

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE - 5^{ème} édition

Guide de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines



PRÊTS SPÉCIFIQUES

ÉCO-PTZ

« MAPRIMERÉNOV' »

RÉNOVATION

CONSEILS

LOCATAIRES

PROPRIÉTAIRES

**LUTTE CONTRE
LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE**

AIDES FINANCIÈRES



La hausse des prix de l'énergie exerce une pression financière importante sur les ménages les plus modestes. Ainsi, 3,2 millions de ménages ont dépensé plus de 8 % de leurs revenus dans les dépenses de factures énergétiques*.

Outre les aspects économiques, la précarité énergétique a aussi des conséquences sur la qualité de vie des occupants. L'inconfort thermique qu'ils subissent peut notamment avoir de réels impacts sur leur état de santé. En effet, 30% des français déclarent avoir souffert du froid, durant l'hiver 2023-2024 et 42 % d'un excès de chaleur durant l'été*.

Afin d'enrayer ce phénomène, de nombreux prêts et aides financières sont disponibles pour la réalisation de travaux améliorant la performance énergétique des logements. Vous pouvez les découvrir sur le [guide édité par l'Anah](#) et/ou en vous rapprochant de votre [espace France Rénov'](#).

Ce guide est entièrement revisité pour une meilleure compréhension des exigences réglementaires en matière de rénovation énergétique : performance, obligations des professionnels, copropriété...

Cette cinquième édition se compose donc de 12 fiches pratiques qui permettent d'appréhender point par point l'aspect juridique en la matière et aborder sereinement un projet de travaux.

Les juristes de l'ADIL 78 restent à votre disposition pour toutes les précisions dont vous pourriez avoir besoin, n'hésitez pas à les contacter via contact@adil78.org ou à prendre un rendez vous en ligne : rdv.adil78.org.

L'équipe de l'ADIL des Yvelines

**Source : Observatoire Nationale de la Précarité Energétique (ONPE) - [chiffres clés 2024](#)*

Sommaire

Performance énergétique		
Fiche 1	Les obligations en matière de location	4
Fiche 2	La participation du locataire	6
Fiche 3	Les obligations en matière de diagnostics	8
Fiche 4	Les obligations en matière d'isolation	11
Professionnels		
Fiche 5	Les obligations en matière de devis	12
Fiche 6	La garantie décennale	14
Copropriété		
Fiche 7	Le vote des travaux	15
Fiche 8	Le financement des travaux	16
Travaux et financements		
Fiche 9	L'isolation thermique par l'extérieure	18
Fiche 10	Le droit de surplomb	20
Fiche 11	L'installation d'une pompe à chaleur	22
Fiche 12	Le prêt avance rénovation	23
Annexe	L'ADIL & Vous	24

La performance énergétique est désormais au cœur de la matière locative; longtemps passée sous les radars de la décence, cette notion redéfinie petit à petit nos standards de qualité d'habitat.

Elle impacte donc les rapports locatifs à **deux niveaux** :

1. Le gel des loyers :

Annuellement, les loyers des baux d'habitation à titre de résidence principale peuvent être révisés au regard de la variation d'un indice de référence des loyers, si une clause est prévue au contrat.

Désormais, cela n'est plus possible pour les logements dont l'étiquette énergétique est F ou G.

Les loyers de contrats passés après le 24 août 2022 ne peuvent donc pas faire l'objet d'une révision annuelle, tant que des travaux n'auront pas été engagés permettant d'augmenter la qualité de l'étiquette énergétique du logement.

Pour les contrats déjà en cours, ce gel s'applique à compter du 1^{er} renouvellement (ou reconduction tacite) postérieur à cette loi. Il faut donc attendre la fin de la triennale pour les logements loués vides.

En théorie donc, tous les logements classés F et G loués par des particuliers devraient être concernés dès août 2025, toutes les triennales entamées avant l'entrée en vigueur du gel devant arriver à expiration (la durée des contrats étant de 6 ans lorsqu'ils émanent d'une personne morale).

 Cela ne vaut **que pour le parc privé** - le parc social est régi par un autre dispositif permettant une révision annuelle et effective en janvier.

2. La décence du logement :

Outre les critères de décence, tels que l'obligation d'avoir accès à un système de chauffe permettant d'assurer un chauffage dit "normal" [19°C moyenne maximale] ou celle de lutter contre les infiltrations d'air, la performance énergétique est devenue un critère à part entière, et ce, depuis 2023.

2023
G+ *

2025
G

2028
F

2034
E

*G+ = consommation supérieure à 450kWh/m²/par an d'énergie finale.

Un logement ne répondant pas à ces critères pourra donner lieu à une obligation de travaux pour mise en conformité, une indemnisation du préjudice possible et une diminution du loyer pourront également être demandés :

- # En complément ;
- # Dans l'attente de la réalisation des travaux ;
- # Si les travaux ne sont pas possibles.



La question de l'échelonnement d'application aux baux en cours fait débat, renseignez-vous auprès des juristes de l'ADIL 78 !

En effet, la mise en conformité ne sera pas attendue lorsque :

- # Le logement est en copropriété et le propriétaire a fait le nécessaire au niveau des parties privatives mais n'a pas pu obtenir l'accord de la copropriété pour des travaux de plus grande ampleur sur les parties communes ;
- # Le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes.

 Attention aux abus de langage, un logement non décent n'est pas forcément un logement interdit à la location (*il faut pour cela un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité – degrés plus élevés d'habitat dégradé*).

A venir...

Un projet de loi entend suspendre la non décence du logement le temps que les travaux, votés par la copropriété, soient réalisés (temps long de procédure).

Ce même projet souhaite déresponsabiliser le bailleur dès lors que le locataire fera obstacle aux travaux – celui-ci ayant l'obligation de laisser accès pour travaux.

Et le locataire dans tout cela ?

Celui-ci a également un rôle à jouer, puisque ses habitudes impactent également l'état du logement et peuvent favoriser la dégradation.

Les obligations

- # Assurer l'entretien courant ;
- # Effectuer les menues réparations telles que :
 - » Entretien des ouvrants et des joints/mastics ;
 - » Rinçage et nettoyage des corps de chauffe ;
 - » Nettoyage du système de ventilation ;
- # Réaliser l'entretien annuel de la chaudière individuelle.

Les bons reflexes

- # Aérer manuellement le logement même en hiver ; 
- # Ne pas accumuler de biens ou de linge mouillé ;
- # Eviter la sur-occupation (*quand cela est possible*) ;
- # Ne pas boucher les ventilations ;
- # Faire attention aux chauffages d'appoint (*surconsommation de charges et risque d'incendie*). 

DPE vierge ou ancienne version* ?

A ce jour, l'obligation de fourniture du DPE ne vaut qu'à l'entrée dans les lieux. De fait, si vous contestez la révision du loyer parce que le DPE n'a pas d'étiquette ou est périmé, il est possible que ce soit à vous de fournir un contre DPE.

Concernant la décence, une réponse ministérielle rappelle au bailleur que c'est à lui de prouver que le logement est décent, et donc à ce titre fournir le DPE actualisé.

**refonte des DPE en 2021 et en 2024 pour les surfaces de moins de 40m².*



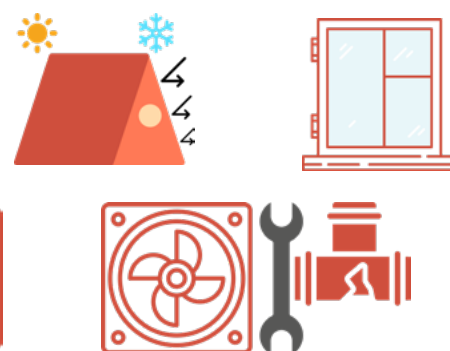
Le locataire en passoire thermique, ayant tout intérêt à voir son confort augmenter, peut être partie prenante de la situation à **deux égards** :

1. Etre à l'initiative de travaux :

Le locataire peut, en effet, souhaiter engager des travaux de rénovation énergétique, ne souhaitant pas attendre une intervention du bailleur et estimant avoir la capacité à supporter cette charge financière.

