

AVRIL 2015



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adil81.org

Copropriété et performance énergétique

La loi du 3/8/2009 a fixé comme objectif, pour 2020, de réduire d'au moins 38% les consommations énergétiques du parc des bâtiments existants. Pour se faire, il faut réhabiliter 500 000 logements par an dès 2013. Souvent, en copropriété, seules les actions prioritaires et urgentes sont réalisées au détriment de travaux de réhabilitation énergétique. Des dispositifs ont été mis en place afin d'inciter et accompagner les copropriétaires dans cette action.

QUELQUES REPÈRES...

La **copropriété** est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

...POINT SUR LES RÈGLES DE MAJORITÉ

LA MAJORITÉ SIMPLE : article 24 loi du 10/7/65

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

En pratique, sont considérées comme adoptées à cette majorité, les décisions ayant recueilli une majorité de votes «pour» ou une majorité «contre», calculée à partir des présents et représentés.

Exemple :

Pour des travaux d'entretien et de maintien de l'immeuble en bon état, adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives constatées depuis son établissement.

*Un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000^{me} ;
sont présents et représentés à l'assemblée 600/1000^{me} ;
s'abstiennent : 150/1000^{me},*

- votent pour : 250/1000^{me},*
- votent contre : 200/1000^{me}.*
- majorité requise : $(450 : 2) + 1 = 226 / 1000^{me}$*

La décision est adoptée

LA MAJORITÉ ABSOLUE : article 25 loi du 10/7/65

C'est la **majorité des voix** de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

Si aucune décision n'est prise à la majorité de l'article 25, deux hypothèses :

- si le projet a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut se prononcer à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité de l'article 24 ;
- si le projet n'a pas recueilli le 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, une nouvelle AG sera convoquée dans un délai de 3 mois et la décision sera prise à la majorité de l'article 24.

Exemple : travaux d'économie d'énergie dont travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives



LA DOUBLE MAJORITÉ : article 26 du loi 10/7/65

C'est la **majorité de tous les copropriétaires** (présents, représentés ou absents) **détenant les 2/3 des voix**.

Si lors de la première AG, la décision concernant des travaux d'amélioration n'a pas réuni la double majorité, mais a obtenu l'accord de la majorité des copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, le syndic convoque une 2^{ème} AG qui pourra ratifier la décision à cette dernière majorité.

Exemple : travaux de transformation, addition ou amélioration : installation d'un ascenseur, d'un tapis dans les escaliers, d'un adoucisseur d'eau, installation d'un chauffage central collectif ou de boîtes aux lettres, création d'espaces verts...

L'UNANIMITÉ

Les décisions les plus importantes, qui peuvent mettre en cause la conservation de l'immeuble, requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).

Exemple : modification de la répartition des charges, suppression d'un équipement collectif...

INFORMATION ET BILAN ÉNERGÉTIQUE DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS

Il est obligatoire de réaliser, dans un délai de 5 ans à compter du 1/1/2012 :

- un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement
- un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de 50 lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de permis de construire est antérieure au 1/6/2001. Une distinction est opérée selon la taille de la copropriété.



LE DPE

Le DPE est un document établi sur un modèle type, destiné à informer les occupants, pour une utilisation standard de l'immeuble, des charges de chauffage eau chaude et ventilation auxquelles il peuvent s'attendre, ainsi que sur les quantités de gaz à effet de serre dégagées par l'immeuble. Il s'agit en quelque sorte de dresser un « état des lieux » énergétique de l'immeuble, permettant d'identifier les consommations prévisionnelles d'énergie des bâtiments. La lecture du DPE est facilitée par une estimation chiffrée en € et par l'utilisation de 2 étiquettes (consommation d'énergie et impact sur l'effet de serre).

RÉALISATION D'UN DPE POUR LES BÂTIMENTS ÉQUIPÉS D'UN CHAUFFAGE COLLECTIF OU D'UNE CLIMATISATION COLLECTIVE

❖ DÉCISION DE RÉALISER UN DPE :

Le syndic de copropriété doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG des copropriétaires la décision de réaliser le DPE. Cette décision peut être votée à la majorité simple de l'article 24.

