
<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/copropriete/travaux-de-la-prise-de-decision-a-la-realisation/>

Accueil / Vous êtes propriétaire / Copropriété / Travaux : de la prise de décision à la réalisation

Travaux : de la prise de décision à la réalisation

Introduction

Les décisions concernant la réalisation de travaux dans les parties communes ou sur les équipements de la copropriété sont prises par l'ensemble des copropriétaires lors de l'assemblée générale.

Votre participation à l'assemblée générale a une influence sur chaque décision prise : la présence de chaque copropriétaire y est donc indispensable.

Pour aboutir à la réalisation des travaux décidés par la copropriété, différentes étapes doivent être respectées.

Les étapes

- Étape 1 : La réalisation des travaux figure à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- Étape 2 : Les copropriétaires donnent leur accord à la réalisation des travaux et définissent les modalités de règlement de la facture.
- Étape 3 : Le contrat avec l'entreprise qui réalise les travaux est signé par le syndic. Celui-ci verse alors un acompte à l'entreprise choisie selon les modalités prévues dans le devis ou le contrat.
- Étape 4 : L'entreprise peut démarrer le chantier sous le contrôle du syndic qui s'assure de leur bonne exécution.
- Étape 5 : Le syndic assiste à la réception des travaux et émet des réserves le cas échéant.

Etape 1 : la réalisation des travaux figure à l'ordre du jour de l'assemblée

générale

En principe, seuls les travaux dont la réalisation a été mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale et ayant obtenu l'accord des copropriétaires peuvent être réalisés. Néanmoins, dans certains cas, le syndic peut, de sa propre initiative, décider de faire des travaux sans accord préalable des copropriétaires.

Il s'agit :

- des petits travaux d'entretien : changer une vitre, une ampoule, un interrupteur, l'approvisionnement en combustible,...
- des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (exemples : réparation d'une fuite d'eau suite à une canalisation rompue ou remplacement de la vitre cassée de l'entrée de l'immeuble, réparer ou remplacer une chaudière, faire dégorger un collecteur d'égout). Le syndic doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale. Pour financer ces travaux, le syndic peut, après avis du conseil syndical, demander le versement d'une provision qui ne peut dépasser le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Par ailleurs, la mise à l'ordre du jour de la réalisation de travaux peut résulter d'un audit énergétique ou d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) (cf. fiche « travaux d'économies d'énergie »). Tout copropriétaire peut proposer à l'assemblée générale la réalisation de travaux. A cet effet, il inscrit sa proposition à l'ordre du jour de l'assemblée générale en adressant un courrier recommandée avec AR à son syndic (cf. fiche [«Assemblée générale](#) »).

Etape 2 : les copropriétaires donnent leur accord à la réalisation des travaux et définissent les modalités de règlement de la facture

La décision de réaliser des travaux est soumise au vote des copropriétaires. Afin que les copropriétaires votent en toute connaissance de cause, les documents relatifs aux travaux envisagés doivent être joints à l'envoi de l'ordre du jour. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de notifier le devis de l'entreprise en lui-même. L'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises (demande d'au moins 2 devis ou appel d'offre) est rendue obligatoire. La mise en concurrence peut être déléguée au conseil syndical par assemblée générale. (cf. fiche [«Conseil syndical](#) ») En dessous de ce seuil, il n'y a pas d'obligation de présenter plusieurs devis, mais il est toujours souhaitable de consulter plusieurs entreprises. Par ailleurs, si l'une des entreprises a un lien direct ou indirect avec le syndic, la nature de ces liens devra être précisée. Si le contrat est conclu en méconnaissance de cette disposition, il ne sera pas opposable au syndicat.

L'assemblée générale, en plus de s'entendre sur l'entreprise qui devra réaliser les travaux, doit aussi établir les modalités de règlement de ces travaux.

Les copropriétaires et le syndic peuvent également bénéficier de différents types de financements pour la réalisation des travaux (cf. fiche « Financement de travaux »).

Pour prendre sa décision, l'assemblée générale doit vérifier que les travaux envisagés répondent aux conditions suivantes :

- ne pas compromettre la stabilité de l'immeuble ni la sécurité de ses occupants ;
- être conformes à la destination de l'immeuble;
- ne pas porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs lots.