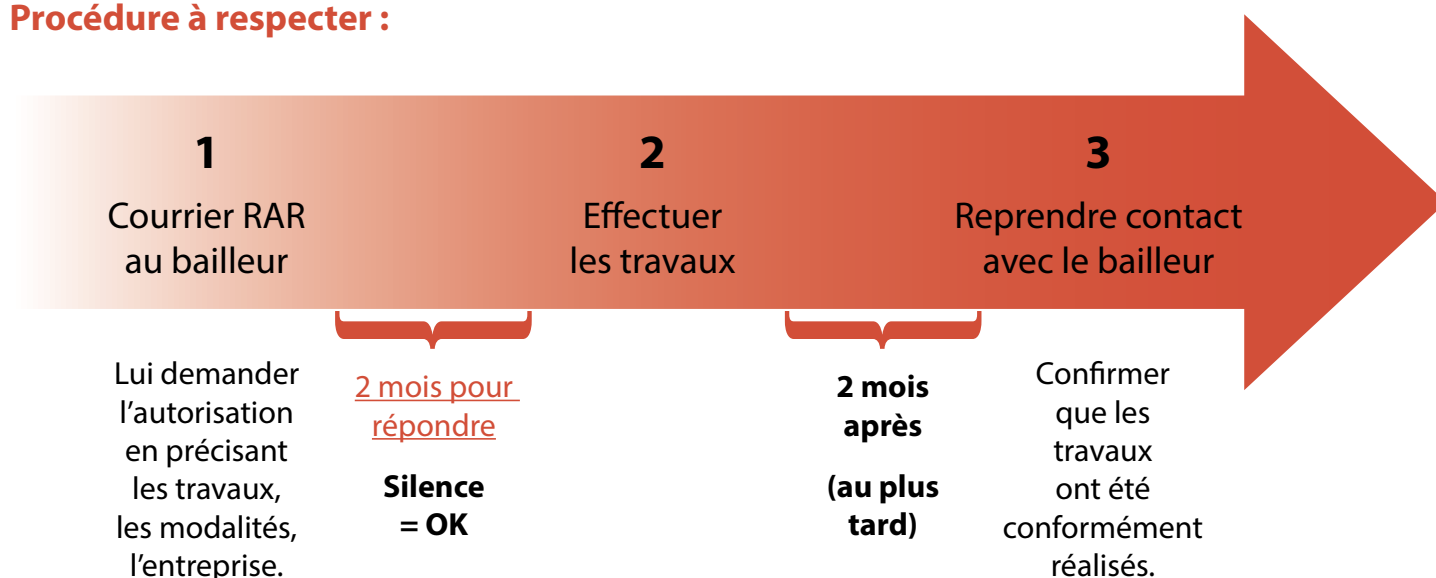
Les travaux concernés sont alors limitativement énoncés :

- ☑ Isolation des planchers bas, des combles et des plafonds de combles ;
- ☑ Remplacement des menuiseries extérieures ;
- ☑ Protection solaire des parois vitrées ou opaques ;
- ☑ Installation ou remplacement d'un système :
 - » de ventilation ;
 - » de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.



En copropriété, vous ne pouvez intervenir que sur des parties privatives, limitant grandement les postes de travaux envisageables ! Renseignez-vous auprès du bailleur qui pourra consulter le règlement de copropriété.

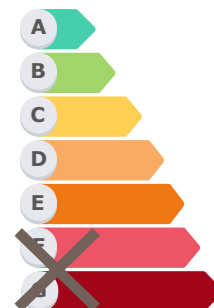
Procédure à respecter :



2. Participer aux frais engagés par le bailleur :

Le bailleur réalisant des travaux de rénovation énergétique peut impacter le montant des travaux sur la quittance du locataire, c'est la contribution au partage des charges.

Ce ne sera possible qu'après concertation avec le locataire et réalisation de travaux limitativement énumérés, permettant d'atteindre une étiquette énergétique entre A et E et bénéficiant directement au locataire.



Concertation signifie débat, pas acceptation !

Le bailleur doit solliciter votre avis, le prendre en compte dans son projet de travaux, mais n'est pas tenu par votre refus.

Contribution :

Elle peut être demandée à partir de l'achèvement et sur une durée maximale de 15 ans : 3^{ème} ligne sur la quittance.

Autrement dit, celle-ci se poursuit auprès du futur locataire en cas de départ, mais dans la limite de cette durée.

Montant :

Fixe et non révisable, il ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.



Le locataire est tenu de laisser accès au logement pour les travaux d'amélioration et de performance énergétique, après avoir été prévenu par le bailleur dudit projet et de ses modalités ; sans quoi celui-ci s'expose à une mise en demeure et possiblement un congé pour motif légitime et sérieux ou une résiliation judiciaire aux mêmes fins.

Les travaux :

- # Ne peuvent avoir lieu le week-end et jours fériés sans l'accord du locataire.
- # Qui durent plus de 21 jours peuvent donner lieu à indemnisation.



Le congé pour travaux :

Le congé délivré par le bailleur est très encadré, que ce soit un logement vide ou meublé, aussi les seuls motifs sont la vente, la reprise pour habiter ou le motif légitime et sérieux.

Entre désormais dans ce dernier cas, **les travaux**, que souhaiterait réaliser le bailleur, à condition qu'ils ne puissent se faire en milieu occupé.

Pour en savoir plus, consultez notre newsletter sur le sujet !

Les nouveaux documents permettant d'estimer l'état du bâti et prenant en compte la performance énergétique fleurissent, il peut être parfois complexe pour les propriétaires de comprendre ces différents diagnostics et leur objectif.

Le Diagnostic Technique Global (DTG) :

Par qui ?

Par les copropriétés qui décident de s'y soumettre par résolution d'assemblée générale (majorité simple).

Si, par contre, un bâti de plus de 10 ans est voué à devenir une copropriété (vente de lot faisant passer le bien de monopropriété à copropriété), le DTG est obligatoirement réalisé avant cette division.

Également, en cas de suspicion des autorités en charge de la lutte contre l'habitat dégradé (maire ou préfet), celles-ci peuvent demander au syndic de produire un DTG.

Pour quoi ?

Le DTG informe les copropriétaires sur l'état technique global de l'immeuble et de ses équipements communs. Il recense les travaux à effectuer.

Il comprend alors :

- # L'analyse de l'état apparent des parties communes ;
- # L'état technique de l'immeuble et des équipements communs ;
- # L'analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- # Le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ;
- # La liste des travaux nécessaire sur 10 ans et leur estimation monétaire.

Quelle durée de validité ?

La loi ne précise aucune durée, mais puisque le diagnostic fait état de travaux sur 10 ans, comme le PPT, celui-ci devrait donc être obsolète au terme de ce délai.

Les deux diagnostics étant similaires dans leur rendu, à présenter à l'AG, il semble logique que le second ne soient pas à réaliser si le DTG ne fait état d'aucun besoin.

Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) :

Par qui ?

Par les copropriétés de plus de 15ans, et ce qu'importe la taille à compter du 1^{er} janvier 2025.

Les copropriétés qui ont effectué un DTG ne faisant état d'aucun besoin sur 10 ans en sont exemptées.

Pour quoi ?

Il permet de mettre en place un programme de travaux sur 10 ans, afin de pourvoir au bon entretien du bâti.

Il repose sur une analyse du bâtiment et du DPE.

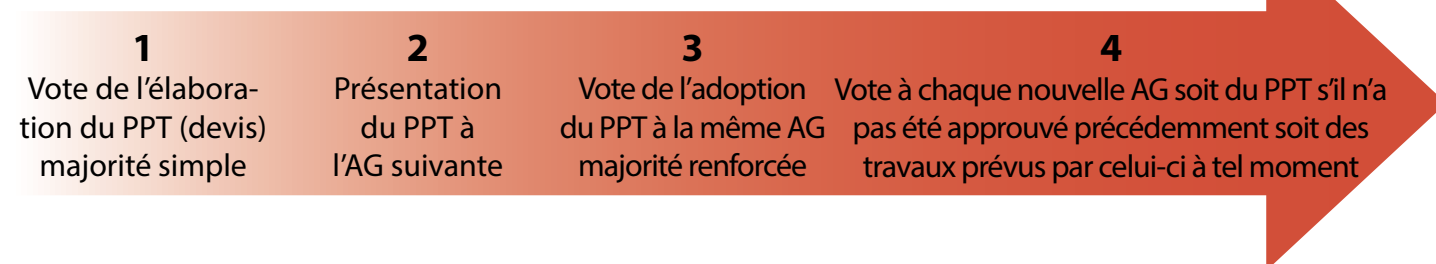
Ce document comprend donc :

- # La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- # L'estimation du niveau de performance énergétique et de performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre que les travaux permettent d'atteindre ;
- # L'estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- # Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

➔ **Ces informations doivent être ajoutées au carnet d'entretien de la copropriété.**

Quelle durée de validité ?