❖ MODALITÉS DE RÉALISATION DU DPE :

Il doit porter sur l'ensemble du bâtiment : parties communes et privatives.

A l'instar des diagnostics réglementés (plomb, amiante, termites), le DPE doit être établi par une personne possédant une assurance professionnelle et répondant aux critères de compétences et de qualifications légales.

Exception : immeuble ayant au moins 50 lots et ayant fait l'objet d'un permis de construire dont la demande a été déposée avant le 1/06/2001 (nécessité d'un audit) ni ceux ayant déjà fait l'objet d'un DPE en cours de validité portant sur l'ensemble du bâtiment.

❖ VALIDITÉ DU DPE :

Ce diagnostic, réalisé pour l'ensemble du bâtiment, vaut DPE pour chaque lot. Ainsi, les copropriétaires peuvent l'utiliser en cas de vente ou de location de leur bien.

❖ PRÉSENTATION DU DPE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG qui suit sa réalisation, la présentation du diagnostic par la personne qui l'a établi. Ce document doit comporter des explications détaillées sur le calcul des consommations d'énergie et mentionner également les hypothèses de travaux et les éventuelles approximations auxquelles il a donné lieu.

L'AUDIT

L'audit énergétique doit être réalisé dans les bâtiments à usage de résidence principale en copropriété ayant les caractéristiques suivantes :

- 50 lots ou plus,
- équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement,
- demande de permis de construire déposée avant le 1^{er} juin 2001.

Il appartient au syndic de copropriété d'inscrire la réalisation de l'audit à l'ordre du jour d'une AG. L'audit doit être réalisé par une personne qualifiée indépendante et assurée.

Cet audit comprend, **pour chaque bâtiment** de la copropriété, l'estimation de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment liée au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et à la ventilation.

La personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique réalise une **visite** du site, en saison de chauffe si possible, accompagnée d'un employé du syndic et du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres.

Cette visite inclut :

- l'appréciation de l'environnement extérieur (localisation et orientation du bâtiment, mitoyenneté, éléments architecturaux...);
- l'inspection détaillée des parties communes et de leurs équipements (dispositifs d'éclairage et de ventilation, réseaux de distribution...);
- la visite des combles, sous-sols, locaux à usage tertiaire et échantillon de logements (les occupants

étant interrogés sur leurs habitudes d'utilisation et de gestion des différents équipements du logement).

Cet audit énergétique établit :

- une liste de préconisations accompagnées d'une estimation du coût de mise en œuvre et des économies attendues,
- des recommandations visant à inciter les occupants à développer des comportements sobres énergétiquement,
- des propositions de travaux détaillant les solutions proposées (consommation annuelle d'énergie du bâtiment après travaux, nouveau classement énergétique du bâtiment, estimation des économies d'énergies, et du coût total des travaux, aides financières...).

L'audit envisage concrètement et précisément les qualités et points faibles de l'immeuble et doit aboutir à des propositions de travaux destinés à améliorer la performance de l'immeuble.

Exemple : préparation d'un Contrat de Performance Energétique - CPE - ou d'un plan de travaux d'économie d'énergie, pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage que le syndic engage à inscrire à l'AG des copropriétaires. Hiérarchisation des travaux en tenant compte de l'état du bâtiment et des équipements (vétusté et dégradations), des caractéristiques socio-économiques des propriétaires.

La décision de réaliser un audit est prise à la majorité de l'art. 24.



LES ACTIONS D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Suite à la réalisation d'un DPE ou d'un audit, les copropriétaires pourront envisager d'adopter un plan de travaux ou de conclure un Contrat de Performance Energétique (CPE).

« Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG des copropriétaires qui suit l'établissement d'un DPE ou d'un audit énergétique la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique. Avant de soumettre au vote de l'AG un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical ».

PLAN DE TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

L'AG a la possibilité d'adopter simplement un plan de travaux, sans avoir l'obligation de conclure un CPE.

Dans le cas de son adoption, les travaux planifiés devront faire l'objet d'un vote distinct à la majorité absolue.