Pour que les travaux puissent être réalisés, les copropriétaires doivent les voter. Selon la nature des travaux (entretien, réparation amélioration) et leur importance, les règles de majorités diffèrent: les travaux peuvent être votés à la majorité de l'article 24 ou 25 ou 26 de la loi du 10 juillet 1965*, voire à l'unanimité des copropriétaires.

Nature des travaux	Majorités

- Les travaux d'entretien ne relevant pas d'une majorité légale.
- Les travaux d'entretien des parties communes et de maintien de l'immeuble en bon état.
- Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.
- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.
- Les modalités et exécution des travaux rendus obligatoires par la loi, le règlement ou un arrêté de police administratif relatif à la sécurité ou à la salubrité publique.

Sont votés à la majorité de l'article 24 :
C'est la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

-
- Travaux de transformation d'un élément d'équipement, d'addition d'un élément nouveau ou d'amélioration.
 - Travaux d'économie d'énergie qui ne relèvent pas de l'entretien.

Sont votés à la majorité de l'article 25
C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

- Surélévation ou construction de bâtiments.

Sont votés à la majorité de l'article 26
C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).

- Aliénation des parties communes

Sont votés à l'unanimité lorsque leur conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;
unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).
Dans les autres cas vote à la double majorité.

A la suite du vote, l'assemblée générale peut décider :

- de refuser d'autoriser la réalisation de travaux ;
- d'autoriser la réalisation de travaux à certaines conditions préalables : la décision d'autorisation est suspendue jusqu'à ce que ces conditions soient remplies ;
- d'autoriser la réalisation de travaux : le copropriétaire bénéficie d'un droit qui ne peut pas être remis en cause sauf si un fait nouveau est survenu ou a été découvert.

Etape 3 : le contrat avec l'entreprise qui réalise les travaux est signé par le syndic. Celui-ci verse alors un acompte à l'entreprise choisie selon les modalités prévues dans le devis ou le contrat

Les travaux ayant été votés par l'assemblée générale, pour qu'ils puissent être exécutés, il faut établir un contrat. Chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic conclut le contrat auprès d'une entreprise de travaux. La signature du contrat va permettre le démarrage du chantier.

Etape 4 : l'entreprise peut démarrer le chantier sous le contrôle du syndic qui s'assure de leur bonne exécution

Il appartiendra au syndic de suivre la bonne exécution des travaux

Le syndic est tenu d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale¹.

Etape 5 : le syndic assiste à la réception des travaux et émet des réserves le cas échéant

Il appartient au syndic en qualité de mandat et de les réceptionnés lorsqu'ils seront terminés. La réception permet de constater que les travaux sont conformes à ce qui était prévu au contrat et qu'ils l'ont été dans les conditions requises.

En cas de malfaçons ou de mauvaise réalisation des travaux, le syndic devra rechercher la responsabilité de l'entreprise de travaux ou mettre en œuvre les garanties légales (dommage-ouvrage, responsabilité civile notamment).

Travaux : à quelle majorité les voter ?

Les décisions concernant la réalisation de travaux dans les parties communes ou sur les équipements de l'immeuble sont prises par l'assemblée générale. Selon l'importance des travaux, les règles de majorité différentes s'appliquent.

Votre participation à l'assemblée générale a une influence sur chaque décision prise : la présence de chaque copropriétaire y est donc indispensable.

Quels travaux voter ?

Pour que les travaux fassent l'objet d'un vote lors de l'assemblée générale, le projet doit être inscrit à l'ordre du jour.

Afin que les copropriétaires votent en toute connaissance de cause, les documents relatifs aux travaux envisagés doivent

être joints à l'envoi de l'ordre du jour. Mais il n'y a pas d'obligation de notifier le devis de l'entreprise en lui-même. L'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises (demande d'au moins 2 devis ou appel d'offre) est rendue obligatoire. En dessous de ce seuil, il n'y a pas d'obligation de présenter plusieurs devis, mais il est toujours souhaitable de consulter plusieurs entreprises.