Il doit donc être renouvelé tous les 10 ans.



Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif et individuel :

Par qui ?

Les propriétaires doivent réaliser un DPE individuel, qui doit être annexé au contrat de location depuis 2007, bien que le locataire ne puisse se prévaloir des consignes prescrites dans celui-ci ; son impact est désormais important en matière de rapports locatifs (Cf. fiche1).

Les bâtiments collectifs doivent se soumettre à un DPE collectif également, et ce progressivement :

- # Depuis le 1^{er} janvier 2024, les immeubles en monopropriété et les copropriétés de plus de 200 lots dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 ;
- # Depuis le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés comportant entre 50 et 200 lots ;
- # À partir du 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots.

Pour quoi ?

Le DPE est un document qui permet de quantifier l'énergie consommée ou estimée et les gaz à effet de serre émis, et ce afin de classer et évaluer la performance énergétique et environnemental d'un bâti ou partie de celui-ci.

Ce document comprend donc :

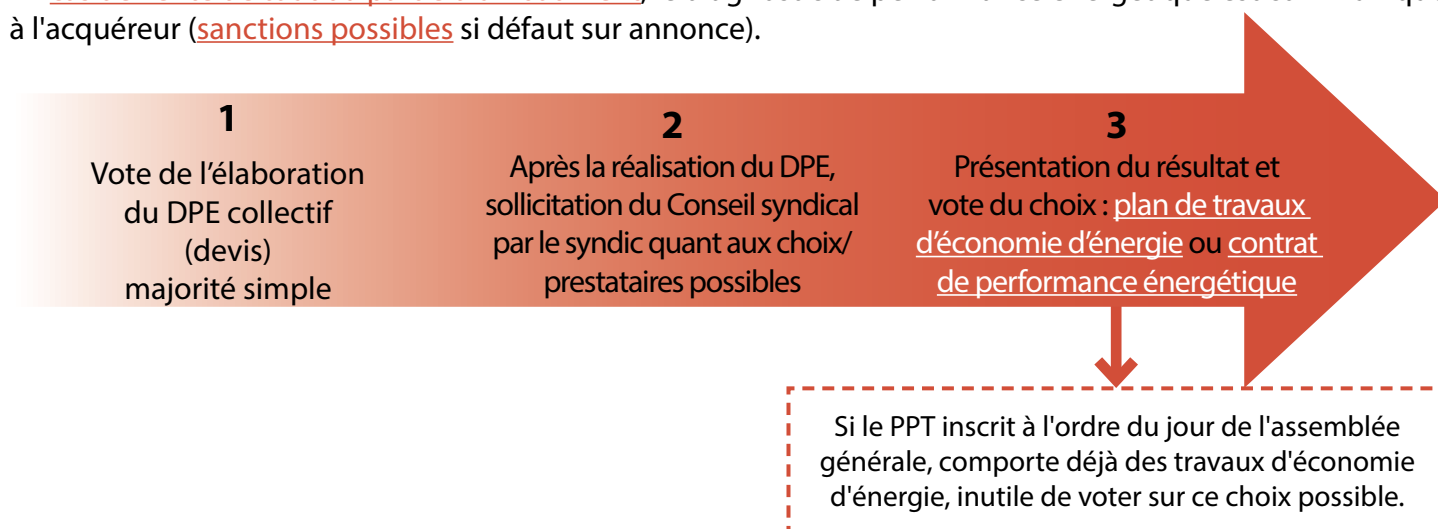
- # La quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, et les émissions de gaz à effet de serre induites ;
- # Sa classification ;
- # Une information sur les conditions d'aération ou de ventilation ;
- # Des recommandations visant à améliorer ces performances ;
- # Le montant des dépenses théoriques.

Quelle durée de validité ?

Le DPE collectif doit être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf lorsqu'un DPE réalisé après le 1^{er} juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe énergétique A, B ou C.

Le DPE individuel doit également être remis à jour tous les 10 ans – **attention**, les DPE réalisés avant le 30 juin 2021 ne sont plus valides depuis le 31 décembre 2024, même si cela fait moins de 10 ans.

En cas de vente de tout ou partie d'un bâtiment, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur (sanctions possibles si défaut sur annonce).

**L'audit énergétique :****Pour qui ?**

Pour les propriétaires en monopropriétés souhaitant vendre leur bien (individuel ou collectif) dès lors que celui-ci est en F ou G (tout ou parti).

Les logements classés E sont concernés depuis janvier 2025 et les D à partir de janvier 2034.

Pour quoi ?

Cet audit vient en complément du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Ce document comprend les éléments suivants :

- # L'estimation de la performance énergétique avant travaux selon la méthode de calcul utilisée pour réaliser le DPE ;
- # Un schéma précisant la répartition des déperditions thermiques ;
- # Une information sur les dispositifs de pilotage existants (dispositifs de mesure, régulation et contrôle pilotant les équipements du bâtiment) ;
- # Deux propositions de travaux pour une rénovation performante.

Les propositions en question doivent être compatibles avec les particularités techniques du bien et ne pas représenter un coût disproportionné par rapport à la valeur du bien. Une des options peut prévoir un programme de travaux par étapes.

Quelle durée de validité ?

L'audit est valable 5 ans.

Il est **désormais obligatoire d'isoler** lorsque les travaux suivants sont envisagés :

- # Ravalement important ;
- # Réfection de toiture (isolation toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé).

Qu'est-ce que des travaux importants ?

✓ Pour le ravalement - deux conditions :

- # **Un type d'action** : la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement [sont exclus les travaux d'entretien se limitant au nettoyage, à la réparation et à la mise en peinture des façades] ;
- # **Une surface** : au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures.

✓ Pour la toiture :

Le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50 % de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures.

A toute règle ses exceptions, aussi cette obligation ne concerne pas :

- ☒ Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine, lorsque l'application des dispositions du présent chapitre aurait pour effet de modifier leur caractère ou leur apparence de manière inacceptable ou ayant reçu un **label pour leur architecture remarquable** ;
- ☒ Les projets où l'isolation serait impossible :
 - # **Techniquement** : entraînant un risque pour le bâti explicité dans une note circonstanciée par un architecte ;
 - # **Juridiquement** : du fait de servitude ou limite de propriété ;
 - # **Proportionnellement au gain obtenu** (mise en balance des avantages techniques, économiques et architecturaux - note à l'appui comme pour le 1^{er} cas).



Oui mais comment savoir si un projet est déséquilibré ?

Le temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'ajout d'une isolation [+ *frais de travaux annexes afférents à cette isolation*], déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à dix ans.

Consulter le guide de l'ADEME pour tout comprendre du calcul du retour sur investissement.

Précision concernant le ravalement :

Les matériaux de surface concernés sont la terre cuite, le béton, le ciment ou le métal autrement dit : en briques industrielles (non artisanales), en béton banché, parpaings, briques mono-murs ou bardage métallique (matériaux principalement industriels).

Ne sont donc pas concernés : les matériaux sensibles à l'humidité tels que la pierre, la terre crue, le torchis, le bois, les matériaux de fabrication artisanale (enduit traditionnel à la chaux notamment).

Pour bon nombre de professionnels intervenant pour des travaux de dépannage, réparation et entretien sur bâtiments ou équipements de maison*, le devis est obligatoire quel que soit le montant estimé des travaux.

Quelles sont les informations obligatoires dans le devis ?

