



Engager des travaux d'économie d'énergie
n°41

Nous sommes copropriétaires dans un immeuble des années 60 et nous réfléchissons sur des travaux d'économies d'énergie comme moyen pour réduire nos charges. Quel est le déroulement et à quelle majorité doit-on voter ces travaux ?

Pour vous guider

À savoir

Consultez le document travaux en copropriété «Comment sont prises les décisions»
www.ademe.fr

Avant de voter des travaux d'économies d'énergie, il est nécessaire que les copropriétaires obtiennent des informations leur permettant de déterminer le potentiel d'économies d'énergie et un programme de travaux adéquat.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'audit énergétique (voir fiche n°49 «Audits et diagnostics obligatoires, comment s'y retrouver?») permettent de faire un point sur la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée. Elles comportent aussi des recommandations et des options techniques et financières afin d'améliorer la performance énergétique dans la copropriété.

La réalisation du DPE et de l'audit: une décision votée en assemblée générale

Le syndic contacte, de sa propre initiative ou de celle du conseil syndical, un ou plusieurs diagnostiqueurs (pour le DPE) ou auditeurs (pour l'audit) afin de vérifier la compétence et l'indé-

pendance des professionnels qui lui remettent un projet de contrat.

Il s'agit d'une prestation de service. La mise en concurrence, obligatoire, dépend du prix du contrat.

Le syndic convoque l'assemblée générale. La décision de faire effectuer un DPE ou un audit relève d'un vote en assemblée générale à la majorité simple (article 24 de la loi du 10 juillet 1965). La question est portée à l'ordre du jour et le ou les projets de contrat sont envoyés avec la convocation.

L'assemblée générale doit délibérer sur le choix du contrat, le coût et l'échéancier des provisions.

La réunion d'information du DPE ou de l'audit

Les documents sont si techniques qu'il est conseillé de prévoir un temps dédié entre le professionnel et les copropriétaires afin de répondre aux interrogations de ces derniers et fournir des explications.

Comment voter des travaux d'économie d'énergie ?

À retenir

L'élaboration du projet et le vote des travaux d'économie d'énergie est un processus long car il nécessite plusieurs assemblées générales. Il est important de s'entourer d'experts. Le syndicat des copropriétaires est le maître d'ouvrage pour qui les travaux sont réalisés.

Le syndic coordonne et suit le processus. Le conseil syndical assiste le syndic dans sa mission et dans la prise de décision courante. Une commission travaux peut être créée par une décision en assemblée générale composée de copropriétaires afin d'appuyer le syndic sur le suivi du chantier et signaler les difficultés.

Le maître d'œuvre est l'entreprise ou la personne à qui sont confiés la réalisation des travaux pour le compte du maître d'ouvrage. Ses missions sont définies dans un contrat conclu avec le maître d'ouvrage.

À retenir

Articles 24 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et article 59 I 7° de la loi ALUR du 24 mars 2014.

En effet, la discussion sur le DPE ou l'audit en assemblée générale serait trop longue et pourrait aboutir à un vote mal éclairé.

La présentation du document une fois réalisé est prévue par les textes ; une discussion en assemblée générale n'est pas obligatoire.

En pratique, c'est le syndic et le conseil syndical qui organisent cette réunion mais elle peut également se tenir suite aux sollicitations de l'auditeur dans le cadre d'un audit.

Cette présentation informe les copropriétaires sur les gains de consommation d'énergie estimés, les déperditions, les travaux envisagés, les différentes options proposées. Ils peuvent ainsi avoir une idée de leur choix de travaux même s'il n'y a pas de décision à prendre à ce stade.

Le vote des travaux

Après l'établissement d'un DPE ou d'un audit, l'assemblée générale doit se prononcer sur la question d'un plan d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique : CPE. Préalablement, le syndic met en concurrence les projets de CPE et recueille obligatoirement l'avis du conseil syndical. Le CPE vise à atteindre un niveau d'efficacité énergétique défini. Quant au plan des travaux d'économie d'énergie, il comporte une évaluation du coût de ces travaux fondée sur les devis des entreprises consultées.

Plan de travaux ou projet de CPE sont envoyés aux copropriétaires avec la convocation à l'assemblée générale, les devis, un calendrier prévisionnel d'exécution des travaux et leur durée programmée.

Si un plan de travaux est voté, les travaux prévus doivent faire l'objet d'un vote distinct pouvant intervenir lors d'une prochaine assemblée générale. Il faut alors adresser les devis avec la convocation.

L'ordre du jour proposant de voter les travaux prévoit aussi les honoraires du syndic, les contrats d'assurance, le contrat du coordinateur si plusieurs entreprises travaillent sur le chantier en même temps.

Pour le choix des scénarii, la composition des bouquets de travaux ou le plan de travaux d'économie d'énergie sont votés à la majorité simple (article 24 de la loi de 1965). Cependant, la décision de conclure un CPE comportant des travaux d'amélioration est voté à la majorité absolue (article 25 f de la loi de 1965). ■

La résidence Cristal à Toulouse a lancé une démarche de réhabilitation dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :

- En septembre 2010, vote de l'élaboration d'un diagnostic technique en assemblée générale
- En mai 2011, présentation du diagnostic technique et du programme de travaux à l'assemblée générale
- En novembre 2011, vote en assemblée générale d'un programme de travaux sur la base d'un budget maximum
- En février et mars 2012, lancement de la consultation des entreprises en s'inspirant du modèle des marchés publics, notamment par l'élaboration d'un cahier des charges précis auquel sont tenues de répondre les entreprises. Les offres sont ensuite analysées par le maître d'œuvre et classées sur la base du prix mais surtout de critères techniques tels que les matériaux, les moyens et la méthodologie proposés, le planning proposé ou encore le traitement des déchets
- Début mai 2012, présentation de ce classement à la commission travaux du conseil syndical puis au conseil syndical qui a retenu les entreprises proposées par le maître d'œuvre.
- En juin 2012, présentation en assemblée générale des offres des entreprises retenues par le conseil syndical et le syndic.