L'autorisation préalable de l'assemblée générale n'est pas requise pour :

- les travaux de menu entretien que le syndic peut engager de sa propre initiative ;
- en cas de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble : le syndic peut les réaliser de sa propre initiative ; il doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale. Pour financer ces travaux, le syndic peut, après avis du conseil syndical, demander le versement d'une provision qui ne peut dépasser le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

A quelles majorités voter les travaux ?

Selon la nature des travaux (entretien, réparation amélioration) et leur importance, des règles de majorité différentes s'appliquent : ils peuvent être votés à la majorité de l'article 24 ou 25 ou 26 de la loi du 10 juillet 1965(2), voire à l'unanimité des copropriétaires.

SONT VOTÉS À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24

Les travaux d'entretien des parties communes et de maintien de l'immeuble en bon état (réparation des escaliers, réfection partielle de la toiture,...).

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels (pose d'une rampe d'accès, par exemple).

L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Les modalités et exécution des travaux rendus obligatoires par la loi, le règlement ou un arrêté de police administratif relatif à la sécurité ou à la salubrité publique.

SONT VOTÉS À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25

Les travaux de transformation d'un élément d'équipement, d'addition d'un élément nouveau ou d'amélioration.

Les travaux d'économie d'énergie qui ne relèvent pas de l'entretien : travaux portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude ; travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives (fenêtres, pose de robinets thermostatiques) et aux frais du copropriétaire concerné, sauf si celui-ci peut prouver qu'il a réalisé des travaux équivalents dans les 10 années précédentes (pour plus d'informations, renseignez-vous auprès de l' [ADIL](#)).

Les travaux pour modifier le réseau de distribution électrique afin d'alimenter les emplacements de parking pour charger des accumulateurs de véhicules électriques.

La suppression des vides-ordures pour des impératifs d'hygiène.

Installation ou modification d'une antenne collective de télévision ou d'un réseau câblé.

La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et réalisation d'ouvrages permettant la mise en conformité de logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement réglementaires.

L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, compteurs d'énergie thermique ou répartiteurs de frais de chauffage. Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer, à ses frais, des travaux affectant les parties communes (ex percement d'une trémie pour faire un duplex) ou l'aspect extérieur de l'immeuble (exemple : agrandissement d'une fenêtre).

Les travaux sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens (exemple : dispositifs de fermeture).

SONT VOTÉS À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26

La surélévation ou construction de bâtiment

SONT VOTÉS À L'UNANIMITÉ

L'aliénation des parties communes.

Travaux d'économies d'énergie

Les travaux d'économies d'énergie sont des travaux qui permettent de réduire la consommation énergétique d'un immeuble.

Ils peuvent être réalisés sur les parties et équipements communs ainsi que sur les parties privatives pour les travaux d'intérêt collectif à la demande du syndicat (représenté par le syndic).

De son côté, un copropriétaire peut effectuer des travaux d'économies d'énergie dans son logement sans l'accord de la copropriété dès lors que ces travaux n'affectent pas les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Typologie des travaux d'économies d'énergie

Peuvent être notamment qualifiés de travaux d'économies d'énergie, les travaux portant sur :

- les parties et équipements communs à la copropriété
 - travaux d'isolation thermique performants des toitures (rampants de toiture, toiture-terrasse,...) ;
 - travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés (isolation des murs par l'extérieur, isolation des planchers sur les caves ou les parkings,...) ;
 - travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées donnant sur l'extérieur (remplacement des fenêtres ou des portes-balcon,...) ;
 - travaux d'amélioration des installations d'éclairage des parties communes (relamping avec des lampes basse consommation ou des LEDs,...) ;
 - travaux d'installation, de régulation, d'équilibrage ou de remplacement des systèmes de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire (thermostat d'ambiance, programmateur de chauffage,...) ;
 - travaux d'isolation des réseaux collectifs de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude

- sanitaire (calorifugeages des canalisations,...) ;
 - travaux de régulation ou de remplacement des émetteurs de chaleur ou de froid (radiateurs basse température, robinets thermostatiques,...) ;
 - travaux d'amélioration ou d'installation des équipements collectifs de ventilation (ventilation mécanique basse consommation ou double flux,...) ;
 - travaux d'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable (chaudière à condensation, chaudière à bois, chauffe-eau solaire collectif,...).
- les parties privatives lorsqu'il s'agit de travaux d'intérêt collectif :
 - travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs ;
 - pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ;
 - équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;
 - mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées.