Le devis doit comporter les informations suivantes :

Les mentions d'usage	Description du projet	Description de la prestation	Précisions concernant le devis
Date	Lieu d'exécution de l'opération	Décompte détaillé, en quantité et en prix, de chaque prestation et produits nécessaires à l'opération prévue	Durée de validité de l'offre
Nom et adresse du professionnel ; » Si le professionnel est un artisan : numéro d'inscription au répertoire des métiers, n° SIREN, n° du département d'immatriculation et n° d'identification TVA ; » Si le professionnel est soumis à la décennale : les <u>coordonnées de l'assurance</u> en charge, son numéro d'identification d'assuré, le numéro de contrat, sa période de validité et le niveau de garantie [le tout également repris dans <u>l'attestation d'assurance fournie</u>].	Nature exacte des prestations à effectuer	Taux horaire de main-d'œuvre en Toutes Taxes Comprises (TTC)	Prix du devis s'il n'est pas mentionné comme gratuit. <i>[si le prix n'est pas mentionné dans le devis, mais qu'il a été payé malgré tout dans la prestation – <u>le particulier peut en obtenir remboursement</u>]</i>
	Délai de réalisation de la prestation <i>[sans délai indiqué, celle-ci devrait être réalisée dans un <u>délai de 30 jours</u> à compter de la signature]</i>	Frais de déplacement	
		Modalités de décompte du temps estimé	
Nom du client		Somme globale à payer Hors Taxes (HT) et TTC avec taux de TVA.	

Quelle sanction pour l'absence de fourniture d'un devis ?

- # Amende administrative pouvant aller jusque 3 000 € pour une personne physique (entrepreneur individuel) ;
- # Amende administrative pouvant aller 15 000 € pour une société.

Le devis est-il engageant ?

S'il est signé et que le particulier a apposé la mention "Bon pour accord/travaux", celui-ci est reconnu comme étant engagé par la prestation demandée.

Le versement d'un acompte peut également valoir acceptation du devis.



Délai de rétractation : si le client accepte un devis à la suite d'un démarchage, il dispose d'un délai de 14 jours pour se rétracter, à compter du jour de signature.

Et ensuite ?

→ Si la prestation n'est pas conforme à ce qui a été validée dans le devis ?

Le devis étant engageant pour les 2 parties, valant contrat avec obligation de résultat, l'entreprise engage sa responsabilité en cas de défaillance.

Une mise en demeure, par courrier RAR, de respecter le devis et reprendre les travaux en ce sens **pourra être rédigée**.

→ Si la prestation n'est pas celle imaginée par le particulier, car celui-ci a manqué d'information pratique ?

Le professionnel, étant tenu à une obligation de conseil, doit indiquer lors de la proposition de devis si la prestation est adéquate et répond aux besoins du particulier.

A titre d'exemple, il a été estimé que l'entrepreneur devait vérifier la concordance entre le devis proposé et la construction autorisée par le permis délivré.



Vous souhaitez compléter cette information en apprenant plus sur la facturation post-prestation ?

Consultez la brochure de l'ANIL à ce sujet.

* Les corps de métiers ou prestations concernés :

- | | |
|--|---|
| ✓ maçonnerie ; | ✓ plâtrerie ; |
| ✓ fumisterie et génie climatique, y compris les énergies renouvelables ; | ✓ peinture ; |
| ✓ ramonage ; | ✓ vitrerie ; |
| ✓ isolation ; | ✓ miroiterie ; |
| ✓ menuiserie (y compris entretien des portes de garage, porte de garage automatiques et portails électriques) ; | ✓ revêtement de murs et de sols en tous matériaux ; |
| ✓ serrurerie (y compris remplacement de ferme-porte) ; | ✓ électricité ; |
| ✓ couverture, toiture (y compris application d'hydrofuge et démoussage) ; | ✓ évacuation des eaux pluviales, curage des eaux usées, nettoyage et débouchage des canalisations ; |
| ✓ étanchéité (y compris réparation des joints de terrasse, entretien des terrasses et recherche et réparation) ; | ✓ entretien et réparation des systèmes d'alarme et de télésurveillance ; |
| ✓ plomberie, sanitaires ; | ✓ entretien et réparation des plates-formes élévatrices privatives ; |
| | ✓ prestations de dératisation et désinsectisation ; |
| | ✓ entretien et désinfection des vide-ordures ; |
| | ✓ entretien des extincteurs. |

Les travaux de rénovation énergétique sont souvent des travaux affectant l'ouvrage existant ou les installations indissociables du bâti (comme le système de chauffe) et de fait, sont garanties durant 10 ans.

Qui doit la souscrire ?

Toute entreprise intervenant sur le bâti existant doit souscrire une décennale et remettre, au propriétaire des lieux, l'attestation d'assurance le justifiant, avant le début des chantiers.

Elle doit être indiquée sur les devis/factures puis l'information doit être transmises aux acquéreurs successifs durant 10 ans.

L'attestation fournie doit répondre à certains critères et comporter en informations centrales les termes « Attestation d'assurance » et « Assurance de responsabilité décennale obligatoire ».

Ce point est en effet essentiel, bon nombre de propriétaires se laissent abuser par une décennale fournie mais ne couvrant au final pas le type de travaux engagés.

Quels sont les dommages couverts ?

Les dommages couverts concernent ceux affectant la solidité de l'ouvrage ou l'un de ses éléments d'équipement le rendant impropre à sa destination (fissure dans le sol entraînant une dénivellation du plancher, défaut d'étanchéité...).

Ce sont aussi les dommages qui affectent la solidité d'un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (une installation électrique défectueuse, par exemple).

Mentions présentes dans l'assurance décennale

- ✓ La dénomination sociale et l'adresse de l'assuré ;
- ✓ Le n° unique d'identification de l'assuré délivré ;
- ✓ Les coordonnées complètes de l'assureur ;
- ✓ Le numéro du contrat ;
- ✓ La période de validité ;
- ✓ La date d'établissement de l'attestation ;
- ✓ **La ou les activités ou missions exercées par l'assuré ;**
- ✓ La ou les dates d'ouverture du ou des chantiers ;
- ✓ L'étendue géographique des opérations couvertes ;
- ✓ Le coût des opérations de construction.

Retrouvez plus de précisions dans le modèle type légalement établi.



Dans les autres cas, les équipements sont couverts par la garantie biennale.

Retrouvez ici toutes les garanties liées à la construction.

Quelles actions en cas de défaut d'assurance ou de « disparition » de l'assuré ?

- # L'absence d'assurance : emprisonnement de six mois et/ou amende de 75 000 euros.

➔ **Signaler le comportement sur SignalConso !**

- # L'assuré a déposé le bilan : le propriétaire peut toujours solliciter l'assurance en directe. S'il n'a plus l'attestation l'indiquant, il peut contacter le mandataire en charge de la procédure ouverte à l'encontre de la société.

Les travaux de rénovation énergétique les plus performants sont souvent ceux attrayant aux parties communes, en copropriété : l'isolation par l'extérieur, l'isolation des combles, le changement de mode de chauffe collectif...

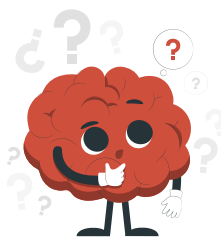
Un doute sur les parties communes ?

Consultez le règlement de copropriété qui liste les parties communes. Si celui-ci est silencieux sur le sujet, la définition grossièrement déterminée par la loi sera celle à retenir.

Attention, le règlement peut prévoir des parties communes spéciales (par bâtiment par exemple) – avec une répartition des charges spécifique.

