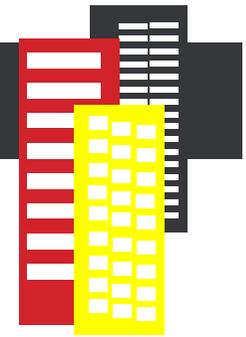




- ▶ DTG / fonds travaux / DPE / Audit énergétique & Audit global partagé

▶ 30 juin 2017

# PLAN



**I- Présentation de l'ARC Rhône-Alpes**

**II- Introduction**

**III- Le DTG**

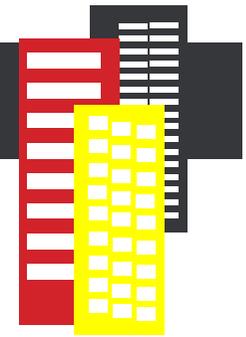
**IV- Le fonds travaux**

**V- Le DPE**

**VI- L'audit**

**VII- Préconisations de l'ARC : Le BIC et l'audit global partagé**

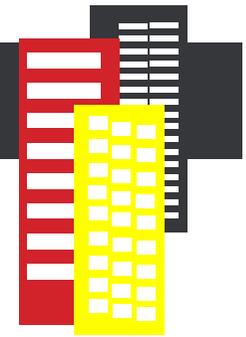
# INTRODUCTION



Après la loi Grenelle II n° 2010-788 et ALUR n° 2014-366 une troisième étape est venue compléter le statut des immeubles soumis au droit de la copropriété : la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte qui consacre la soumission de l'immeuble privé comme public aux impératifs étatiques d'économie d'énergie

- ❖ Impulsion internationale et européenne (telle la directive n° 2010/31/UE du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments et la directive n° 2012/27/UE du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique)
- ❖ Répercussion sur le droit interne
- ❖ Prise de conscience
- ❖ De l'incitation à l'obligation
- ❖ La nécessité d'un accompagnement pédagogique auprès des syndicats, afin d'arriver à une prise de décision respectant les nouvelles exigences nationales, européennes, et internationales

# LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL



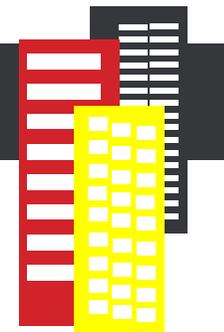
**Le diagnostic technique a pour mission d'informer les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.**

## I- Le champ d'application

Aux termes des articles L. 731-1 à L. 731-5 du CCH, en vigueur à compter du 1er janvier 2017, tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété est astreint à réaliser un DTG.

À compter de cette même date, toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est nécessairement précédée d'un DTG.

# LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

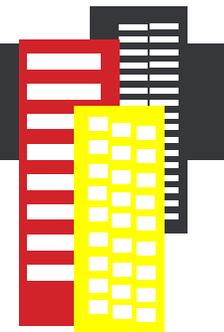


## Quels sont les immeubles concernés par cette nouvelle obligation?

- Les immeubles de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété (création de la copropriété),
- Ou les immeubles qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquels l'administration demande au syndic de le lui produire. Dans le cadre de la procédure pouvant conduire à la déclaration d'insalubrité de la copropriété (CSP, art. L. 1331-26), lorsque l'immeuble présente des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou compromet gravement leurs conditions d'habitation (CCH, art. L. 129-1) ou menace ruine (CCH, art. L. 511-1), l'administration peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le DTG. À défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'administration peut faire réaliser d'office le DTG en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

**Ainsi, pour les autres copropriétés, la seule obligation est de mettre au vote de l'assemblée générale la réalisation d'un DTG, sans obligation de le voter.**

# LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL



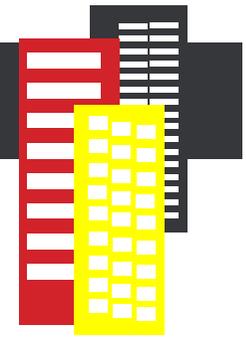
## II- Le contenu du DTG

Conformément à l'article L.731-1 du CCH, le DTG comporte :

- *« une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;*
- *un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;*
- *une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;*
- *un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble, étant précisé que l'éventuel audit énergétique réalisé par le syndicat en application de l'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965 satisfait cette obligation.*

*Il fait également apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années ».*

# LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL



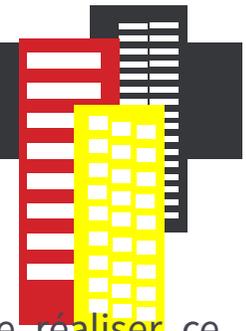
## III- Sur la procédure

L'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser un DTG par un tiers disposant de compétences précisées par décret (cf art 24 de la loi du 10 juillet 1965). À la même majorité, elle définit les modalités de sa réalisation.