De la prise de décision à la réalisation des travaux d'économies d'énergie

Lorsque la copropriété envisage de réaliser des travaux d'économies d'énergie, les propriétaires sont appelés à se prononcer en assemblée générale. A titre indicatif, sont récapitulées ci-dessous, les principales étapes conduisant à la réalisation de travaux d'économies d'énergie en copropriété.

- Étape 1 : la décision de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique est soumise au vote des copropriétaires.
- Étape 2 : le DPE ou l'audit sont présentés aux copropriétaires qui votent ensuite sur le principe de l'adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou de la conclusion d'un contrat de performance énergétique.
- Étape 3 : les copropriétaires votent la réalisation des travaux d'économies d'énergie.
- Étape 4 : le contrat avec l'entreprise qui réalise les travaux est signé par le syndic.
- Étape 5 : l'entreprise peut démarrer le chantier sous le contrôle du syndic qui s'assure de leur bonne exécution.
- Étape 6 : le syndic assiste à la réception des travaux et émet des réserves le cas échéant.

Étape 1 : les copropriétaires décident de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique.

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique doit être réalisé dans certains immeubles afin d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'économies d'énergie. Cette décision est prise à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 : art. 24).

- Un DPE doit être établi au plus tard le 1er janvier 2017 dans les immeubles à usage principal d'habitation équipés d'une installation de chauffage ou de climatisation collectifs, sauf lorsqu'ils sont soumis à l'obligation de réaliser un audit énergétique (cf. ci-dessous). Il s'agit d'un document précisant notamment la consommation d'énergie de la copropriété, l'évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations, la classification énergétique du bâtiment (7 classes de A à G, A correspondant à la meilleure performance, G la plus mauvaise). Il est également accompagné de recommandations permettant d'améliorer cette performance.
- Un audit énergétique doit être établi dans les copropriétés à usage principal d'habitation construites avant le 1er janvier 2001, lorsqu'elles comprennent plus de 50 lots et qu'elles sont équipées d'une installation de chauffage ou de climatisation collectifs. L'audit vise notamment à établir le classement énergétique du bâtiment (7 classes de A à G, A correspondant à la meilleure performance, G la plus mauvaise) et à apporter des propositions de travaux pour améliorer sa performance énergétique. Il comprend notamment une enquête auprès des occupants et des propriétaires non-occupants, l'estimation de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage et ventilation), la simulation énergétique de la copropriété, des préconisations, recommandations et propositions de travaux et le classement énergétique du bâtiment.

Diagnostic technique global (DTG)

À compter du 1er janvier 2017, un diagnostic technique global (DTG) doit être réalisé dans :

- les immeubles de plus de dix ans mis en copropriété,
- les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation lorsque les propriétaires réunis en assemblée générale ont donné leur accord (vote à la majorité simple/ majorité des copropriétaires présents et représentés).

Il permet de renseigner les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux.

Le DTG comporte l'examen de la situation patrimoniale de l'immeuble, à savoir les informations essentielles relatives au bâti :

- l'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- l'état de la situation du syndicat au regard de ses obligations légales ou règlementaires,
- l'analyse des améliorations possibles en termes de gestion technique et patrimoniale,
- le DPE ou l'audit énergétique, le cas échéant.

Le DTG doit également comporter la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, notamment ceux qui pourraient être menés au cours des dix prochaines années ainsi que leur coût.

Lorsque qu'à la suite d'un DTG, le plan pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour comporte des travaux d'économies d'énergie, le syndic n'a plus l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée qui suit l'établissement de ces documents le plan de travaux d'économies d'énergie ou le CPE. [1](#)

Étape 2 : le DPE ou l'audit énergétique est présenté aux copropriétaires réunis en assemblée générale.

Ces derniers doivent se prononcer sur le principe de l'adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou de la conclusion d'un contrat de performance énergétique (CPE).