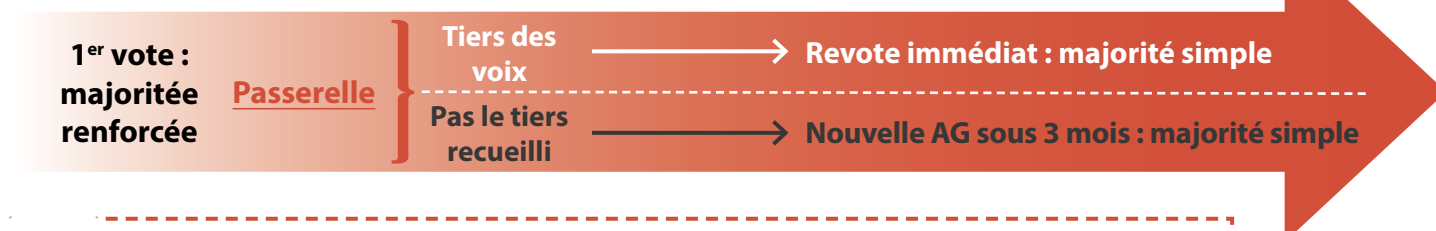
Les travaux doivent donc être :

- # votés en Assemblée générale ;
- # appelés sous forme d'appel de fond travaux (en charges communes ou charges spéciales - dans le cas de clef de répartition par bâtiment).



Modalités de vote :

Il existe désormais un processus de vote établi pour les travaux de rénovation énergétique.



Majorité renforcée : majorité des voix de tous les copropriétaires ;

Majorité simple : majorité des présents, représentés ou ayant votés par correspondance.

Et s'il était possible de vous forcer à réaliser des travaux en parties privatives ?

En effet, depuis 2020, il est possible d'imposer à un propriétaire privé des travaux sur ses parties privatives, dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif ([article 25f](#)).

Exemple : changement de fenêtres en double vitrage dans le cadre d'un ravalement avec isolation.

Ces travaux seront aux frais du propriétaire concerné.

Exception : si le propriétaire est en capacité de prouver que des travaux équivalents ont été réalisés dans les 10 dernières années.



Quorum et majorité sont deux notions différentes. Il n'y a pas de quorum minimal pour qu'une AG se tienne.

En effet, si quelques copropriétaires représentent à eux seuls la majorité des voix, il leur est possible de voter la résolution quant bien même il n'y est pas la majorité des copropriétaires présents à l'AG.

Les opposants et défaillants pourront contester les résolutions, sous 2 mois à compter de la notification du PV.

Les travaux en copropriété sont appelés en charges générales ou en charges générales spéciales (par bâtiment par exemple), s'il en existe en tant que tel dans le règlement de copropriété.



Si les travaux ne concernent que des parties communes spéciales, seuls les propriétaires de ces parties peuvent voter la résolution, lors de l'AG.

Peut-on utiliser le fonds de travaux ?

Le Fonds de travaux peut être utilisé, pour les travaux :

- ✓ Prévus par le Plan Pluriannuel (qu'il peut d'ailleurs avoir financé au même titre que le Diagnostic Technique Global) ;
- ✓ D'urgence engagés par le syndic ;
- ✓ De conservation et/ou d'économies d'énergies non prévus dans le PPT.

Pour utiliser une partie ou la totalité du fonds, une résolution doit être votée à la même majorité que celle utilisée pour les travaux.

Quel montant pour le fonds de travaux ?

En cas de PPT : Double minimum soit 2,5% du montant des travaux prévus pour le PPT et 5% du budget prévisionnel du syndicat ;

En l'absence de PPT : 5% du budget prévisionnel du syndicat.

L'assemblée ne vote donc pas le principe du fonds ni le minimum, il est de droit ; mais celle-ci peut voter à la majorité renforcée (des voix de tous les copropriétaires) un montant supérieur.



Comment solliciter un emprunt collectif ?

Si l'emprunt est souscrit le temps d'obtenir les financements publics :

Modalité de vote : la même que celle nécessaire au vote des travaux en parties communes et privatives en découlant, soit la majorité renforcée.

L'emprunt collectif peut être sollicité par :

- ✓ Le syndicat ;
- ✓ Quelques copropriétaires qui doivent dans ce cas notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses, **sous deux mois** à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

Si l'emprunt tient lieu de financement des travaux de rénovation :

Modalité de vote : la même que celle nécessaire au vote des travaux de rénovation énergétique en parties communes et privatives en découlant, soit la majorité renforcée.

La procédure est inverse : tous sont stipulés adhérer à l'emprunt.

Les copropriétaires le refusant doivent :

- ✓ Le notifier au syndic dans un **délai de deux mois** à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale ;
- ✓ Verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de six mois à compter de la notification de ce procès-verbal.



Bon à savoir

Les travaux d'amélioration (25n) peuvent faire l'objet de paiement par 10 annuités de quote-part pour les copropriétaires ayant refusé le projet lors du vote en AG. La demande doit être faite dans un délai de 2 mois après la notification du PV, auprès du syndic.

La somme redevient exigible en cas de vente.

L'article 33 exclue les projets découlant d'obligation (Cf. [fiche 4](#)), mais à ce jour, il ne semble pas être déterminé strictement le sort des travaux de rénovation énergétique, qui sont des travaux d'amélioration mais en dehors du 25n.

**Vous souhaitez en savoir plus
sur le bon fonctionnement
d'une copropriété ?**

Consultez notre guide sur le sujet !

Il contient 11 fiches pratiques qui vous expliquent le rôle de chaque acteur, les documents principaux de la copropriété et son fonctionnement.



L'ITE implique la pose sur les murs d'un matériau isolant, suffisamment épais pour atteindre des performances énergétiques recommandées, avant d'être recouvert par une finition.

Aussi, si le bâti est construit en limite de propriété, cette isolation par l'extérieur impliquera forcément d'empiéter sur la propriété du voisin.

Ce projet nécessite donc de vous entendre avec votre voisin sur :

- # Le sort de ce bout de terrain ;
- # L'accès à sa propriété le temps de réaliser lesdits travaux.



Astuce : Pensez votre projet globalement !

L'ITE peut avoir un impact sur :

- ✓ Le confort l'été => choisissez un matériel adéquat,
- ✓ La conservation de l'air intérieur => réfléchissez à votre système de ventilation.

L'empiètement :

Il peut être utile de faire valoir cette cession de propriété par acte notarié, afin qu'elle ne soit pas contestée à l'avenir, à l'euro symbolique ou contre une contrepartie financière à fixer, avec un bornage par géomètre possiblement.

Sans échanges écrits, cet empiètement peut créer des litiges quant à la réalisation de travaux sans autorisation et remettre en cause la propriété du bout de terrain.



La prescription acquisitive est de 30 ans (il sera ici difficile de faire valoir celle de 10 ans – sans accord écrit).

La servitude de tour d'échelle :

Il s'agit d'un droit ponctuel à accéder à la propriété du voisin, pour réaliser lesdits travaux d'isolation; aussi, il est nécessaire d'encadrer celui-ci (jours, horaire, modalités d'accès...), afin d'éviter tout débordement.

Vous pouvez dans ce cas rédiger un acte bipartite (signé/daté), le faire réaliser par l'huissier en charge des constats ou par acte notarié.

Cet acte pourra également prévoir le futur (travaux de ravalement à envisager tous les 10 ans par exemple).

Un état des lieux avant/après peut être nécessaire pour permettre une remise en état de la propriété du voisin après intervention et le rassurer.

Celui-ci peut également demander une indemnisation pour le préjudice de jouissance subis durant les travaux.

Avant d'envisager le droit de surplomb ou en cas de désaccord suite à cette demande, pensez à solliciter un conciliateur de justice, si la conciliation échoue, rendez-vous en fiche 10 !

Et si votre voisin était la commune ?

Si votre projet ne peut se faire sans empiéter sur le domaine public (communal ou routier par exemple), il sera fortement recommandé d'encadrer celui-ci par des conventions d'occupation :

- # de longue durée pour l'isolant ;
- # à court terme pour l'échafaudage/les travaux ;

Laissées à l'appréciation et **délibération de la collectivité**.

Ces conventions donnent souvent lieu à redevance puisqu'un riverain excède ici ses droits sur une partie publique, devant servir à tous.

Et si aucune autorisation n'a été demandée ?

La propriété publique est inaliénable et **imprescriptible**, à la différence d'un fond privé ; il ne sera donc pas possible de faire jouer une prescription acquisitive.

La collectivité pourra demander la démolition de l'ouvrage, peu importe depuis combien de temps, la taille du débordement ou si cela crée un préjudice au propriétaire ayant empiété.