Le contenu du DTG est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Il incombe au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire doivent être intégrés au carnet d'entretien dont il est question aux articles 18 de la loi du 10 juillet 1965 et 4-4 du décret du 17 mars 1967 et dont le contenu est défini par le décret no 2001-477 du 30 mai 2001.

# LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

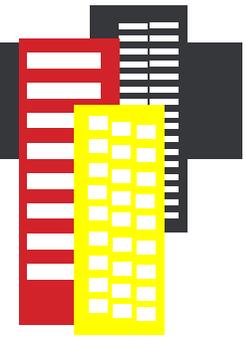


Le décret du 28 décembre 2016 précise les compétences requises par le tiers susceptible de réaliser ce diagnostic (D. 731-1 à D. 731-3, CCH).

Conformément au décret susvisé, « ce tiers, qui peut être une personne physique, une personne morale ou un groupement doté de personnalité juridique, doit justifier que des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique, possèdent les compétences requises sur :

- les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre ;
- les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques
- les pathologies du bâtiment et de ses équipements ;
- la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques ;
- la terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;
- les textes législatifs et réglementaires traitant de l'habitat et de la construction, en particulier les normes de sécurité et d'accessibilité, règlement sanitaire départemental, ainsi que les notions juridiques de la copropriété et les relations légales ou contractuelles entre le syndicat des copropriétaires et les prestataires d'entretien des équipements communs ;
- la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires ;
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission ».

# LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

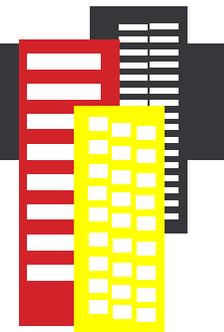


Ce tiers doit également, pour des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique, présenter la copie d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement postsecondaire d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, ou la copie d'un titre professionnel, ou l'attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier, ou d'une certification de qualification professionnelle de niveau équivalent.

Il doit par ailleurs attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance tant à l'égard du syndic (sauf s'il a obtenu l'autorisation de l'assemblée générale dont il est question à l'article 18 de la loi de 1965), qu'à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lesquels porte le diagnostic.

On retiendra également du décret du 28 décembre 2016 qu'il enrichit le contenu du carnet d'entretien prévu au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 lorsqu'un diagnostic technique global existe. En effet, alors, ce carnet d'entretien doit indiquer la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé.

# FONDS TRAVAUX



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le fonds travaux, disposition issue de la loi Alur devient obligatoire.

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires doit verser des cotisations supplémentaires

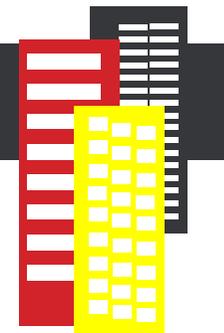
## Quid des immeubles concernés?

- Les immeubles à usage total ou partiel d'habitation de plus de cinq ans à compter de la **date de réception des travaux**

**C'est ainsi qu'un immeuble dont la réception des travaux aura eu lieu le 1er janvier 2014, mais dont la copropriété ne prendrait naissance que le 1er janvier 2016 devra se doter d'un fonds de travaux à partir du 1er janvier 2019, et non du 1er janvier 2021.**

- L'immeuble doit être soumis au statut de la copropriété. La destination du syndicat doit être à usage d'habitation, que celui-ci soit total ou seulement partiel.
- Les immeubles de plus de 10 lots (tels que définit sur l'EDD). En effet, les immeubles de moins de 10 lots peuvent à l'unanimité décider de ne pas constituer le fonds travaux.

