



Rénovation avec isolation extérieure

# COPROPRIÉTÉS LE PLEIN D'ÉNERGIE

## EDITO

### FAIRE DES OBLIGATIONS, DES ATOUTS

Les conseillers de l'Adil information logement sont régulièrement sollicités par des représentants des copropriétés, copropriétaires, syndicats bénévoles, membres de conseils syndicaux sur les nouvelles obligations concernant leurs immeubles.

Diagnostic énergétique, audit global, carnet d'entretien, plan pluriannuel et fonds pour travaux ... sont autant d'obligations faisant l'objet d'échéances que devront respecter les copropriétés.

Une information juridique solide, indépendante et personnalisée est essentielle pour faire le point sur ces obligations, variant parfois selon l'âge, la taille, ... de la copropriété. Les règles de majorité, les délais, les modes de consultation des entreprises et de sollicitations des prestataires ... sont également à bien connaître.

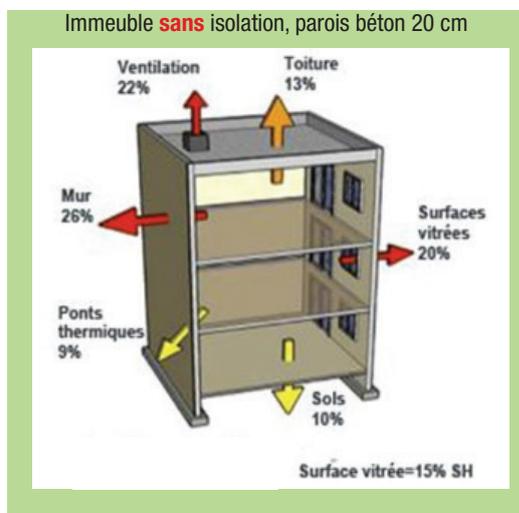
Bien préparées, bien mises en œuvre, ces obligations sont aussi des atouts pour une meilleure gestion de la copropriété.

**Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26**  
Conseiller départemental délégué,  
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

Consultez les sites Internet  
de l'ADIL 26 : Information logement,  
Observation habitat et Information énergie !  
<http://adil.dromenet.org>  
<http://adilobs.dromenet.org>  
<http://pie.dromenet.org>

## DOSSIER

Les mesures obligatoires concernant les copropriétés sont à connaître. Les conseillers juristes de l'Adil peuvent vous aider et disposent d'une documentation appropriée tenant compte des derniers textes de mise en application de la loi Alur en particulier.



Source ADEME - Déperdition thermique en immeuble

suite de l'article en page 2

## SOMMAIRE

ÉDITO ..... P.1  
**Hervé CHABOUD,**  
Président de l'ADIL 26,  
Conseiller départemental  
délégué, en charge du suivi  
de l'ADIL et du CAUE

ENTRETIEN ..... P.2  
**René MONIER,** membre de l'  
Union Départementale C.L.C.V  
de la Drôme (Consommation  
Logement et Cadre de Vie)

DOSSIER ..... P.3  
**Loi de transition énergétique :**  
ce qui change en copropriété

BRÈVES ..... P.4

AGENDA ..... P.4

ACTIONS &  
PUBLICATIONS ..... P.4

QUESTION/RÉPONSE ..... P.4

**RENÉ MONIER****C.L.C.V. de la Drôme**

(Consommation Logement et Cadre de Vie)

**Quelle analyse faites vous des textes récents ?**

Ces textes dépassent largement les notions de développement durable et d'économie d'énergie. De nouvelles obligations contribueront à répondre aux besoins d'un diagnostic technique global et à poser de façon plus systématique la question des enjeux de l'isolation thermique et phonique dans le cadre des « travaux embarqués ».