Et si l'empiètement est sur le domaine privé de la collectivité, est-ce que cela change quelque chose ?

La collectivité a alors les mêmes recours qu'une personne privée (demander la destruction, réaliser un bornage pour prouver l'empiètement, saisir le juge en vue de la destruction) et peut donc se voir opposer la prescription [réponse ministérielle n° 22466 page 108].

**Quel document d'urbanisme pour une isolation par l'extérieur ?**

Les projets d'ITE modifiant votre façade doivent faire l'objet d'un déclaration préalable de travaux (à la différence d'un simple ravalement). Cette demande doit se faire auprès de la mairie, en remplissant le formulaire adéquat à déposer sur place ou en ligne, pour les communes étant équipées.

La déclaration doit être accompagnée d'un plan de situation du terrain et d'un plan de façade a minima, d'autres documents peuvent être nécessaires (renseignez-vous auprès de votre mairie).

Le délai d'instruction, une fois le dossier complet*, est d'un mois.

* le dossier est réputé complet si la mairie n'a pas demandé de pièces complémentaires sous un mois, à compter du dépôt de dossier.

La lettre des acteurs de la Réno #1**L'isolation thermique par l'extérieur**

Les acteurs de la rénovation dans les Yvelines ont co-rédigé cette note sur l'isolation thermique par l'extérieur pour vous permettre d'accéder à l'information la plus transversale possible.

Les objectifs de rénovation énergétique étant ambitieux, afin de permettre aux propriétaires, n'arrivant pas à s'entendre avec leur voisin concernant l'empiétement sur leur propriété, de pouvoir malgré tout envisager des travaux d'isolation thermique, la notion de droit de surplomb a été créée.

Il s'agit donc ici de pouvoir surplomber la propriété voisine, sur autorisation du juge si :

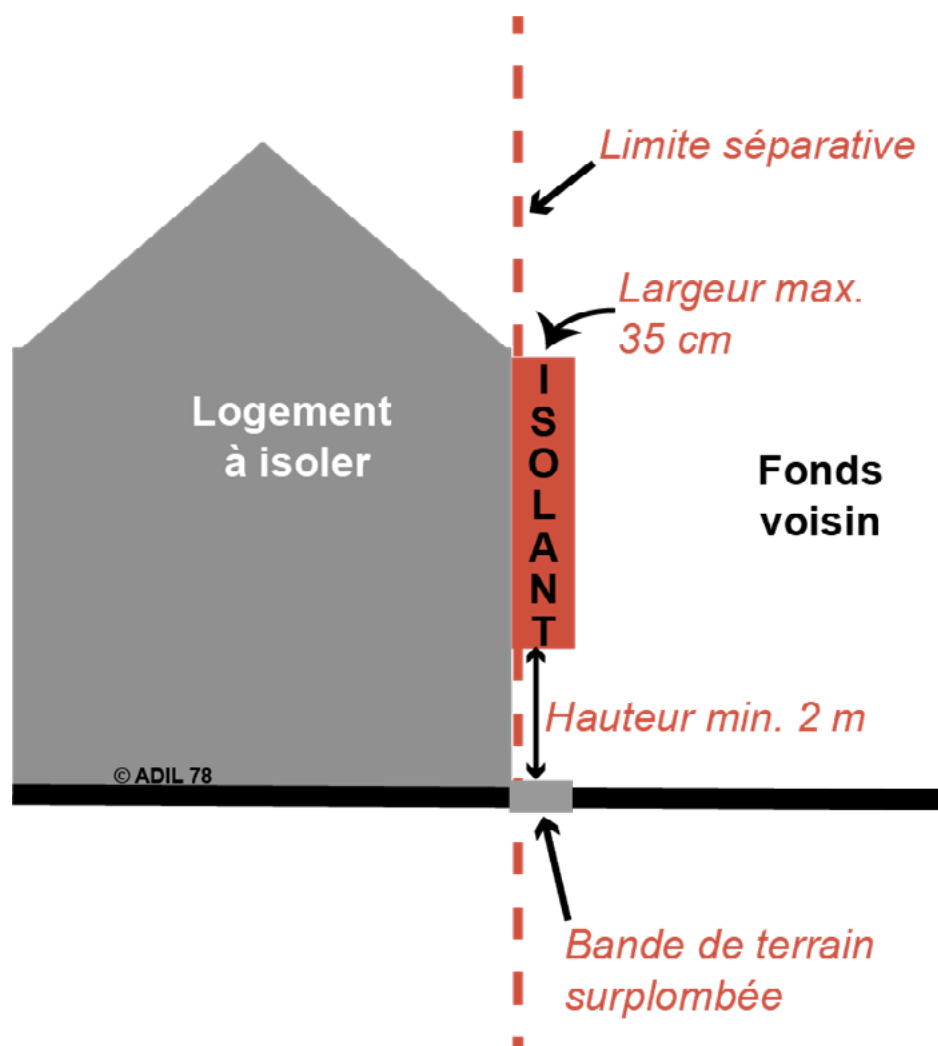
- # Aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent;
- # Une autre solution présenterait une complexité ou un coût excessif.

→ **Appréciation du juge au cas par cas.**

Conditions de réalisation :

- # A minimum deux mètres de distance par rapport au sol du voisin surplombé ;
- # Dépassement de 35 cm maximum sur la propriété voisine (les isolants étant généralement inférieurs à 20cm d'épaisseur, cette mesure tient compte du mode de fixation (collé/fixé) et de revêtement (enduits, bardage...).

Ce droit de surplomb crée forcément un droit d'accès au fond voisin pour réalisation des travaux.



Une indemnisation est due pour la servitude comme pour le surplomb. Cependant, pour y arriver, la démarche peut être longue :

1

Il est nécessaire, dès que possible, et ce, par un second courrier RAR, d'informer le voisin du choix de l'entreprise en communiquant un certain nombre d'informations sur celle-ci.

Une notification doit être envoyée par courrier RAR à votre voisin comprenant un certain nombre de précisions :

- ✓ Nom prénom et coordonnées ;
- ✓ Descriptif détaillé du projet avec plan ;
- ✓ Justificatifs démontrant l'impossibilité d'une autre option ;
- ✓ Proposition d'indemnisation pour le surplomb et la servitude ;
- ✓ Projet d'acte authentique de surplomb (modalités) ;
- ✓ Projet de convention d'occupation du terrain le temps des travaux ;
- ✓ Reproduction légale ;
- ✓ Précision sur le point de départ du délai de 6 mois de réflexion.

----- Délai de réflexion / action de 6 mois -----

2

En cas de refus :

- ✓ Du montant de l'indemnisation proposé ;
- ✓ Du projet (motif sérieux et légitime) ;

Le voisin doit saisir le président du Tribunal judiciaire¹.



Pendant les 6 mois, il ne peut pas refuser l'installation des échafaudages² sur son terrain sauf à prouver que cela affecterait excessivement son terrain.

En cas d'acceptation, devront être rédigés :

- ✓ Un acte authentique (acte authentifié par un officier public tel que notaire ou commissaire de justice) reprenant le projet de surplomb ;
- ✓ Une convention concernant la servitude de tour d'échelle et l'occupation temporaire du terrain du voisin.

➔ **Avant de commencer les travaux, il est nécessaire de verser les deux indemnités au voisin.**

¹ Si le fond voisin est une copropriété, la décision de saisir le tribunal passe par une décision d'assemblée générale, il faut donc rapidement organiser une AG Extraordinaire.

² Attention, pour commencer la pose des échafaudages, il sera préconisé d'être certain de son dossier ; sans quoi, si le juge accorde le refus de surplomb au voisin, des fonds auront été avancés inutilement pour la pose de ces installations.