Le vote porte sur les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser soit :

- sur les parties et équipements communs (notamment isolation thermique performants des toitures, des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, des parois vitrées donnant sur l'extérieur) ;
- sur les parties privatives pour les travaux d'intérêt collectif (notamment pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid).

Il précise de manière détaillée l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée ainsi qu'une évaluation du coût des travaux prévus au plan, fondée sur devis issu de la consultation d'entreprises par le syndic.

LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE)

A défaut, l'AG des copropriétaires peut conclure un CPE à la majorité simple qui se définit comme « un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique contractuellement défini ».

Ce contrat ne pourra être adopté qu'après mise en concurrence de plusieurs prestataires et une fois que le conseil syndical aura donné son avis.

LES TRAVAUX D'INTÉRÊT COLLECTIF SUR LES PARTIES PRIVATIVES

La loi du 12/7/2010 a introduit la possibilité pour tout syndicat de copropriété de décider à la majorité des voix de tous les copropriétaires la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives (art. 25).

Une fois ces travaux votés par l'AG, le copropriétaire concerné doit en supporter seul le coût, sauf s'il démontre avoir réalisé des travaux équivalents au cours des 10 dernières années.

Les travaux concernés sont les travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs ; la pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ; l'équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid et la mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées.

❖ CONDITIONS DE RÉALISATION

Dès lors que des travaux d'intérêt collectif sont votés, les copropriétaires concernés sont tenus de les réaliser dans un délai raisonnable en fonction de leur nature et de leur coût, sauf s'ils prouvent la réalisation de travaux équivalents.

Le syndicat des copropriétaires procède à la réception des travaux en présence des copropriétaires concernés. En cas de réserves, le syndic de copropriété assure le suivi et la réception des travaux destinés à permettre la levée des réserves.

Après réception définitive des travaux, le syndic de copropriété adresse aux copropriétaires concernés, par LRAR ou remise contre émargement, les pièces et documents relatifs aux travaux, notamment le contrat d'entreprise, le ou les procès-verbaux de réception et les attestations d'assurances.



LA RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Nombreux sont les immeubles en copropriété avec un chauffage collectif où la répartition des frais de chauffage ne prend pas en compte la consommation de chacun.

Face à cette situation, le décret du 25/4/2012 prévoit la mise en service d'appareils permettant **d'individualiser les frais de chauffage collectif**, mesurant la quantité de chaleur fournie ou une grandeur représentative de celle-ci pour chaque appartement. Ces appareils devront être installés à l'extérieur des locaux privatifs afin que les relevés soient simplifiés.

Les copropriétaires devront munir les émetteurs de chaleur, quand cela est techniquement possible, d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce. Cette installation est à la charge des copropriétaires.

La mise en service de ces appareils **devra avoir lieu au plus tard le 31/3/2017**.

Cas d'exonération :

- immeubles construits après le 1/6/2001,
- impossibilité technique de faire la mesure ou de déposer un appareil,
- si la consommation de chauffage est inférieure à un certain seuil.



FINANCEMENT

L'EMPRUNT COLLECTIF EN COPROPRIÉTÉ

Depuis le 14/5/2013, les syndicats de copropriété peuvent souscrire en leur nom propre, un emprunt collectif.



L'OBJET :

Il peut être souscrit, au nom du syndicat des copropriétaires, pour :

- financer des travaux sur des parties communes, des travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, des acquisitions (*le tout régulièrement voté*) ;
- pour le préfinancement de travaux votés par le syndicat et bénéficiant de subventions publiques.

LA MAJORITÉ DE VOTE :

La décision de recourir à l'emprunt collectif doit faire l'objet d'un vote à l'unanimité. Lorsque seuls quelques copropriétaires souhaitent participer au remboursement ou lorsqu'il s'agit de préfinancer des travaux subventionnés, la majorité requise est la même que celle nécessaire au vote des travaux ou des acquisitions à financer.

LES MODALITÉS DE REMBOURSEMENT :

Les copropriétaires qui décident de recourir à l'emprunt doivent transmettre leur décision au syndic en précisant le montant du crédit sollicité sans excéder le total de leurs quotes-parts de dépenses. La notification doit se faire dans un délai de 2 mois à compter de l'AG ou de la notification du procès verbal de l'AG pour les opposants ou défaillants.