**Quel intérêt y voyez-vous ?**

Ces textes contribuent à une prise de conscience de la valeur du patrimoine des copropriétés. Ils soulignent aussi l'intérêt d'un bon diagnostic facilitant l'appropriation durable des questions de réhabilitation et permettant la préparation préalable d'investissements lourds. J'y vois aussi le renforcement du rôle des conseils syndicaux dans la gestion de la copropriété, dans la définition des missions du syndic, mais aussi de toutes les entreprises concernées par le suivi des projets et des travaux.

**Et quelles difficultés pourraient-ils engendrer ?**

Des délais de parution des décrets longs pourraient nuire à l'efficacité des mesures proposées qui vont dans le bon sens. De plus, les copropriétés votent des budgets annuels peu compatibles avec des projets qui demandent trois ou quatre ans de préparation et autant de mise en œuvre.

Par ailleurs, il restera des copropriétés anciennes, moins attractives sur le marché locatif comme sur celui de la revente, avec les charges qui augmentent régulièrement et qui auront de la peine à se lancer dans des démarches de travaux importants. Certains copropriétaires peuvent constituer des freins : copropriétaires bailleurs qui délaissent leur patrimoine, primo-accédants avec de lourds emprunts à rembourser qui ont des ressources modestes et se sont tournés vers des biens de valeur réduite, personnes âgées qui envisagent difficilement des investissements dans la durée.

# LOI DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

## CE QUI CHANGE EN COPROPRIÉTÉ

Après les lois votées à l'issue du Grenelle de l'environnement à la fin des années 2000, la loi de Transition Énergétique Pour la Croissance Verte (TEPCV) a été promulguée le 17 août dernier à la suite de la conférence environnementale. Elle prend en compte tous les parcs de logements et notamment les copropriétés.

La loi TEPCV a pour objectif de réduire drastiquement les émissions nationales de gaz à effet de serre et la consommation énergétique finale. Le principal levier pour y parvenir est la rénovation thermique des bâtiments existants ce qui entraîne de nombreuses obligations concrètes en particulier pour les copropriétés.



Source : InfoEnergie - Travaux d'isolation par l'extérieur

### L'OBLIGATION DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

L'article 5 de la loi énonce : « Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation énergétique est supérieure à 330 kwh d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique ». Concrètement, ce sont tous les copropriétaires dont le logement fait l'objet d'une étiquette F et G qui sont concernés par cette mini révolution.

### L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Les consommations de chauffage dépendent fortement des habitudes et des usages des occupants. Il a été prouvé que les consommations de chauffage varient de

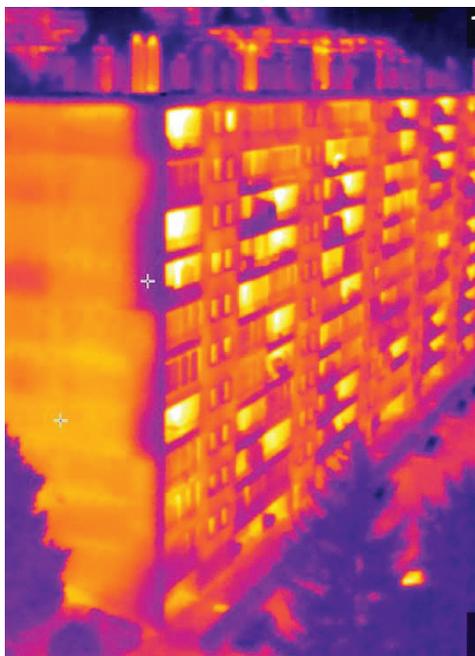
plus de 15% selon qu'on est un ménage économe ou un ménage moins attentif. Ainsi, dans les copropriétés en chauffage collectif, la désresponsabilisation individuelle peut engendrer de sérieuses factures d'énergie sans aucune valeur ajoutée pour le confort. Individualiser les frais de chauffage permet donc de responsabiliser chaque occupant en l'amenant à payer selon son propre comportement. Un décret du 30 mai 2016 et un arrêté du même jour, précisent que l'obligation d'individualisation des frais de chauffage s'applique désormais à tout immeuble collectif équipé d'un chauffage commun, à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant.

