

Les copropriétés à l'heure du Grenelle

Cadrage réglementaire

ORHL
École du Trésor
1er avril 2011

Julie DUMONT, DREAL Rhône-Alpes

Hakim HAMADOU, ADEME Rhône-Alpes



Les grands principes du Grenelle2

La loi Grenelle 2 date du 13 juillet 2010

- 248 articles
- Six chantiers majeurs dont le 1er est **l'amélioration énergétique des bâtiments et l'harmonisation des outils de planification**



Les grands principes du Grenelle2

Titre 1, chapitre 1: Amélioration énergétique des bâtiments

▣ **Objectif : accélérer la rénovation thermique du parc ancien**

▣ des outils qui facilitent l'accès à l'information pour les occupants et qui donnent des obligations aux propriétaires : développer les DPE, une information des futurs occupants d'un bâtiment, faciliter l'accès des copropriétés aux améliorations énergétiques...

▣



Les grands principes du Grenelle2/copros

DPE: son objectif est de produire une étiquette énergie et GES.

Un audit détaillé est plus approfondi il correspond à un état des lieux préalable à une étude et des préconisations de travaux

Nb: Supports techniques produits par l'ADEME pour ces études...

Article 1 (décret prévu mai 2011, 1ere écriture étudiée en groupe de travail Grenelle)

Obligation de réaliser dans un délai de 5 ans (à compter du 1er janvier 2012, d'ici le **1er janvier 2017**) pour les bâtiments dotés d'un dispositif commun de chauffage ou de refroidissement **un DPE collectif** (< 50 lots), ou un **audit énergétique** (50 lots ou plus)



CPE : un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini

Les grands principes du Grenelle2/copros

Article 7 : Plan de travaux et CPE en copropriétés (décret prévu en Aout 2011?)

Après l'établissement du DPE ou audit, le syndic inscrit la question d'un **plan de travaux d'économies d'énergie (notion de programmation)** ou d'un **Contrat de Performance Énergétique (CPE)** à l'ordre du jour de la première assemblée générale qui suit.

Assouplissement des règles de majorité pour les décisions relatives à des travaux d'économie d'énergie



Les grands principes du Grenelle2/copros

Travaux d'intérêt collectif : au minimum les fenêtres, le décret devra le préciser...

Avant travaux parties privatives/parties communes, la notion de travaux d'intérêt collectif est nouvelle.

▫ **Article 7** : Plan de travaux et CPE en copropriétés

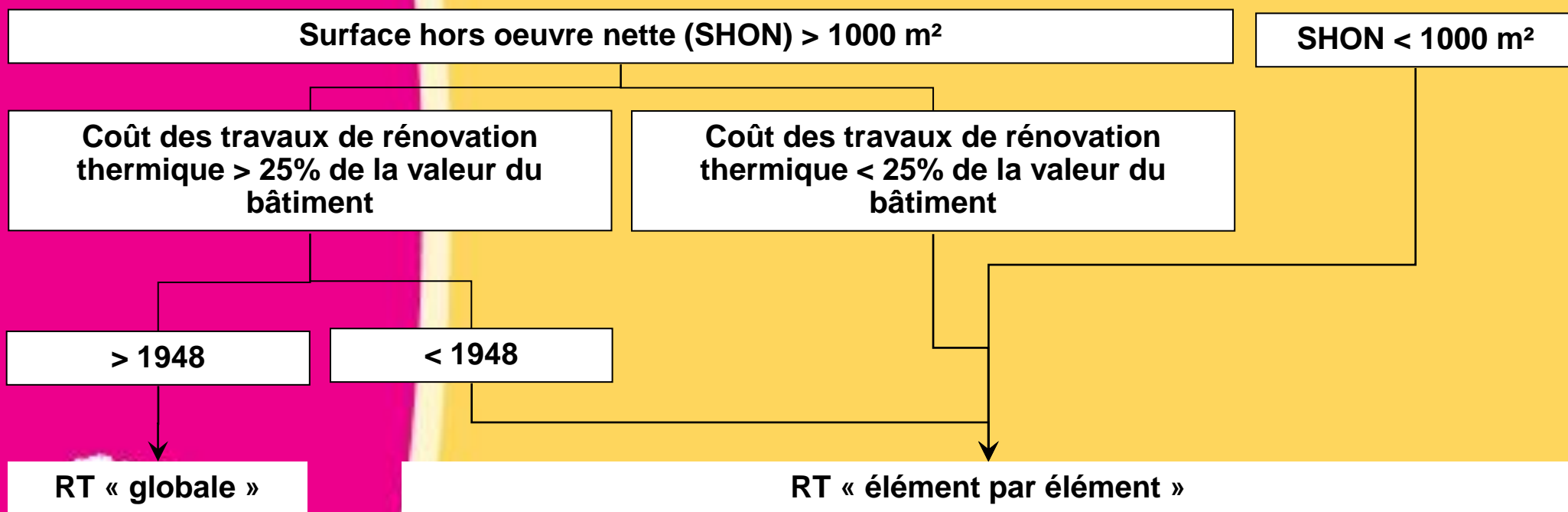
Instauration de la notion de travaux « d'intérêt collectif » réalisés sur les parties privatives aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.



Une réglementation thermique déjà en place sur les bâtiments existants (1/2)

À quel moment de la vie d'un bâtiment ?

À l'occasion de travaux de rénovation, de remplacement ou d'installation dans un bâtiment existant



Depuis le 1^{er} avril 2008

Depuis le 1^{er} novembre 2007

Des labels en place

Les organismes
certificateurs : 

www.rt-batiment.fr

Pour le label BBC,
convention signée entre
l'association Effinergie et
les certificateurs pour
l'attribution du « label BBC
Effinergie Rénovation »,
avec des conditions
supplémentaires à l'arrêté



• **3 labels** (Arrêté du 29 septembre 2009 – Label Haute Performance Energétique)

• **Champ d'application** : tous les bâtiments achevés après 48, sans condition minimale de surface et de dépenses

• **Résidentiel** :

- **HPE Rénovation 2009** : Cep < 150 kWh/m²SHON (calcul THCE_x) modulo zone climatique et altitude

- **BBC Rénovation 2009** : Cep < 80 kWh/SHON (calcul THCE_x) modulo zone climatique et altitude

• **Mode de délivrance** :

- Par des certificateurs ayant passé convention avec l'Etat
- Dans le cadre d'une certification globale de qualité du bâtiment

- Depuis fin 2010, une certification Patrimoine Copropriété (Cerqual Patrimoine)

L'usage des calculs RT

Il s'agit de calculs conventionnels et non pas prévisionnels des consommations d'énergie

Permet de valider la réglementation ou de viser un label de performance énergétique, en fin de conception

Un élément des « études techniques et énergétiques », qui sont globales, multi-critères (énergie, confort, acoustique...) et permettant d'orienter les choix de rénovation