Lors de cette assemblée générale, les copropriétaires peuvent décider :

- d'adopter, sur le principe, un plan de travaux d'économies d'énergie (il s'agit d'un programme de travaux étalé dans le temps) ;
- de s'engager, sur le principe, vers la signature d'un contrat de performance énergétique (il s'agit d'un contrat ayant pour objet de garantir dans la durée une amélioration de l'efficacité énergétique d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments existant) ;
- de réaliser des travaux d'économies d'énergie sans plan de travaux ou CPE ;
- de ne rien faire (pas de plan de travaux, de CPE ou de travaux).

Financement des travaux d'économies d'énergie

La copropriété peut bénéficier de différents financements pour la réalisation des travaux. (cf. fiche "Financement de travaux"). Il est recommandé d'envisager la question du financement le plus en amont possible.

Étape 3 : les copropriétaires votent la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

Dans le cas où les copropriétaires décident de réaliser des travaux d'économies d'énergie, ils peuvent décider d'adopter un plan de travaux, de conclure un contrat de performance énergétique (CPE) ou d'exécuter des travaux sans recourir aux contrats précités.

- Adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie : ce plan contient des travaux d'amélioration

de la performance énergétique, un programme détaillé indiquant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée ainsi qu'une évaluation du coût des travaux sur la base de devis issus de la consultation d'entreprises. Dans le cas où le plan de travaux d'économies d'énergie est adopté par l'assemblée générale, les travaux planifiés doivent faire l'objet d'un vote distinct.

- Conclusion du contrat de performance énergétique : le CPE est un contrat conclu entre la copropriété et un opérateur qui garantit dans la durée l'amélioration de l'efficacité énergétique du ou des bâtiment(s). Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un CPE, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.
- Décision de réaliser des travaux d'économies d'énergie : lorsque la copropriété décide de réaliser des travaux d'économies d'énergie (sans recourir à un plan de travaux ou à un CPE), le syndic doit mettre en concurrence plusieurs entreprises et inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit le vote de l'adoption d'un plan de travaux ou de la conclusion d'un contrat de performance énergétique. Trois possibilités s'offrent alors à la copropriété :
 - les copropriétaires votent " pour " l'adoption d'un plan de travaux : voir ci-dessus " adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie " ;
 - les copropriétaires votent " pour " la conclusion d'un CPE : voir ci-dessus " conclusion d'un CPE " ;
 - les copropriétaires votent " contre " l'adoption d'un plan de travaux et la conclusion d'un CPE : mais les travaux d'économies d'énergie peuvent être réalisés sur la base des devis qui ont été soumis aux copropriétaires lors de l'assemblée générale (voir étape 4).

Étape 4 : le contrat avec l'entreprise qui réalise les travaux est signé par le syndic.

Une fois les travaux autorisés par les copropriétaires, le syndic, chargé d'exécuter les décisions d'assemblée générale, conclut le contrat avec l'entreprise désignée pour réaliser les travaux. La signature du contrat va permettre le démarrage du chantier.

Étape 5 : l'entreprise peut démarrer les travaux sous le contrôle du syndic qui s'assure de leur bonne exécution.

Il appartiendra au syndic de suivre la bonne exécution des travaux. Le syndic est tenu d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale³.

Lorsque des travaux d'intérêt collectif sont votés, les copropriétaires concernés sont tenus de les réaliser dans un délai raisonnable.

Étape 6 : le syndic assiste à la réception des travaux et émet des réserves le cas échéant.

Il appartient au syndic de réceptionner les travaux lorsqu'ils seront terminés. La réception permet de constater que les travaux sont conformes à ce qui était prévu au contrat.

En cas de malfaçons ou de mauvaise réalisation des travaux, le syndic devra rechercher la responsabilité de l'entreprise de travaux ou mettre en œuvre les garanties légales (dommages-ouvrage, responsabilité civile notamment).

Dans le cas de travaux d'économies d'énergie d'intérêt collectif réalisés sur des parties privatives, le syndicat procède à la réception des travaux en présence des copropriétaires concernés. En cas de réserve, le syndic de copropriété assure le suivi et la réception des travaux destinés à permettre la levée des réserves.

À toutes les étapes de votre projet, les conseillers des [ADIL et des EIE](#) peuvent vous accompagner.