### LES TRAVAUX « EMBARQUÉS »

Depuis deux décrets parus le 31 mai 2016, les copropriétaires ont l'obligation « d'embarquer » l'isolation thermique et l'isolation acoustique avec certains travaux. Sont concernés (à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les travaux d'économie d'énergie et du 1<sup>er</sup> juillet 2017 pour l'acoustique), les travaux de ravalement importants portant sur des parois extérieures de locaux chauffés, de réfection de 50% de l'ensemble des toitures, de rénovation des parois vitrées ou de



Rénovation copropriété



Thermographie copropriété

plancher, avec des travaux d'isolation thermique et d'aménagement pour rendre un local habitable.

La loi de transition énergétique change donc la donne.

Dorénavant, lorsque des travaux affecteront les parties communes, la copropriété devra y joindre des travaux d'économie d'énergie, comme par exemple : l'isolation thermique par l'extérieur à l'occasion d'un vote de ravalement de façade.

### L'ASSOUPLISSEMENT DES MAJORITÉS

Jusqu'à présent, les travaux de rénovation énergétique étaient votés à la majorité dite « de l'article 25 » de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité absolue de toutes les voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents ou non à l'assemblée générale. C'est une majorité qui est relativement difficile à obtenir. Ces travaux seront désormais soumis à un vote de la majorité de l'article 24, c'est-à-dire à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

### LE FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE

Le législateur oblige désormais les syndicats à inscrire à l'ordre du jour des assemblées générales de 2016 (pour les immeubles de

plus de 5 ans) la mise en place d'un fonds de travaux qui devra être appelé en même temps que les appels de fonds de charges courantes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Avec la loi de transition énergétique, avoir un logement performant devient un droit puisque les « logements loués doivent dorénavant répondre à un critère de performance énergétique minimal qui sera précisé dans un décret à venir ».

### LES AIDES FINANCIÈRES

Le point financier pour la réalisation de travaux de performance énergétique n'est dorénavant plus un frein systématique pour les copropriétaires. Il peut y avoir de nombreuses aides (subventions, crédit d'impôt, éco-PTZ, ANAH).

En revanche, on constate que toutes les aides sont petit à petit réorientées pour des rénovations énergétiques globales uniquement, en fonction de l'amélioration de performance énergétique générée. Il en ira de même pour le crédit d'impôt puisque l'article 14 de la loi prévoit la réalisation d'un rapport sur les moyens de substituer à l'ensemble, des aides fiscales attachées à l'installation de certains produits de construction, une aide globale dont l'octroi sera subordonné, pour chaque bâtiment, à la présence d'un projet complet de rénovation.



Isolation intérieure

## BRÈVES

### Aides au logement : traitement des impayés

L'article 27 de la loi ALUR a posé le principe du maintien du versement de l'aide lorsque l'allocataire est de bonne foi, en situation d'impayé. Pris en application de cette disposition, le décret du 6 juin 2016 redéfinit la notion d'impayé et met en place une nouvelle définition de l'impayé avec des délais raccourcis et une meilleure collaboration entre les différents acteurs. Ces dispositions sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2016.

Source : Décret du 06/06/16-JO du 07/06/2016

### Taxe foncière en cas de vacance d'une maison

La vacance d'un local à usage d'habitation normalement destiné à la location peut engendrer un dégrèvement de la taxe foncière. Toutefois, trois conditions doivent être remplies ; la vacance doit être indépendante de la volonté, sa durée doit être égale ou supérieure à 3 mois, et la vacance doit affecter la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible à la location (article 1389 du CGI).

Source : Habitat Actualité 09/2016

### Nouveau délai de réflexion

Le délai de rétractation ou de réflexion dont bénéficie l'acquéreur d'un bien immobilier non professionnel, après la signature d'un compromis est passé de 7 à 10 jours avec la loi MACRON. Un décret du 11 mai 2016 paru au JO du 13 mai 2016 modifie, en conséquence, les mentions obligatoires que doit faire figurer le futur acquéreur.