Le projet du contrat de prêt et de l'engagement de caution doivent être joints à la convocation de l'AG, à **peine de nullité** de la décision de recours à l'emprunt.

Le contrat de prêt est signé par le syndic des copropriétaires à l'expiration du délai de recours des copropriétaires. Le montant emprunté est versé par la banque au syndic des copropriétaires, représenté par le syndic.

LA GARANTIE :

Le syndic des copropriétaires doit être garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence par un cautionnement solidaire. Cet acte de caution doit résulter d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par une banque ou une institution (Banque de France, Caisse des Dépôts et Consignations, Trésor Public).

Lors d'un transfert (vente, apport en société, donation) du lot d'un copropriétaire bénéficiaire de l'emprunt collectif, les sommes restant dues au titre du remboursement du prêt sont immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord de l'organisme prêteur et de la caution garantissant le remboursement de l'emprunt, l'obligation au paiement des sommes pourra être transmise au nouveau copropriétaire, avec son accord. Le notaire informera alors le syndic de la substitution.

LES AIDES EN COPROPRIÉTÉ

LES AIDES DE L'ANAH (AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT)

Des subventions peuvent être accordées par l'ANAH, au syndic des copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et les équipements communs de l'immeuble (ex : copropriété dégradée) ; ou bien chaque copropriétaire occupant ou bailleur peuvent en bénéficier à titre individuel.

Copropriétés éligibles à l'aide de l'ANAH

Dans le cadre d'une OPAH « copropriété dégradée », en présence d'un plan de sauvegarde, insalubrité, péril, travaux liés au risque de saturnisme, en cas d'administration provisoire et d'accessibilité.

Les conditions

- 75 % des lots principaux sont des résidences principales ;
- la subvention est accordée au syndic des copropriétaires et porte sur la totalité des travaux subventionnables pour tous les lots ;

FOND D'AIDE À LA RÉNOVATION THERMIQUE (FART)

Les syndicats bénéficiaires de l'aide de l'ANAH sont éligibles à l'aide du programme Habiter Mieux, si le gain énergétique est supérieur à 35 %. Elle peut se cumuler avec celles octroyées personnellement aux propriétaires occupants de ressources très modestes ou aux bailleurs bénéficiaires de l'ANAH à titre personnel prenant un engagement de location.

Copropriétés non éligibles aux aides de l'ANAH

Les travaux subventionnables correspondent à la quote-part de travaux en parties communes. Ils concernent les copropriétaires occupants, sous conditions de ressources, ou bailleurs sous réserve du conventionnement du logement. En présence de travaux de rénovation thermique sur une copropriété, il peut être octroyé une aide de l'ANAH et du programme Habiter mieux pour

- une évaluation énergétique doit être effectuée (diagnostic) ;
- un cumul est possible avec une aide individuelle pour les mêmes travaux.

Le montant

- en présence d'une OPAH « copropriété dégradée » : plafond de travaux fixé à 150 000 € HT + 15 000 € HT par lot d'habitation principale.
Taux de subvention : de 35 % à 50 % si le gain énergétique est supérieur ou égal à 50 % ou en présence d'une dégradation très importante du bâti.
- Plan de sauvegarde : aucun plafond de travaux. Taux de subvention : 50 %.

Cumul avec des aides individuelles : ne peut dépasser le maximum de l'aide pouvant être octroyée au syndic.

les :

- propriétaires occupants de ressources très modestes (gain de la performance énergétique supérieur à 25 %).
- propriétaires bailleurs sous condition de conventionnement (gain supérieur à 35 %).

En copropriété, pour une demande d'aide individuelle portant sur des travaux en parties communes (par exemple pour des travaux de rénovation thermique susceptibles d'ouvrir droit au programme Habiter Mieux), les copropriétaires éligibles ont la possibilité de déposer ensemble une demande groupée auprès de l'ANAH, dans le cadre d'un dossier unique dont la constitution est simplifiée.