**Concernant un immeuble comportant quatre appartements et quatre caves constitués en lots séparés, la dispense pourra s'appliquer, tandis que s'il comprend cinq appartements et cinq caves (soit plus de neuf lots), il ne pourra bénéficier de l'exemption.**



## Quid de la cotisation?

Le législateur a fixé un minimum de 5% du budget prévisionnel. L'AG doit donc voter une cotisation qui ne peut être inférieure à ce seuil. Vote acquis à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 avec application éventuelle de son article 25-1. En ce qui concerne le budget prévisionnel à retenir, il ne peut s'agir que de celui de l'exercice en cours.

En outre, la loi n'a pas prévu de sanctions pour défaut de constitution du fonds ou pour fixation à un taux inférieur à 5 % en dehors d'une annulation possible par un tribunal saisi par un copropriétaire absent ou opposant, mais encore faudrait-il que la question ait été portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les sommes devront être placées sur un compte bancaire. Conformément Aux termes de l'article 18, de la loi de 1965 et à compter du 1er janvier 2017, le syndic a l'obligation « *d'ouvrir dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi un compte spécial rémunéré au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux.*

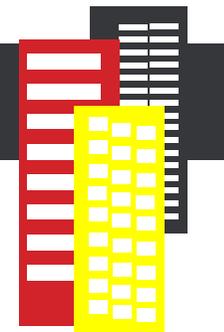
« *Ce compte ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion ni de compensation avec tout autre compte.*

« *Les versements en provenance du compte général sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.*

« *La méconnaissance par le syndic de ces obligations comporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.*

« *Le syndic met à la disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte dès réception de ceux-ci. »*

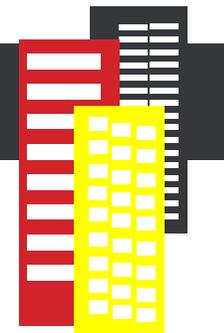
# FONDS TRAVAUX



## Utilisation du fonds travaux : Le principe

L'emploi du fonds de travaux est affecté, l'assemblée ne pouvant en disposer à sa guise. Il faut une résolution prise à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965, et éventuellement de l'article 25-1, qui permettra de financer exclusivement :

- les travaux prescrits par les lois et les règlements (décrets, arrêtés), ou encore par l'autorité judiciaire ou administrative ;
  
- les travaux votés par l'assemblée générale autres que ceux de maintenance (qui doivent être intégrés dans le budget prévisionnel). Ils sont définis par l'article 44 du décret de 1967, à savoir :
  - les travaux de conservation et d'entretien de l'immeuble et ceux portant sur les éléments d'équipement communs autres que de maintenance,
  
  - les travaux d'amélioration, de transformation, d'adjonction ou de création de locaux à usage commun, l'affouillement et la surélévation,
  
  - les études techniques telles que diagnostics et consultations,
  
  - et, d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ni à la maintenance et au fonctionnement des éléments communs de l'immeuble. A contrario, l'assemblée ne pourrait utiliser le fonds pour une acquisition mobilière, comme l'achat d'un tracteur, ou immobilière, comme l'achat d'un appartement pour loger le gardien, alors que la surélévation pourrait en bénéficier.



## **Quid des travaux urgents (cf art 37 du décret du 17 mars 1967)?**

Le syndic, en cas d'urgence, peut procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. L'assemblée générale, convoquée immédiatement, peut, à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965, et éventuellement de l'article 25-1, affecter tout ou partie du fonds de travaux à leur financement.

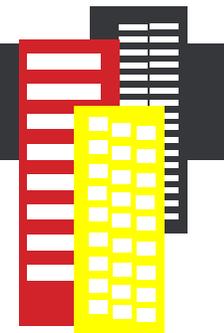
## **Quid de la propriété des sommes versées sur le fonds travaux ?**

Une première différence était à faire entre les provisions qui appartiennent au syndic et les avances qui restent la propriété de chacun des copropriétaires puisqu'elles lui sont remboursables, notamment à l'occasion de toute cession.

Ces principes sont bouleversés pour le fonds de travaux puisque l'article 14-2 de la loi de 1965 dispose, depuis la loi du 24 mars 2014, que « *les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndic des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndic à l'occasion de la cession du lot* ».

