

Les apports de la loi « ALUR » et le projet de loi « Transition énergétique pour la croissance verte »

Intervention de Méline RIGOUARD – Conseillère juriste ADIL 13

L'ADIL propose au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux du logement.

Dans le cadre du Plan de Rénovation énergétique (PREH) et plus précisément de la mise en place des Points Rénovation Info Services, l'ADIL a été désigné PRIS-ANAH pour le département des Bouches du Rhône en octobre 2013 : le public éligible aux aides de l'ANAH est renvoyé vers l'ADIL notamment via le guichet unique afin d'obtenir des informations sur les aides nationales et locales auxquelles il peut prétendre et réorienter vers l'opérateur d'ingénierie chargé de l'accompagnement lorsque le demandeur est dans une démarche de réalisation de travaux certaine.

En 2014, l'ADIL totalise 2290 consultations relatives à l'amélioration de l'habitat sur le département.

Loi ALUR

Le régime de la copropriété peut parfois paraître peu évident à aborder et il est vrai que sa réglementation lourde et en évolution constante peut être un frein à son approche.

Pour preuve, le statut de la copropriété a dernièrement connu d'importantes modifications avec la loi ALUR. Ci-dessous, les points essentiels relatifs à la copropriété.

Cette nouvelle réforme du régime de la copropriété est partie d'un triple constat :

- Premièrement, la copropriété est un parc important de logements

Puisque l'on décompte environ 689 874 copropriétés (Filocom 2011)

Représentant 9,27 millions de logements dont :

- 1 million se situent en PACA
- 7,16 millions sont occupés à titre de résidences principales

- Deuxièmement, c'est un parc accueillant des personnes à revenus modestes

→ qualification de parc social de fait.

- Et troisièmement, il y a une nécessité de rénover les copropriétés

→ il s'agit d'un parc vieillissant : 42% de copropriétés construites avant 1945 et 20 % des immeubles construits entre 1949 et 1974 (Filocom 2009)

→ et on dénombre environ 100 900 « copropriétés fragiles » soit 15% du parc représentant près d'1 million de logement (principalement en Ile-de-France, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon, PACA)

→ un besoin de réinvestissement évalué par l'Anah de 40 à 70 milliards sur les 10 ans à venir pour les seules parties communes des copropriétés construites après 1945.

La nécessité d'une réforme était aussi justifiée par les difficultés et dysfonctionnements rencontrés dans de nombreuses copropriétés, tels que :

- Des acquéreurs insuffisamment informés et ne mesurant pas les conséquences, notamment financières, d'un achat en copropriété
- Des difficultés récurrentes de gouvernance (absentéisme en assemblée générale, gestion contestée)
- Une relation parfois conflictuelle entre syndic et copropriétaires
- Un régime juridique atteignant ses limites et favorisant l'intérêt individuel des copropriétaires au détriment de l'intérêt collectif
- Des situations de blocage dues à la difficulté pour les copropriétaires de se projeter sur le long terme

La loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014 (publiée le 26 mars 2014) a ainsi :

- introduit 17 nouveaux articles et modifiés 40 articles de la loi du 10 juillet 1965 qui est le socle du statut de la copropriété
- introduit de nouveaux articles dans le CCH (15 art.) et le Code des Assurances (3 art.)

Les objectifs de la loi sont :

- Renforcer l'information des acquéreurs de lot(s) de copropriété
- Améliorer la gouvernance et la gestion de la copropriété
- Prévenir la dégradation de la copropriété

I. Renforcement de l'information des acquéreurs de lots en copropriété

Avant la loi ALUR, aucune obligation pour le vendeur de renseigner l'acquéreur sur le bâti ou la situation financière de la copropriété.

L'objectif de la loi ALUR est de renforcer l'information des acquéreurs pour leur permettre de prendre conscience des obligations financières liées à l'achat d'un lot en copropriété et éviter ainsi de mettre en péril le nouveau copropriétaire et le syndicat.

A. Mentions obligatoires dans les annonces immobilières

Le législateur a souhaité une information le plus en amont possible, dès la recherche du bien en intégrant les informations essentielles relatives à la copropriété dans le corps même de l'annonce immobilière.

Jusqu'à-là, la seule mention obligatoire dans les annonces de mise en vente d'un lot était l'étiquette énergie du logement.

La loi ALUR règlemente le contenu des annonces immobilières qui doivent depuis le 27 mars 2014 contenir :

- l'information que le logement soumis au statut de la copropriété
- nombre de lots : aussi bien les lots principaux que les lots secondaires (caves, parkings...). Uniquement les lots qui ont une existence régulière → en pratique, se référer à l'EDD dans son dernier état.
- moyenne des charges courantes annuelles,
- existence de procédures particulières (mesures de sauvegarde, nomination d'un administrateur provisoire ou d'un mandataire ad hoc).