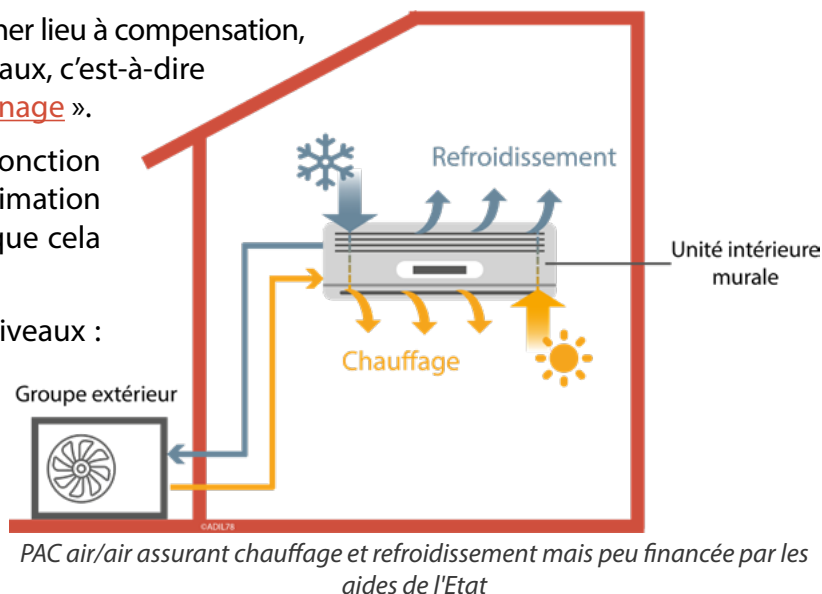
Que ce soit pour l'installation d'une pompe à chaleur air/air ou air/eau, la pose d'un groupe extérieur est nécessaire. Or, ce bloc génère des nuisances sonores, qui en zone résidentielle, peuvent entraîner des troubles de voisinage.

Pour que les troubles de voisinage puissent donner lieu à compensation, ceux-ci doivent être considérés comme anormaux, c'est-à-dire « excédant les inconvénients normaux de voisinage ».

L'appréciation se fait donc au cas par cas, en fonction de la situation : emplacement de l'unité, estimation du niveau de décibel ou encore le préjudice que cela cause au voisinage.

Le trouble sonore peut être anormal à deux niveaux : soit par son intensité, soit par sa régularité.

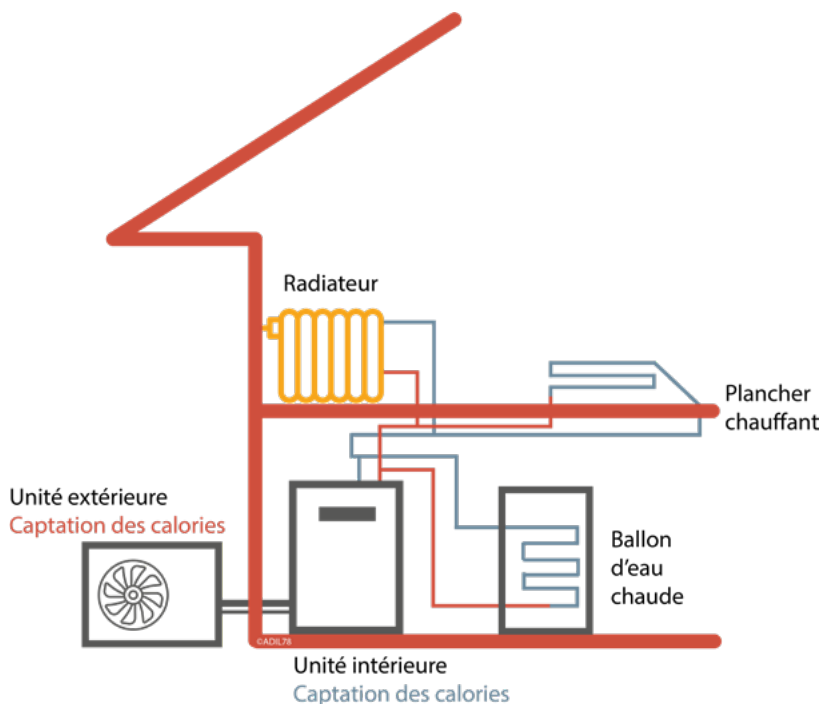
En copropriété, il est également arrivé, outre le bruit, que les voisins se plaignent de vibrations pouvant découler d'une mauvaise installation de l'unité extérieure contre le mur.



Ce trouble peut alors entraîner une perte de jouissance, notamment des espaces extérieurs en période estivale, mais également dévaluer la valeur du bien voisin (*du fait des troubles sonores, liés à un équipement et, n'ayant donc pas vocation à s'amenuiser*).

Les démarches devant être engagées par le voisinage se plaignant de trouble :

1. Mise en demeure de résoudre la situation par courrier RAR ;
2. Saisine du conciliateur de justice ;
3. À défaut d'accord, saisine du juge, sur preuve fournie par le voisinage de la caractérisation du trouble anormal (constat de commissaire de justice, expertise acoustique...). Le juge peut alors condamner le propriétaire à engager des travaux, bien que la pose de la pompe ait été correctement réalisée [et en copropriété, validée en AG – puisque cette pose induit de percer le mur extérieur souvent partie commune].



Afin d'éviter cela, pensez à l'installation d'un caisson antibruit autour de l'unité extérieure !

Ce **prêt hypothécaire** est octroyé aux propriétaires occupants ayant un projet de travaux. Les banques et société de tiers financement peuvent donc octroyer ce prêt sur présentation du projet et ce **sans qu'il soit générateur d'intérêts** [ce qui n'était pas le cas à l'origine du Prêt avance]; c'est pourquoi celui-ci s'appelle désormais le **prêt avance mutation/rénovation à taux zéro (PAR +)**.

Les établissements financiers conventionnant avec l'Etat s'engagent à ne pas appeler d'intérêt sur les 10 premières années du prêt.

Pour qui, pour quoi ?

Le PAR + est accordé aux personnes sous plafonds de ressources, équivalent aux **catégories de ménages dits modestes et très modestes** par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Les travaux pris en charge sont ceux de l'**Éco-PTZ**, à savoir trois catégories :

- # Les travaux par geste (*différents postes d'isolation, de régulation du mode de chauffe ou de production d'eau chaude, ou encore de changement de système de chauffe par du renouvelable*) ;
- # Les travaux permettant une performance globale encadrée ;
- # Les travaux d'assainissement non collectif par un système sans utilisation d'énergie.



Les travaux doivent être réalisés par des artisans **reconnus garant de l'environnement** (RGE) [sanction financière possible dans le cas contraire] – sauf pour l'assainissement.

Il finance les travaux de rénovation énergétique ainsi que les frais liés à l'inscription de l'hypothèque et les frais notariés. Les travaux **ne doivent avoir commencé que depuis peu de temps** (**moins de 3 mois**).

Quelles sont les modalités d'octroi ?

Lors de sa demande, **l'emprunteur fournit un descriptif et des devis détaillés**, qui seront ensuite comparés aux factures fournies [sanction possible également en cas de différences de travaux entre les deux temporalités].

Le montant du PAR+ varie en fonction de la nature des travaux et **ne peut pas dépasser 50 000 € par logement**. Il peut être, **en partie seulement** (75%), garanti par le **Fonds de Garantie pour la Rénovation Énergétique** (FGRE) – apportant une sécurité complémentaire à l'hypothèque obligatoire pour les établissements prêteurs.

Il ne peut excéder 10 ans, cependant, il est possible de prévoir avec la banque qu'à la suite de ce PAR+, si le bien n'est pas vendu, un PAM classique prenne la suite.

→ Cela permet d'encadrer ainsi, dès le début, **les taux possiblement imputables à l'emprunteur au terme des 10 années** de « gratuité ».

Il est ensuite **remboursé lors de la vente du logement ou de la succession du bien**.

Les points négatifs de ce dispositif :

- # Le logement doit rester la résidence principale de l'emprunteur pendant la période débutant au plus tard 6 mois suivant la date de clôture du prêt (date de transmission des justificatifs de travaux réalisés) jusqu'à la fin du prêt et ne peut être ni loué, ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels durant cette période de 10 ans [sanction = remboursement intégral du prêt] ;
- # Le PAR+ n'est pas cumulable avec le prêt à taux zéro et l'éco-PTZ.

Mais quel est l'intérêt pour les établissements financiers ?