Financement des travaux

Les copropriétaires peuvent bénéficier d'aides pour financer les travaux réalisés dans leur logement ou dans les parties et équipements communs à la copropriété.

Ces aides sont accordées sous certaines conditions :

- aux copropriétaires pour financer la quote-part de travaux votés en assemblée générale ou le montant des travaux à réaliser dans leur logement;
- à la copropriété (le syndicat des copropriétaires) pour financer leur quote-part des travaux décidés par la copropriété ;
- aux copropriétaires et à la copropriété.

Financements mobilisables par les copropriétaires

- Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE),
- Crédit aides aux personnes,
- Prêts complémentaires (prêt CAF, prêt LDD, prêt Action Logement,...).

CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITE)

Le CITE est un avantage fiscal applicable jusqu'au 31 décembre 2016 qui permet aux ménages, imposables ou non, de déduire de leur impôt sur le revenu un pourcentage des dépenses liées à la fourniture voire à l'installation d'équipements performants. Depuis le 1er janvier 2015, ces travaux doivent être réalisés par des entreprises disposant d'un signe de qualité « RGE » pour la catégorie de

travaux concernée. Si le montant du CITE est supérieur à l'impôt, le Trésor public verse la différence au ménage.

Pour les travaux réalisés sur les parties communes d'un immeuble en copropriété, chaque copropriétaire peut bénéficier d'un crédit d'impôt calculé proportionnellement à sa quote-part.

CRÉDIT D'IMPÔT AIDES AUX PERSONNES

Ce crédit d'impôt est un avantage fiscal applicable jusqu'au 31 décembre 2017 qui permet notamment aux ménages, imposables ou non, de déduire de leur impôt sur le revenu 25 % des dépenses liées à la fourniture d'équipements, voire de la main-d'œuvre, conçus pour les personnes âgées ou handicapées.

Le montant maximum auquel le ménage peut bénéficier est plafonné en fonction de sa composition et s'apprécie sur une période de cinq années.

PRÊTS COMPLÉMENTAIRES (PRÊT CAF, PRÊT LDD, PRÊT ACTION LOGEMENT, MICRO-CRÉDIT, ...)

- **Prêt amélioration de l'habitat (PAH)** de la CAF/MSA : prêt dont le montant peut représenter jusqu'à 80 % des dépenses engagées dans la limite de 1.067,14 €. Le taux d'intérêt est de 1 % et la durée de remboursement est de 36 mois.
- **Prêt adossé à un Livret développement durable (LDD)** : les sommes déposées sur ce LDD doivent être affectées en partie par les banques au financement de travaux d'économies d'énergie des logements anciens. Sont finançables les travaux éligibles au CITE. Tous les établissements bancaires doivent le proposer, mais les conditions d'application diffèrent selon les banques (durée, taux, etc.).
- **Prêt travaux d'Action Logement** : prêt à 1 % d'un montant maximum de 10.000 € et dans la limite de 10 ans. Sont concernés par ce prêt les salariés d'une entreprise et les préretraités du secteur privé – hors secteur agricole - d'au moins 10 salariés et plus. Le prêt peut financer des travaux d'amélioration de la résidence principale, d'agrandissement, de performance énergétique, d'adaptation au handicap ou en faveur des copropriétés dégradées (en savoir plus : [consulter le site d'Action logement](#)).
- **Prêt conventionné (PC) ou prêt accession sociale (PAS)** : prêt sous conditions de ressources, pour un montant minimum de travaux de 1.500 € ou 4.000 €.
- **Prêt épargne logement.**
- **Prêt des distributeurs d'énergie, des professionnels du chauffage et de l'isolation .**

Financements mobilisables par le syndicat des copropriétaires

EMPRUNT COLLECTIF

Il s'agit d'un prêt accordé par une banque à la copropriété pour financer les travaux réalisés sur les parties communes ou sur les parties privatives pour les travaux d'intérêt collectif. Pour pouvoir recourir

à cet emprunt collectif, les copropriétaires doivent donner leur autorisation en assemblée générale. Cette décision est prise à l'unanimité lorsque l'ensemble des copropriétaires souhaitent financer les travaux avec ce prêt. Lorsqu'une partie des copropriétaires souhaitent recourir à cet emprunt, ou lorsqu'il permet de préfinancer des subventions publiques, la décision est alors prise à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux.