Cependant, rien n'empêche le vendeur de prévoir l'insertion d'une clause dans l'acte de vente stipulant que l'acquéreur sera tenu de lui rembourser le montant de sa participation au fonds de travaux. Mais cette clause, d'une part, est inopposable au syndic et, d'autre part, constitue une charge augmentative du prix de cession ne pouvant échapper aux droits de mutation incombant à l'acquéreur. Son développement est fonction de l'état du marché immobilier. Dans un marché où l'offre dépasse la demande, la prétention du vendeur sera difficile à satisfaire.

# DPE COLLECTIF



Si l'alinéa 1er de l'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, impose la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) avant le 1er janvier 2017 pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, les alinéas 2 et 3 de ce texte prévoient une dérogation.

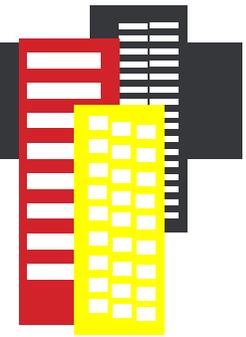
En effet, le texte exempte de DPE les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001. Dans ce cas précis, les immeubles sont soumis à un audit.

## DPE :

- Immeuble de moins de cinquante lots
- Chauffage ou système de refroidissement collectif

Le DPE a une durée de validité de 10 ans.

# AUDIT ENERGETIQUE



C'est la loi du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, qui a instauré dans son article 1

l'obligation pour toutes les copropriétés de plus de 49 lots disposant d'un chauffage collectif de faire procéder à un audit énergétique

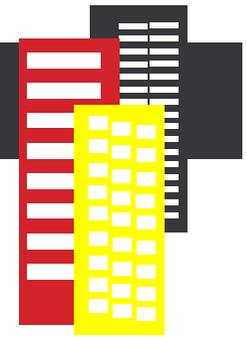
Un arrêté du 28 février 2013 pris en application du décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs détermine le contenu et les modalités conforme aux articles R. 134-14 à R. 134-18 du CCH. La manière dont doit être réalisé l'audit et l'ensemble des informations qu'il doit contenir être donc indiqué dans les textes susvisés.

Il précise également la liste des pièces justificatives à fournir par la personne qui réalise l'audit afin de déterminer l'adéquation entre les compétences de cette personne et la mission à réaliser, conformément aux dispositions de l'article R. 134-17 du CCH.

## Audit énergétique :

- Copropriétés d'au moins cinquante lots - Tous les lots tels que définis sur l'EDD doivent être pris en compte dans le calcul pour savoir si la copropriété devra mettre en œuvre un audit ou un DPE.
- installation collective de chauffage ou de refroidissement,
- L'immeuble doit être à usage principal d'habitation c'est-à-dire (comme le précise l'arrêté) que la surface des lots à usage d'habitation (logements ET annexes rattachées à ces logements) doit représenter plus de la moitié de la surface hors œuvre nette totale
- PC de l'immeuble a été déposé avant le 1er juin 2001.

# AUDIT ENERGETIQUE

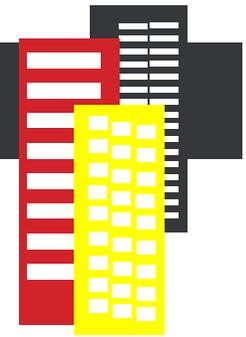


L'audit doit être réalisé pour l'ensemble de l'immeuble, ce qui inclut les parties communes et les parties privatives.

L'idée des pouvoirs publics est qu'en obligeant les copropriétaires à faire procéder à des audits énergétiques, ces derniers parviendront à des préconisations adaptées à chaque immeuble en matière de travaux d'économies d'énergie, ce qui permettra d'éclairer les copropriétaires et - ensuite - à les inciter à voter ces travaux.

Les audits énergétiques sont ainsi censés être des « déclencheurs ». En fait ce n'est pas si simple et seuls des audits respectant certaines règles pourront déclencher un processus permettant d'aboutir à des travaux.

