

Déclaration préalable

Bilan énergétique d'un immeuble en copropriété (audit énergétique et DPE)

Mis à jour le 18 mai 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

Les copropriétés équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement doivent avoir réalisé un bilan énergétique avant le 1^{er} janvier 2017. Ce bilan énergétique prend soit la forme d'un audit énergétique, soit la forme d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Ce choix dépend de la taille de la copropriété.

▣ SITUATION 1 : COPROPRIÉTÉ DE 50 LOTS OU PLUS : AUDIT ÉNERGÉTIQUE

De quoi s'agit-il ?

L'audit énergétique permet d'estimer la consommation annuelle du bâtiment et de faire des suggestions de travaux pour en améliorer la performance énergétique.

L'audit est réalisé pour l'ensemble de l'immeuble, c'est-à-dire pour les Parties des bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation...) et des terrains (jardins, parcs...) affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux (particuliers) et toutes les Parties des bâtiments (porte d'entrée, salon, salle de bains...) et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé (particuliers).

Conditions de mise en ½uvre

Un audit énergétique doit être réalisé dans votre copropriété si :

- elle est équipée d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement,
- elle se compose d'au moins 50 Partie privative à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et fraction de part des parties communes réservée à tous ou à certains d'entre eux seulement (particuliers),
-

le permis de construire de l'immeuble a été déposé avant le 1^{er} juin 2001.

Les lots pris en compte pour le calcul du seuil d'application s'entendent de l'ensemble des lots de la copropriété (par exemple, une copropriété comportant 2 commerces en rez-de-chaussée et 16 logements associés chacun à un parking et une cave, soit 50 lots au total, est soumise à l'obligation).

Contenu

L'audit comprend au minimum :

- un descriptif des parties communes et privatives du bâtiment,
- une enquête auprès des occupants ou des propriétaires non occupants (évaluation des consommations énergétiques, confort thermique, utilisation et gestion des équipements, amélioration thermique),
- la visite d'un échantillon de logements sous réserve de l'accord de leurs propriétaires,
- l'estimation des quantités annuelles d'énergie effectivement consommées pour chaque catégorie d'équipements collectifs ainsi que les montants des dépenses annuelles correspondants,
- la mention du classement énergétique du bâtiment,
- la mention du classement des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment,
- des préconisations visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation et la gestion des équipements collectifs,
- des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment,
- un rapport de synthèse à destination des copropriétaires pour leur permettre d'apprécier la qualité de leur immeuble et de juger de la pertinence ces travaux proposés.

Réalisation

Vote

La décision de réaliser un audit doit être votée à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (particuliers).

En cas de vote contre, une nouvelle proposition d'audit doit être présentée devant l'assemblée générale. Par exemple, il est possible de trouver un autre professionnel si celui proposé pose problème pour des raisons de coût.

Choix du professionnel

L'audit énergétique doit être réalisé par un professionnel :

- compétent pouvant attester d'une formation sanctionnée par un diplôme dans le domaine des techniques du bâtiment et d'une expérience professionnelle dans un bureau d'études thermiques, ou d'une expérience professionnelle significative dans un bureau d'études thermiques,
- indépendant et impartial (sans lien d'intérêt avec les parties),
- assuré pour sa responsabilité professionnelle.

La personne en charge de l'audit est choisie après mise en concurrence de plusieurs professionnels.

Communication des résultats

Les résultats de l'audit énergétique doivent être présentés aux copropriétaires.

Dans ce cadre, le syndic de copropriété doit inscrire la question de sa présentation à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit la réalisation de l'audit.

Le rapport d'audit doit être joint à la convocation de l'assemblée générale (particuliers) pour permettre aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés.

Si la réalisation de travaux d'économie d'énergie est votée, le syndic doit mettre en concurrence plusieurs entreprises afin d'obtenir des devis chiffrant le montant des travaux.

▣ SITUATION 2 : MOINS DE 50 LOTS : DPE COLLECTIF

De quoi s'agit-il ?

Le DPE collectif permet de déterminer la consommation énergétique réelle ou estimée du bâtiment au regard de valeurs de référence (représentées par des étiquettes énergétiques).

Il s'accompagne de recommandations de travaux destinés à améliorer cette performance.

Ce diagnostic porte sur l'ensemble de l'immeuble (Parties des bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation...) et des terrains (jardins, parcs...) affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux (particuliers) et Parties des bâtiments (porte d'entrée, salon, salle de bains...) et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé (particuliers)).

Conditions de mise en œuvre

Un DPE collectif doit être réalisé dans votre copropriété si :

- La copropriété est équipée d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.
- La copropriété comporte moins de 50 Partie privative à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et fraction de part des parties communes réservée à tous ou à certains d'entre eux seulement (particuliers).
- Le permis de construire de l'immeuble a été déposé avant juin 2001.

Les lots pris en compte pour le calcul du seuil d'application s'entendent de l'ensemble des lots de la copropriété (par exemple, une copropriété comportant 1 commerce en rez-de-chaussée et 16 logements associés chacun à un parking et une cave, soit 49 lots au total, est soumise à l'obligation).

Contenu

Le DPE collectif comprend :

- les caractéristiques du bâtiment,
- un descriptif des équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation,
- l'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée,
-

une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations,

- l'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée,
- l'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements installés et utilisée dans le bâtiment,
- le classement du bâtiment en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée de chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et de refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment,
- le classement du bâtiment en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface,
- des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité.

Réalisation

Vote

La décision de réaliser un DPE collectif doit être votée à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (particuliers).

En cas de vote contre, une nouvelle proposition de DPE collectif doit être présentée devant l'assemblée générale. Par exemple, il est possible de trouver un autre professionnel si celui proposé pose problème pour des raisons de coût.

Choix du professionnel

Le DPE collectif doit être réalisé par un professionnel :

- dont les compétences sont certifiées (particuliers),
- indépendant et impartial (sans lien d'intérêt avec les parties),
-

assuré pour sa responsabilité professionnelle.

Communication des résultats

Les résultats du DPE collectif doivent être présentés aux copropriétaires.

Dans ce cadre, le syndic de copropriété doit inscrire la question de sa présentation à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit la réalisation du diagnostic.

Le diagnostic doit être joint à la convocation de l'assemblée générale (particuliers) pour permettre aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés.

Si la réalisation de travaux d'économie d'énergie est votée, le syndic doit mettre en concurrence plusieurs entreprises afin d'obtenir des devis chiffrant le montant des travaux.

Voir aussi...

- **Documents de copropriété (particuliers)**

Références

- Code de la construction et de l'habitation : articles R134-1 à R134-5 - DPE collectif (articles R134-4-2 et R134-4-3)
- Code de la construction et de l'habitation : articles R134-14 à R134-18 - Audit énergétique
- Code de la construction et de l'habitation : article R138-1 - Communication des résultats
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 24-4 - Mise en concurrence des prestataires en cas de travaux
- Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique



**Mairie
de**

Nargis

1, rue de la Mairie

45210 Nargis

02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F1615>