux qui sont en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

### Financer les travaux : que peut décider l'AG ?

1. **Le financement traditionnel** : travaux et appels de provisions sont votés dans le même temps.
2. **L'emprunt collectif** : il peut se faire en parallèle avec l'éco-prêt à taux zéro.
3. **Le préfinancement des travaux par la constitution de provisions spéciales** : les travaux ne sont pas encore votés mais la copropriété se constitue une épargne sur plusieurs années en vue de pouvoir faire face aux travaux lorsqu'ils seront votés. La possibilité de constituer des provisions spéciales est prévue par la loi.

*Nous conseillons ce mode de financement pour réussir le projet de travaux.*

## LES AIDES POUR L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

**1. Le crédit d'impôt** permet de bénéficier d'une réduction de votre impôt, ou d'un versement par les services fiscaux si vous n'êtes pas imposable. Le crédit d'impôt est calculé uniquement sur le montant TTC du prix d'acquisition des appareils, équipements et matériaux (hors main d'œuvre) plafonné à : 8.000 € pour une personne seule, 16.000 € pour un couple (400 € supplémentaires par personne à charge)

**2. TVA à 5,5%**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, les travaux d'efficacité énergétique éligibles au crédit d'impôt développement durable bénéficient d'un taux de TVA de 5,5%.

**3. L'éco-prêt à taux zéro (eco-PTZ) individuel**

Jusqu'à 20.000 € pour un bouquet de 2 travaux

Jusqu'à 30.000 € pour un bouquet de 3 travaux

30.000 € pour l'amélioration de la performance énergétique globale

En copropriété, ce sont les copropriétaires individuellement qui demandent ce prêt.

**Conditions :**

- Résidence principale construite avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990
- Durée du remboursement de 10 à 15 ans
- Cumulable avec le crédit d'impôt sous condition

**4. L'éco-prêt à taux zéro copropriétés** est disponible depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Son montant est de 10.000 € par logement (jusqu'à 30.000 € si réalisation de 3 actions de travaux). Ce prêt est attribué au syndicat des copropriétaires. Seuls les copropriétaires de logement utilisés en tant que résidence principale peuvent y participer. Les logements appartenant aux copropriétaires souscrivant au prêt ne doivent pas avoir déjà fait l'objet d'un éco-PTZ individuel. Il est cumulable avec les aides de l'ANAH et des collectivités territoriales.

**5. L'aide financière de la CLCV par le biais du service Prime Cash Energie**

La Prime Cash Énergie est une aide financière prévue par le Ministère du développement durable dans le contexte du dispositif des Certificats d'économie d'énergie. La CLCV en partenariat avec GEO PLC propose cette aide financière à ses adhérents faisant réaliser des travaux d'économies d'énergie. Cette Prime est cumulable avec d'autres aides (Crédit d'impôt, TVA à 5,5 %, Eco-Prêt à taux zéro). Les adhérents de la CLCV peuvent en bénéficier en créant un dossier sur leur portail dédié : [www.clcv.org/slideshow/prime-cash-energie-prime-cash-energie-prime-cash-energie.html](http://www.clcv.org/slideshow/prime-cash-energie-prime-cash-energie-prime-cash-energie.html) **ou** [www.primecashenergie.com/](http://www.primecashenergie.com/)

**6. Les autres Aides**

Les travaux contribuant à réduire la consommation d'énergie sont éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat accordées sous conditions de ressources et individuellement aux copropriétaires. Renseignements auprès de l'ANAH : [www.anah.fr/les-aides/](http://www.anah.fr/les-aides/)

## LES ADRESSES UTILES

**Agence Parisienne du Climat** : Pavillon du Lac, parc de Bercy,  
3 rue François Truffaut 75012 Paris  
Tél. : 01 58 51 90 20  
[www.apc-paris.com](http://www.apc-paris.com)

**ANAH délégation de Paris** : 5 rue Leblanc  
75911 Paris Cedex 15  
Tél. : 0820 15 15 15 (0,15€/min)

**le réseau des Espaces Info-Energie** : [www.infoenergie.org](http://www.infoenergie.org)  
ou par téléphone au : 0 810 060 050

[www.renovation-info-service.gouv.fr](http://www.renovation-info-service.gouv.fr)  
ou par téléphone n° AZUR 0 810 140 240

**ADEME** : [www2.ademe.fr](http://www2.ademe.fr)

***Vous voulez monter une opération dans votre copropriété ?  
La CLCV peut vous aider.  
Contactez-nous :***

**CLCV PARIS – COPROPRIETE  
29, rue Alphonse Bertillon  
75015 Paris**