Financements mobilisables par les copropriétaires et le syndicat des copropriétaires

- Éco-prêt à taux zéro (individuel et copropriété)
- TVA à taux réduit
- Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)
- Certificats d'économies d'énergie (CEE)
- Tiers-financement
- Aides des collectivités locales
- Fonds de travaux
- Aides de l'Anah

ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO (INDIVIDUEL ET COPROPRIÉTÉ)

Individuel : il s'agit d'un prêt sans intérêt et sans frais de dossier destiné à financer des travaux d'économies d'énergie sur les logements existants. Il est mobilisable jusqu'au 31 décembre 2018. Les bénéficiaires sont les propriétaires personnes physiques, les SCI. Aucune condition de ressources n'est exigée.

Le montant de ce prêt peut être de :

- 20 000 € maximum pour une durée de remboursement limitée à 10 ans
- 30 000 € maximum pour une durée de remboursement limitée à 15 ans

Ce prêt peut être mobilisé pour des logements occupés (ou destinés à être occupés) à titre de résidence principale et achevés avant le 1^{er} janvier 1990 en métropole. Un éco-prêt peut être sollicité par logement et les travaux devront être réalisés dans les deux ans qui suivent l'obtention du prêt. Les travaux concernés doivent notamment correspondre à au moins deux actions de travaux éligibles au CITE. Depuis le 1^{er} septembre 2014, ces travaux doivent être réalisés par des entreprises disposant d'un signe de qualité « RGE » pour la catégorie de travaux concernée.

Les travaux finançables sont les travaux sur des parties privatives faisant l'objet d'une rénovation d'intérêt collectif ou sur des parties communes. Ces travaux devront être achevés dans les trois ans suivant l'émission du contrat de prêt.

Copropriété : le prêt est octroyé à la copropriété représenté par le syndic. Il est mobilisé pour des

copropriétés existantes (achevés avant le 1er janvier 1990 en métropole) et principalement occupées à titre de résidence principale (75 % des quotes-parts). Seuls les copropriétaires qui occupent leur logement à titre résidence principale peuvent bénéficier de l'Eco-prêt.

Seul un Éco-prêt à taux zéro peut être souscrit par bâtiment.

Les travaux finançables sont les travaux sur des parties privatives faisant l'objet d'une rénovation d'intérêt collectif ou sur des parties communes. La réalisation d'une seule action de travaux éligibles au CITE permet de bénéficier de l'Éco-prêt à taux zéro. Ces travaux devront être achevés dans les trois ans suivant l'émission du contrat de prêt.

Le montant de ce prêt peut aller de 10.000 € à 30.000 € pour une durée de remboursement comprise entre 10 et 15 ans.

TVA À TAUX RÉDUIT

Le taux de TVA à 5,5 % est applicable aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements achevés depuis plus de deux ans.

Sont concernés les travaux éligibles au CITE et ceux en lien (par exemple, pose d'un faux-plafond lors de l'isolation par l'intérieur d'un logement). Il n'est pas nécessaire que le logement soit la résidence principale du propriétaire. Ce taux réduit est ouvert aux personnes physiques ainsi qu'aux personnes morales. Il n'est pas nécessaire de recourir à un professionnel certifié « RGE ».

Qu'est-ce qu'un professionnel RGE ?

Le recours à un professionnel titulaire d'un signe de qualité « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) permet notamment de s'assurer que ce dernier dispose des critères de qualification nécessaires pour que les travaux réalisés pour le compte du particulier soient éligibles aux aides concernées (CITE, Éco-prêt à taux zéro, CEE). Délivré par un organisme de qualification spécialisé, il est le seul label reconnu par l'État.

EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB)

Les communes ou EPCI peuvent délibérer en faveur d'une exonération partielle ou totale de la TFPB en cas de réalisation de travaux d'économies d'énergie. Cette exonération d'une durée de 5 ans nécessite une délibération de la commune ou de l'EPCI. Cette exonération s'applique aux logements achevés avant le 1er janvier 1989. Le montant total des dépenses payées par le logement doit être supérieur à :

- soit 10.000 € l'année précédant celle de l'application de l'exonération
- soit 15.000 € au cours des 3 années qui précèdent celle de l'application de l'exonération

CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CEE)

Une obligation est faite aux fournisseurs d'énergie d'inciter leurs clients à réaliser des économies d'énergie, si leurs objectifs ne sont pas réalisés, ces fournisseurs supportent de fortes amendes. Le

CEE peut prendre différentes formes : prêt bonifié, subvention, prime, bon d'achat. Depuis le 1^{er} juillet 2015, les travaux d'économies d'énergie doivent être réalisés par des entreprises titulaires d'un signe de qualité « RGE » pour la catégorie de travaux concernée.

TIERS-FINANCEMENT

Les opérations de rénovation énergétique des bâtiments peuvent bénéficier d'un service de tiers-financement. Ce dispositif consiste à faire financer les travaux par un tiers qui gère l'opération de la conception des travaux jusqu'à leur réalisation en intégrant le financement.

AIDES DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Certaines collectivités locales, à savoir le Conseil régional, le conseil départemental ou encore l'intercommunalité peuvent octroyer des aides. Ces subventions doivent permettre la réalisation d'un diagnostic ou d'un audit énergétique, de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique ou encore acheter et installer des équipements performants ou utilisant les énergies renouvelables.

Les bénéficiaires de ces aides sont les propriétaires occupants, les bailleurs, les copropriétaires ou syndicats de copropriétaires ([voir la liste des aides locales à l'Eco rénovation](#)).

LE FOND DE TRAVAUX

À compter du 1^{er} janvier 2017, les copropriétés doivent mettre en place un fond de travaux pour faire face à aux travaux prescrits par les lois et règlements et ceux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires. Les copropriétés de moins de 10 lots peuvent décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de tous les copropriétaires.

Ce fonds est financé par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. Cette cotisation est payée de la même façon que les provisions du budget prévisionnel. Les sommes versées sont attachées aux lots et définitivement acquises à la copropriété. Il n'y a donc aucun remboursement possible du syndic en cas de vente d'un lot. Rien n'empêche le vendeur et l'acquéreur de convenir d'un remboursement.

Le montant du fonds de travaux est décidé par l'assemblée générale et ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Si le diagnostic technique global a été réalisé et qu'il montre qu'il n'est pas nécessaire de réaliser de travaux pendant dix ans, le syndic n'a plus l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

LES AIDES DE L'ANAH

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) octroie des aides pour les travaux d'amélioration réalisés dans des immeubles de plus de 15 ans appartenant soit à des propriétaires bailleurs qui les mettent en location à titre de résidence principale, soit à des propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas un certain seuil. Les travaux peuvent porter sur les parties privatives ou communes de l'immeuble. Le syndic professionnel peut être mandaté par les copropriétaires pour déposer la

demande de subvention pour les travaux sur les parties communes. Le syndicat des copropriétaires peut également bénéficier d'une subvention de l'Anah pour certains travaux. Le cumul avec des aides individuelles aux copropriétaires est possible. Dans ce cas le dossier est déposé par un mandataire unique.

Pour connaître les conditions d'octroi des prêts et aides, au plan national au local, destinés à l'achat ou la réalisation de travaux, renseignez-vous auprès de l'[ADIL](#).

ÉVALUER SA CONSOMMATION D'ÉNERGIE AVANT DE FAIRE DES TRAVAUX

Avant le 1^{er} janvier 2017, les immeubles à usage principal d'habitation équipés d'une installation collective de chauffage ou de climatisation doivent faire l'objet :

- d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les copropriétés de moins de 50 lots (appartements, chambres de service, caves, parking...),
ou,
- d'un audit énergétique pour les immeubles anciens construits avant le 1^{er} juin 2001 et comportant plus de 50 lots.

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit la réalisation du DPE ou de l'audit, la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Avant de vous engager, consultez votre [ADIL](#) : vous y trouverez un conseil complet, neutre et gratuit.

Notes

1 - Les modalités seront définies par décret (à paraître).

2 - Pour les règles de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 ([cf. Assemblée Générale](#)).

3 - Cette mesure entrera en vigueur en même temps que celle relative au DTG, soit le 1^{er} janvier 2017.