Source : Habitat Actualité 09/2016

### RENCONTRE DES ADIL AUVERGNE RHONE-ALPES A VALENCE

L'Adil 26 a reçu les directeurs des Adil de la région Auvergne Rhône-Alpes, ainsi que la directrice de l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement) le 21 septembre dernier à Valence. A l'ordre du jour la collaboration entre les Adil, des projets communs, avec des réunions régulières ...

### FORMATIONS

Les formations proposées au 1<sup>er</sup> semestre 2017 auront lieu :

- le lundi 6 février avec pour thème «**La location, loi ALUR**» sur une 1/2 journée,

- le lundi 27 mars avec pour thème «**Financement, accession et économie d'énergie**» sur une 1/2 journée,

- le lundi 15 mai avec pour thème «**Le locataire : obligations et responsabilités**» sur une journée,

- le lundi 19 juin avec pour thème «**De l'impayé à l'expulsion**» sur une journée.

Inscription par courriel :  
adil26@dromenet.org

### ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :  
Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et 13 h à 17 h 30.  
Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.  
Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Agences Départementales d'Information sur le Logement), animée par l'ANIL. Elle est agréée et conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Départemental de la Drôme.



## Information Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

Ces nouveaux locaux ont été inaugurés le 20 octobre dernier en présence du maire.

### LA PRÉVENTION DES RISQUES PAR L'INFORMATION

Une enquête réalisée au printemps dernier auprès des consultants reçus par les conseillers juristes et financiers de l'Adil permet de dresser trois constats. Tout d'abord, les consultants trouvent une réponse à leurs besoins de connaissances générales et du cadre juridique et réglementaire. Ensuite, les consultants estiment qu'avec l'Adil, des litiges sont évités ou éloignés et que les conseillers assurent une prévention des discordes. Enfin, les consultants appellent de leurs vœux des dispositifs de prévention, d'accompagnement et d'arbitrage. Les consultants soulignent par ailleurs, qu'une mauvaise information des parties, par exemple dans le domaine des rapports locatifs, des relations entre particuliers et professionnels est un facteur de risque pouvant conduire à des litiges.

### RÉUNIONS D'INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PRIVÉS

Avec le Conseil départemental, la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, la Caisse d'Allocations Familiales, Entreprise habitat-action logement, l'Adil a organisé deux réunions d'information et de sensibilisation sur la prévention de l'impayé, à l'attention des propriétaires bailleurs privés. Ces réunions se sont tenues à Valence (soit plus de 65 participants) le 12 octobre et à Montélimar (avec plus de 50 participants) le 20 octobre dernier.

### PERMANENCE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT À PIERRELATTE

Les conseillers de l'Adil 26 assurent la permanence d'information sur le logement dans de nouveaux locaux à Pierrelatte. Géré par le centre communal d'action sociale, ce pôle d'information du Centre social Louis Bourg rassemble de multiples services : CCAS, Caisse d'Allocations Familiales, etc.

## QUESTION / RÉPONSE

### Les charges de gardiennage sont-elles récupérables sur le locataire ?

Le décret du 26 août 1987 indique que lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75% de leur montant. A noter que ce taux est ramené à 40% si le contrat de travail ne prévoit que l'une de ces deux tâches.



information logement

44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence  
tél. 04 75 79 04 04  
fax. 04 75 79 04 54  
mail. adil26@dromenet.org  
site. http://adil.dromenet.org

AGENCE  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION LOGEMENT  
ADIL 26

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26  
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590  
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet  
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau  
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, Odette Soulier  
Conception : Vincent Sauty  
Imprimeur : Impressions Modernes 07  
Crédit photos : ADIL 26 - ADEME - INFO ENERGIE