# AUDIT ENERGETIQUE



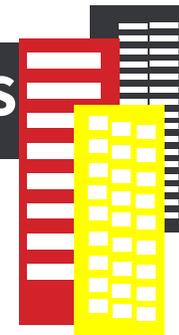
L'article R, 134-15 du CCH énumère les points que l'Audit devra comporter :

- un descriptif des parties communes ou privatives (installations de chauffage et de refroidissement, équipements de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage) ;
- une enquête auprès des occupants et des propriétaires non occupants pour évaluer leurs consommations énergétiques ;
- la visite d'un échantillon de logements ;
- l'estimation des quantités annuelles d'énergie consommées par équipement et des dépenses correspondantes ;
- le classement énergétique du bâtiment ;
- le classement des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment ;
- des préconisations pour optimiser l'utilisation des équipements ;
- des propositions de travaux pour améliorer la performance énergétique du bâtiment ;
- un rapport synthétique permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés. L'audit énergétique doit être réalisé par une personne indépendante et compétente.

Si le Conseil syndical s'investit dans la réalisation de l'audit, les résultats peuvent être satisfaisants.

Pour cela, l'ARC préconise en amont de faire réaliser un BIC (bilan initial de copropriété).

# BIC ET AUDIT GLOBAL PARTAGÉ : DEUX OUTILS PLÉBISCITÉS



## Du BIC à l'audit global partagé

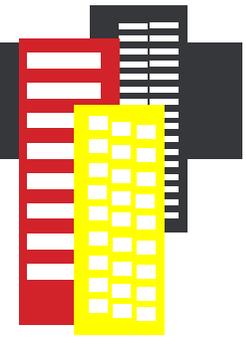
### Deux outils méthodologiques destinés aux conseils syndicaux des copropriétés

- Le BIC est un outil d'autoévaluation
- L' « Audit global partagé » a pour objectif d'aboutir à un programme de travaux complets étalés dans le temps, assorti d'un plan de financement prévisionnel. Il prend en compte :
  - L'audit énergétique des caractéristiques du bâtiment (façades, toiture, chauffage, ventilation etc.)
  - Les problèmes de vétusté, d'architecture et de sécurité
  - Les dysfonctionnements vécus par les occupants (humidité, bruit, nuisances liées au stockage des ordures ménagères, dégâts des eaux à répétition etc.)

De cette façon, il aboutit à créer des perspectives dans lesquelles « tout le monde est gagnant » grâce à :

- La baisse des charges de copropriété pour des économies d'énergie à long terme
- L'amélioration du confort et de la qualité de vie des occupants
- La création de valeur patrimoniale pour le bien immobilier et l'augmentation de sa valeur sur le marché locatif

# BILAN INITIAL DE COPROPRIETE



## À quoi sert le Bilan Initial de Copropriété ?

- Mobiliser le conseil syndical et le syndic
- Avoir une vue d'ensemble de la copropriété et des priorités à traiter
- Rétablir un bon fonctionnement de la copropriété

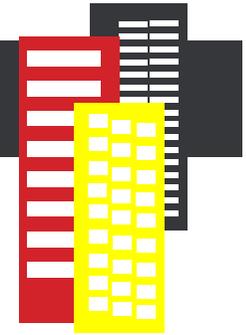
Une fois le BIC complété, prenez, avec plusieurs membres du conseil syndical, un rendez-vous avec un accompagnateur. L'accompagnateur analyse les données du BIC et vous aide à définir des actions sources d'économies et de meilleure gestion. Il vous aide à établir le plan d'action de mise à niveau:

- le fonctionnement des instances : syndic, conseil syndical et assemblée générale ;
- la maîtrise des impayés ;
- la maîtrise des charges, et en particulier la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau ;
- la question du financement prévisionnel d'éventuels travaux à venir : compte séparé, fonds travaux ;
- la mobilisation des copropriétaires autour d'un gros projet.

## Que faire après le BIC ?

Une fois la copropriété « à niveau », vous êtes prêts pour aller plus loin. Cela passera certainement par l'établissement d'un audit global (technique et énergétique) afin d'identifier, de choisir, hiérarchiser et planifier les travaux dont la copropriété a besoin.