En contrepartie de l'absence d'intérêts, les établissements ayant conventionné pourront obtenir un crédit d'impôt, correspondant aux différentiels entre un prêt à intérêts et le PAR.

Un guichet unique d'information sur le logement et l'habitat :

Créée à l'initiative du Département des Yvelines et de l'État, en juillet 2007, l'Agence Départementale d'Information sur le logement des Yvelines est agréée par le Ministère du Logement et l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL).

La structure associative (régie par la loi de 1901) de l'ADIL et la pluralité de ses membres garantissent l'objectivité et la qualité du service rendu aux Yvelinois, aux collectivités locales et aux acteurs de l'habitat.

Un centre d'information et 23 permanences sur 4 territoires :

Le conseil juridique, fiscal et financier, qui consiste à informer les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial, est **l'une des missions principales de l'ADIL78**.

Afin de faciliter la rencontre entre les juristes et les particuliers, nous sommes présents dans 23 points d'informations du Département :

VERSAILLES GRAND PARC

VIROFLAY - Siège de l'ADIL
80 bis avenue du Général Leclerc

FONTENAY-LE-FLEURY
Point Justice - Mairie

LA CELLE-SAINT-CLOUD
Centre Social « André Joly »

LE CHESNAY-ROCQUENCOURT
Centre Communal d'Action Sociale

VÉLIZY-VILLACOUBLAY
Mairie (Service logement)

SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

CARRIÈRES-SUR-SEINE
Mairie

MONTESSON
Mairie

CHATOU
Centre communal d'action sociale

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
Point Justice

HOUILLES
Centre communal d'action sociale

SARTROUVILLE
Point Justice

MARLY-LE-ROI
Centre communal d'action sociale

GRAND PARIS SEINE ET OISE

ACHÈRES
Point Justice

LES MUREAUX
Point Justice

MANTES-LA-VILLE
Point Justice
Maison France Services

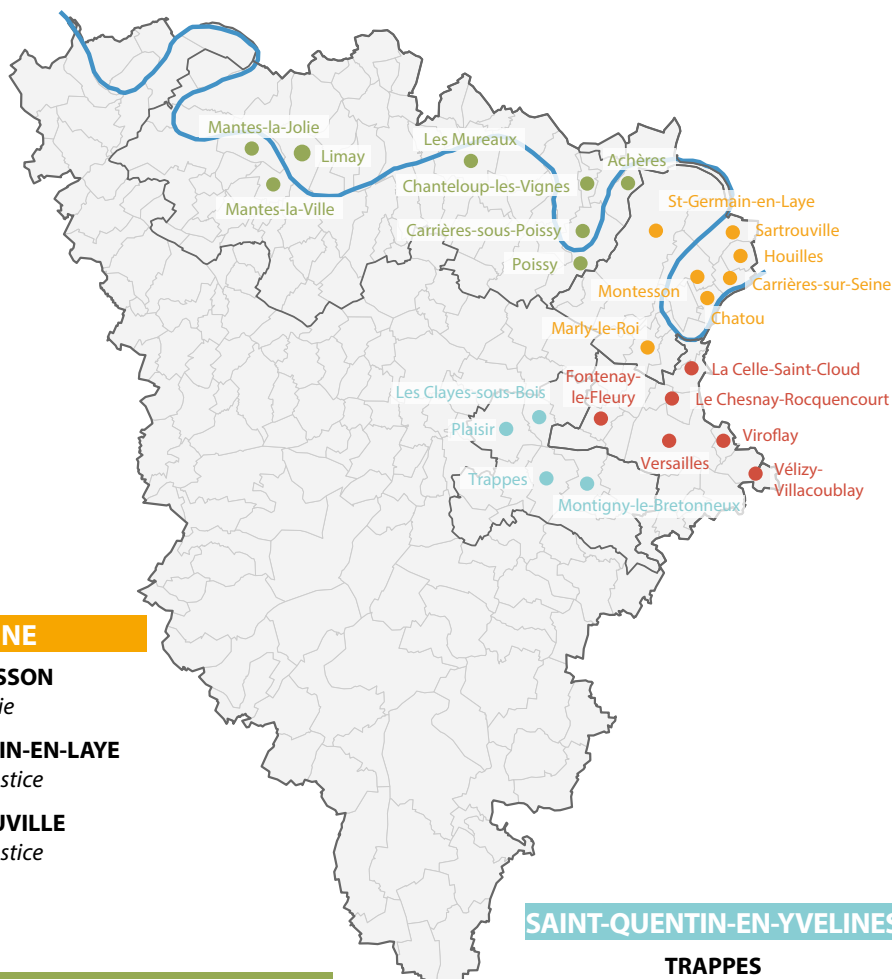
CARRIÈRES-SOUS-POISSY
Point Justice
Pôle Michel Colucci

LIMAY
Point Justice - Centre
Communal d'Action Sociale

POISSY
Point Justice

CHANTELOUP-LES-VIGNES
Point Justice

MANTES-LA-JOLIE
Point Justice - AGORA



SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

TRAPPES
Point Justice

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
Mairie Principale

PLAISIR
Relais d'Accès au Droit
Maison des familles « Flora Tristan »

LES CLAYES-SOUS-BOIS
Mairie annexe « L'Argos »

Des publications et brochures d'information :

Les Guides :

- # Se loger dans les Yvelines - 6^{ème} édition
- # Rapports locatifs - 6^{ème} édition
- # La vie en copropriété - 2^{ème} édition
- # Accession - 6^{ème} édition



Les plaquettes d'information :

- # Entretien du logement
- # Lutte contre l'habitat indigne
- # Passoires thermiques
- # Les autorisations d'urbanisme
- # Que trouver dans un devis et une facture



Consulter les autres plaquettes disponibles sur notre site internet (accession aidée, achat-vente, copropriété, fiscalité, rénovation énergétique, urbanisme, location)

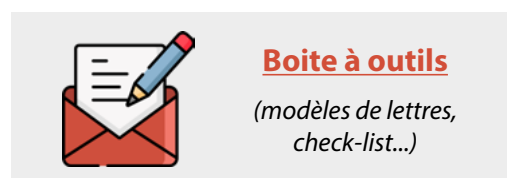
Les vidéos d'information :

Afin de mettre en avant les différentes thématiques, abordées par l'ADIL78, nous proposons des vidéos d'information. Une façon plus ludique d'expliquer des sujets d'actualités sur le logement, pour mieux les comprendre.



Et plus encore :

- # Une page dédiée à la Rénovation énergétique dans les Yvelines
- # Les newsletters
- # Les conseils des juristes
- # Outil de recherche des aides locales



Un site internet et une présence sur les réseaux sociaux :



Siège social : 80 bis avenue du Général Leclerc 78220 Viroflay

Agrément par l'ANIL : 1er décembre 2006

Déclaration en Préfecture : 15 novembre 2006 modifiée le 4 novembre 2022

Numéro d'immatriculation : 0784010760

Parution au Journal Officiel : 10 février 2007

Début d'activité : 2 juillet 2007

N° SIRET : 494 578 206 000 42

Code NAF : 9499 Z

Date de publication : 28 mars 2025

Directeur de publication : Angèle DUPONT, Directrice

Mise en page, graphismes et couvertures : Émilie GARÇON, Directrice adjointe

Rédaction et relecture : Angèle DUPONT & Émilie GARÇON

Sources pictos : Base flaticon.com - création ADIL78

OBSERVATION
RÉGLEMENTATION

INFORMATION
«SLIME»
LOGEMENT

MAPRIMERÉNOV'
ÉCO-PTZ
AIDES
JURIDIQUES

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

80 bis avenue du Général Leclerc - 78220 VIROFLAY

Tél. : 01 39 50 84 72 - contact@adil78.org

rdv.adil78.org - www.adil78.org

Ouvert du lundi au mercredi et le vendredi *[fermé le jeudi]*

De 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h

LOCATAIRES
RÉNOVATION
PROPRIÉTAIRES
LUTTE CONTRE LA
PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE
TRAVAUX D'AMÉLIORATION
FISCALITÉ
PRÊTS
SPÉCIFIQUES

ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE
HABITAT
PROXIMITÉ
URBANISME
CONSEILS

