



18 02 2019

[DOSSIER] LES OBLIGATIONS DES NOUVELLES MESURES LÉGISLATIVES OU RÉGLEMENTAIRES

Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné par les différentes mesures relatives à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et à la réduction de consommation en énergie.

Dans le neuf, la RT 2012 pose des exigences d'efficacité énergétique.

En rénovation, l'amélioration de l'isolation des bâtiments anciens est rendue nécessaire.

LES OBLIGATIONS DES NOUVELLES MESURES LÉGISLATIVES OU RÉGLEMENTAIRES

Les nouvelles mesures de la loi Grenelle 2 posent obligation pour les copropriétés de :

- réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif
- mettre au vote un plan de travaux d'économie d'énergie.

Les mesures complémentaires de la loi Alur du 20 février 2014 posent obligation de :

- réaliser un diagnostic technique global ou **DTG** lors de la mise en copropriété d'un immeuble, puis, tous les 10 ans (obligatoire depuis le 1er janvier 2017). Le DTG comprend un bilan énergétique de l'immeuble soit : un DPE ou un audit énergétique selon la taille de la copropriété et son année de construction.
- créer un fond de travaux pour simplifier la réalisation de travaux obligatoires.

La loi Alur a simplifié la **prise de décision d'actions de rénovation** énergétique dans les copropriétés : majorité simple ou absolue.

Pour faire adopter un projet de remplacement de chaudière collective ou d'isolation des murs par l'extérieur, la majorité simple suffit.

Pour les travaux d'amélioration ou d'addition, la majorité absolue est requise à la place de la double majorité.

Les obligations de la loi de transition énergétique

Depuis le 1er janvier 2017, l'application de la loi de transition énergétique ajoute une obligation de réalisation de travaux d'isolation thermique, **en cas de rénovation** de :

- ravalement de façade,
- réfection de toiture,
- aménagement pour rendre un local habitable : combles, garage etc.

Certaines **dérogations** à la loi sont tolérées en cas :

- risque avéré de pathologie du bâti
- non-conformité des travaux à certaines dispositions législatives et réglementaires,
- modifications de secteurs protégés ou sauvegardés,
- disproportion manifeste entre le bénéfice de l'isolation et le coût des travaux,
- dégradation de la qualité architecturale du bâtiment.

Quels travaux d'isolation engager en copropriété ?

L'isolation des toitures par l'intérieur ou par l'extérieur.

L'isolation des façades par l'intérieur ou par l'extérieur.

Objectifs :

- éradiquer les ponts thermiques et fuites d'air par une bonne étanchéité / meilleure efficacité thermique et phonique,
- réduire la facture d'énergie,
- améliorer le confort de vie.

Moyens :

- pose d'isolant sur la façade
- remplacement des fenêtres et/ou le changement des volets