# AUDIT GLOBAL PARTAGE



## Trois étapes

### 1- Réunion préparatoire : CS / syndic / accompagnateur

### 2- Visite de l'immeuble

#### **Recommandations**

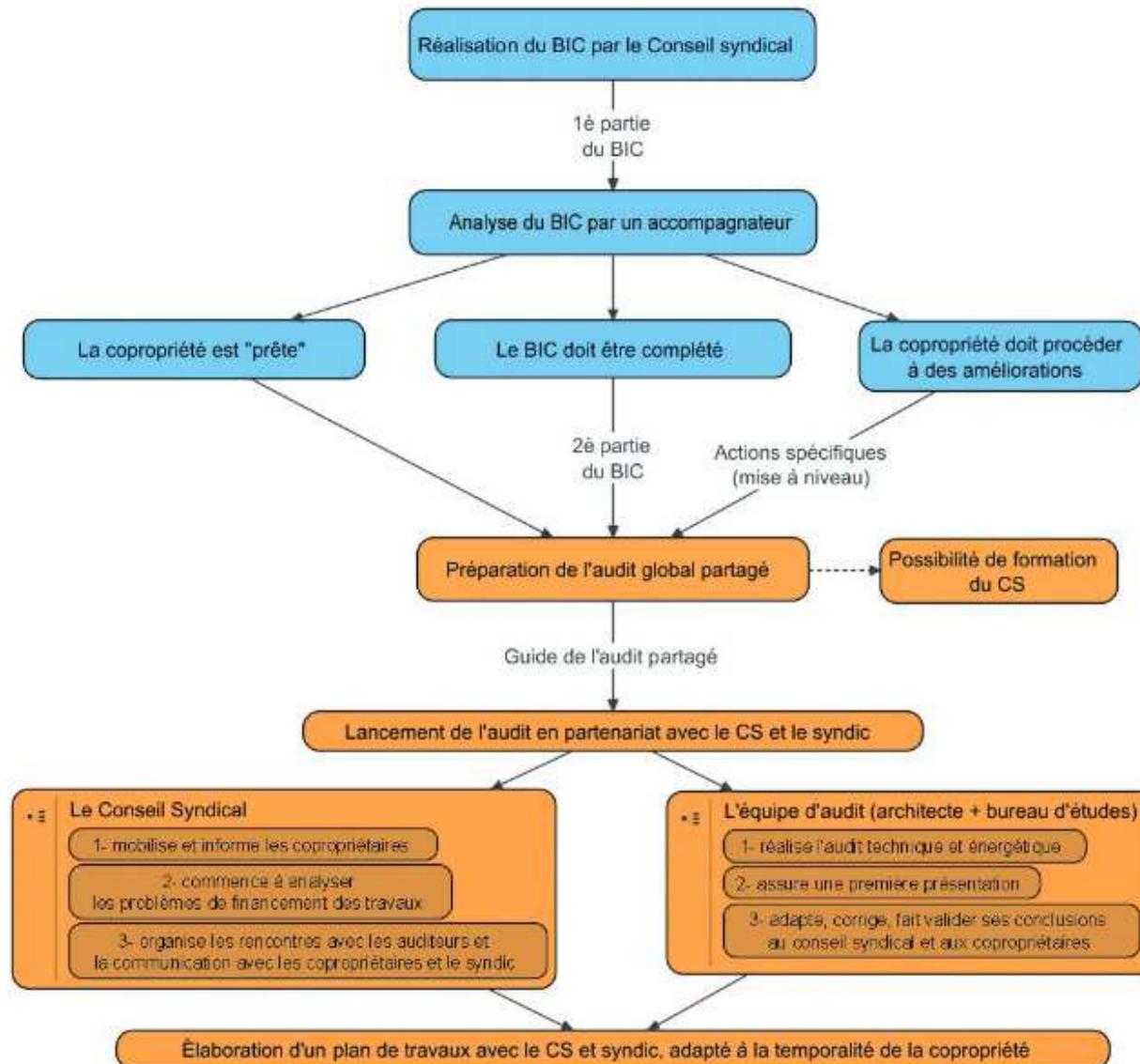
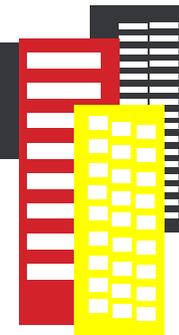
- Le CS doit vérifier que les logements-témoins soient bien choisis ;
- Il prépare les visites en rassurant les occupants et en leur expliquant l'importance de cette visite ;
- Il s'assure que les occupants seront là ou donneront leurs clés ;
- Il vérifie que les questionnaires seront bien remplis et bien utilisés par l'auditeur