Cas n° 1 Le syndicat n'est pas éligible à l'aide de l'ANAH ; les travaux en parties communes sont financés uniquement via des aides individuelles octroyées personnellement aux copropriétaires éligibles (cas dans le Tarn)

Exemple :

Travaux de rénovation thermique ; travaux permettant de résoudre une situation de dégradation (diagnostiquée)

La demande peut être formulée par chaque copropriétaire dans le cadre d'un dossier commun présenté par un mandataire.

Si le gain énergétique est suffisant, l'aide (ASE) peut être octroyée aux propriétaires occupants (PO) et propriétaires bailleurs (PB) bénéficiaires de l'aide de l'ANAH. Pas d'engagement des bénéficiaires en matière de Certificat d'Économie d'Énergie (CEE).

Cas n° 2 : Le syndicat est éligible et les travaux en parties communes sont financés uniquement via une aide au syndicat des copropriétaires (pas d'aides individuelles de l'ANAH aux copropriétaires)

Cas n° 2 bis : Travaux éligibles à l'aide du FART, en complément de l'aide de l'ANAH :

a) gain d'au moins 25 % : ASE « sèche » aux PO de ressources très modestes

b) gain d'au moins 35 % : ASE « sèche » aux PO de ressources très modestes + ASE au syndicat

→ engagement des bénéficiaires au niveau des CEE.

Cas n° 3 : Le syndicat est éligible et les travaux en parties communes sont financés dans le cadre du dispositif d'aides mixtes ANAH : attribution par l'ANAH, pour des mêmes travaux, d'une aide au syndicat et d'aides individuelles aux copropriétaires

Cas n° 3 bis : Travaux éligibles à l'aide du FART, en complément de l'aide de l'Anah :

a) gain d'au moins 25 % : ASE aux PO de ressources très modestes (en complément de l'aide individuelle de l'ANAH)

b) gain d'au moins 35 % : ASE aux PO / PB bénéficiaires de l'aide individuelle de l'ANAH + ASE au syndicat

→ engagement des bénéficiaires au niveau des CEE.

PO : 2 000 €

PB : 1 600 €/logement

Syndicat de copropriété : 1 500 €/lot d'habitation principale.

LE CRÉDIT D'IMPÔT DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITE)

S'agissant des immeubles collectifs, les dépenses éligibles peuvent porter aussi bien sur le logement lui-même que sur les parties communes de l'immeuble.

Le copropriétaire bailleur ne peut bénéficier du CITE, mais il peut faire état, dans son revenu foncier, de la quote-part correspondant aux dépenses payées afférentes aux équipements communs ou au diagnostic commun.

Lorsque les équipements s'intègrent aux parties communes, chacun des occupants de l'immeuble peut faire état de la quote-part correspondant au logement qu'il occupe à titre d'habitation principale des dépenses éligibles effectivement payées. Toutefois, les dépenses réalisées sur les parties communes qui font l'objet d'une occupation privative au profit d'une autre personne que le contribuable ou son locataire n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt (*exemple : travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires dans une loge de concierge ou de gardien*).

LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

Ils sont attribués aux particuliers ou au syndicat de copropriété réalisant des opérations d'économie d'énergie :

- les opérations standardisées définies par arrêtés du ministre chargé de l'économie et celles spécifiques non définies ;
- les opérations concernant la contribution à des programmes de réduction de la consommation énergétique des ménages les plus défavorisés ou à des programmes d'information, de formation et d'innovation en faveur de la maîtrise de la demande énergétique.

(Liens : adiltarn.org : «amélioration de l'habitat » et site www.nr-pro.fr)

Lors de travaux dans une copropriété, le syndic peut utiliser la valorisation du CEE pour diminuer le coût total des opérations de rénovation.

L'ÉCO PTZ AU COPROPRIÉTAIRE

L'éco-prêt permet de financer les travaux d'économie d'énergie et les éventuels frais induits par ces travaux afin de rendre le logement plus économe en énergie, plus confortable et moins émetteur de gaz à effet de serre. Pour bénéficier de l'éco PTZ, il faut soit :

- mettre en œuvre un « bouquet de travaux »,
- atteindre un niveau de « performance énergétique globale » minimal du logement,
- réhabiliter un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

Un seul éco PTZ peut être accordé par logement. Chaque copropriétaire peut faire individuellement une demande pour les travaux réalisés pour la copropriété.