### 3- Synthèse Pré-AG

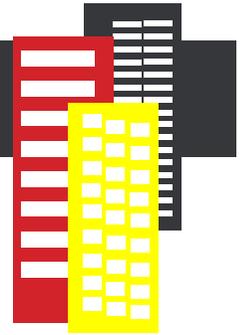
- Eviter les longues discussions en AG
- Prévoir de « recueillir l'approbation sur les scénarii » donc sur leur pertinence et leur adaptation à la copropriété

**Le conseil syndical doit être associé avant, pendant et à la fin de cet audit partagé.**

# AUDIT GLOBAL PARTAGE



# CONCLUSION



## Les avantages de l'audit global partagé pour la copropriété

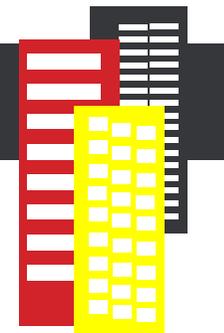
Pour que ce projet soit couronné de succès et de sérénité, **l'ARC RA insiste sur la dimension de partage de l'audit global.**

En effet, ce sujet ne concerne pas qu'un comité restreint : il vise à mobiliser l'ensemble des copropriétaires afin de **transformer les intérêts individuels divergents en consensus équilibré, adopté à la majorité et le moins contraignant possible pour la minorité.**

C'est pourquoi, un travail de communication et de pédagogie est réalisé en amont pour diffuser les bonnes informations grâce à une rédaction soignée des comptes rendus d'assemblée, des convocations et des rapports sur l'échéancier.

Convaincu de l'intérêt de cette démarche pour la valorisation du patrimoine, **l'ARC RA préconise la mise en place d'un plan pluriannuel** permettant aux copropriétaires de savoir précisément ce qu'ils devront affronter en termes de travaux et de frais à engager. Le diagnostic comporte non seulement un chiffrage des coûts, mais également un chiffrage du retour sur investissement.

# L'ARC ET LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE



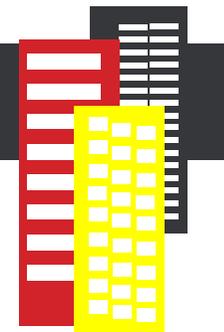
A partir de notre expérience et de nos relations de travail avec des collectivités, l'ARC a construit un plan local « Copropriété » permettant sans attendre d'initier une dynamique reposant sur 5 actions simples.

L'ARC RA peut aussi accompagner les élus, les agents territoriaux, les copropriétaires et conseils syndicaux par des formations à choisir parmi 21 modules proposés.

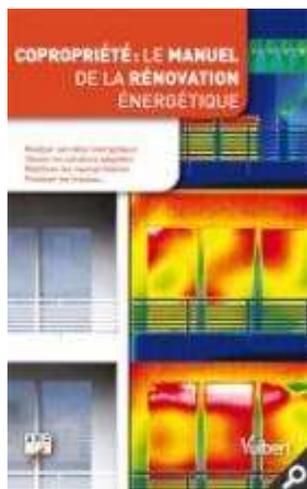
Actuellement une convention entre ARC RA et SOLIHA est en cours de signature dans le cadre de la mission qui lui a été confiée par la communauté de communes ARDECHE RHÔNE COIRON.

Notre souhait est de dupliquer cet engagement sur l'agglomération de Lyon.

**Merci de votre attention**

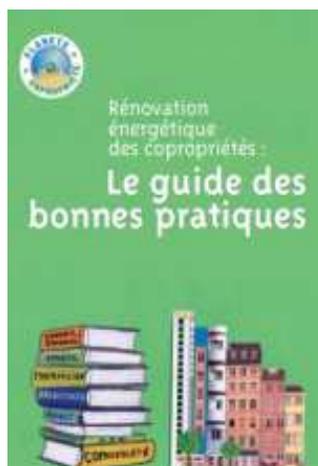


## Sur la rénovation énergétique



Copropriété :  
le manuel de  
la rénovation  
énergétique

Rénovation en  
copropriété : comment  
mobiliser les  
copropriétaires?



Rénovation  
énergétique des  
copropriétés :  
Le guide des  
bonnes pratiques