L'ECO PTZ AU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Depuis le 1^{er} janvier 2014, les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier d'un éco-PTZ pour financer la réalisation de certains travaux de rénovation énergétique.

L'éco-prêt « copropriété » permet de financer les travaux entrepris sur les parties et équipements communs d'un immeuble en copropriété, ainsi que les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives. Contrairement à l'éco-prêt individuel, la réalisation d'une seule action de travaux permet d'être éligible à l'éco-prêt copropriétés (CCH : R.319-16 I 1^o / liste des travaux éligibles). Le montant du prêt sera alors de 10 000 € au maximum par logement affecté à l'usage d'habitation et utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale. Ce montant peut aller jusqu'à 30 000 € par logement si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser 3 actions de travaux ou d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Un seul éco-prêt peut être consenti par bâtiment de la copropriété.

Un copropriétaire souhaitant souscrire à l'éco-prêt copropriété peut bénéficier en outre d'un éco-prêt "complémentaire" pour financer les travaux sur son propre logement. La somme du montant de l'éco-PTZ complémentaire et de la participation de l'emprunteur à l'éco-PTZ « copropriété » ne peut excéder 30 000 € au titre d'un même logement.

COPROPRIÉTÉS CONCERNÉES

Immeubles en copropriété achevés avant le 1^{er} janvier 1990 et dont au moins 75 % des quotes-parts sont compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation utilisés ou destinés à être utilisés à titre de résidence principale.

Il est, par ailleurs, nécessaire que la copropriété ait régulièrement voté en assemblée générale la réalisation de travaux d'économies d'énergie et le recours à l'éco-prêt « copropriété ».

BÉNÉFICIAIRES

Réservé au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic. Même si juridiquement l'emprunteur est le syndicat de copropriétaires, les formalités et la signature de l'offre de prêt seront réalisées par le syndic.

TRAVAUX ÉLIGIBLES

Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant l'émission de l'offre de prêt et doivent être réalisés par un professionnel.

Trois types de travaux sont éligibles :

- ⇒ soit les travaux correspondant à, au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique de *chacun des bâtiments* concernés par l'éco-prêt « copropriété », parmi les travaux suivants :
 - isolation thermique des toitures ;
 - isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
 - isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
 - installation, régulation ou remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire ;
 - installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.
- ⇒ soit *les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale* du bâtiment, achevé après le 1^{er} janvier 1948, en limitant la consommation d'énergie du bâtiment en dessous d'un seuil exprimé en kWh/m²/an.
- ⇒ soit *les travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif* par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certaines caractéristiques techniques.

L'Eco-PTZ « copropriété » sera distribué dès la mise en place des conventions avec les réseaux bancaires.



L'ADIL dans votre département...

ALBI - SIÈGE SOCIAL Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI ☎ 05 63 48 73 80 - fax 05 63 48 73 81 - Site : www.adil81.org du lundi au vendredi SUR RENDEZ-VOUS de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 (16h30 le vendredi)		GAILLAC Mairie 40 Place Hautpoul/ Bureau n° 2 9 h à 12 h 2 ^{ème} et 4 ^{ème} vendredi
MAZAMET Maison des associations / 41 Rue Galibert Pons 9h45 à 12h30 - 13h30 à 16h15 1 ^{er} mercredi	CARMAUX Immeuble Voltaire 9 h à 12 h et de 13 h à 16 h 30 2 ^{ème} mardi	GRAULHET CCAS - Mairie 9 h à 12 h 1 ^{er} et 3 ^{ème} vendredi
CASTRES Maison des Administrations - Place du 1 ^{er} mai 9 h 30 à 12 h et de 13 h 15 à 16 h 45 lundi, mercredi et jeudi (lun et mer sur RDV) ⚠ Le 1 ^{er} mercredi du mois pas de permanence à Castres	LAVAU Espace Saint Roch 2 Rue de l'Abattoir 9 h 15 à 12 h 3 ^{ème} lundi	SAINT-SULPICE Pôle intercommunal 11 Chemin de la Plaquette 13 h 30 à 16 h 45 3 ^{ème} lundi