B. Annexes à la promesse ou à l'acte de vente

Par ailleurs, toujours dans un souci d'informer l'acquéreur, la loi ALUR augmente considérablement le nombre de documents portés à la connaissance de l'acquéreur lors de la signature d'un compromis de vente d'un lot à usage d'habitation.

En plus du dossier de diagnostic technique, pas moins de 10 documents supplémentaires devront être annexés.

Il s'agit des documents portant sur :

- **L'organisation de la copropriété :**

- fiche synthétique

[Ce nouveau document, mis à disposition des copropriétaires, regroupe les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et son bâti. Le contenu de la fiche synthétique sera fixé par décret. Le syndic établit ce document et chaque année le met à jour pour les immeubles à destination totale d'habitation. À défaut, il encourt la révocation de son mandat. En cas de non-transmission dans les quinze jours à compter de la demande d'un copropriétaire, une pénalité financière forfaitaire lui sera automatiquement appliquée et pourra être déduite de sa rémunération lors du dernier appel de charge de l'exercice comptable concerné. L'obligation d'établir et de mettre à disposition la fiche synthétique entrera en vigueur au 1er janvier 2017 pour les syndicats de plus de deux cent lots, au 1er janvier 2018 pour les copropriétés moyennes (entre 200 et 50 lots) et pour les autres (moins de 50 lots) au 1er janvier 2019].

- règlement de copropriété,
- état descriptif de division,

- procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

- **des documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du vendeur :**

- montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payé par le vendeur au titre des deux derniers exercices comptables avant la vente,
- montant des sommes dues par le vendeur et celles qui seront dues par l'acquéreur,
- état global des impayés de charges et de la dette vis-à-vis des fournisseurs,
- montant de la part de fonds de travaux rattachée au lot principal et montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot (*abordé plus loin*).

- **le carnet d'entretien**

Document établi et mis à jour par le syndic. Il permet d'assurer le suivi des contrats d'entretien et de maintenance de l'immeuble et des travaux importants qui ont été réalisés.

On y retrouve :

- l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic en exercice
- les références des contrats d'assurance et leurs dates d'échéance

S'il y a lieu :

- l'année de réalisation des travaux les plus importants, l'identité des entreprises les ayant réalisés
- les références des contrats d'assurance dommages-ouvrage,
- les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que l'indication de leurs termes
- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale.

- **l'attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative (loi Carrez),**

Obligatoire avant la loi ALUR.

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot à l'exclusion des ventes par adjudication sur saisie immobilière.

= *superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres* ». Il n'est pas tenu compte également « *des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.*

En revanche, les caves, garages et emplacements de stationnement, ainsi que les lots dont la superficie est inférieure à 8m² ne sont pas soumis au mesurage (art 46 de la loi, 4-1 et 4-2 du décret).

- **une notice d'information** sur les droits et obligations des copropriétaires et sur le fonctionnement des instances du syndicat (arrêté à paraître),
- **le Diagnostic technique global (DTG) et le plan pluriannuel de travaux.**

Le délai de rétractation ou de réflexion court à compter de la communication de ces annexes (sauf pour le carnet d'entretien, la notice d'information, le DTG et le plan de travaux) (CCH : L.721-3).

II. Amélioration de la gouvernance et de la gestion de la copropriété

Ce titre de la loi ALUR comporte un nombre important de mesures qui touchent le syndic, le syndicat des copropriétaires ou encore le fonctionnement des assemblées générales.

Liste non exhaustive. Quelques mesures « phares » :

A. Mesures relatives au syndic

• Mise en concurrence du syndic

Depuis le 27 mars 2014, lorsqu'un conseil syndical existe, celui-ci doit faire précéder toute désignation de syndic d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic. Les copropriétaires peuvent également soumettre d'autres projets de contrats à l'examen de l'AG à condition d'en avoir demandé l'inscription à l'OJ.

Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence lorsque le marché local ne le permet pas. Les copropriétaires gardent la possibilité de demander l'inscription à l'OJ de l'examen de projets de contrat de syndic. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Pas de mise en concurrence en l'absence de conseil syndical.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.



Le projet de loi Macron, en cours de discussion au Parlement, apporte des tempéraments à cette obligation de mise en concurrence. Dans le texte du projet voté au Sénat, il est affirmé que le conseil syndical procèdera à cette mise en concurrence tous les 3 ans ; le conseil syndical pourrait toutefois y être dispensé lorsque l'AG annuelle qui précède celle au cours de laquelle le syndic doit être désigné après mise en concurrence décide d'y déroger.

• Contrat de syndic

A compter du 1^{er} juillet 2015, le contrat de syndic doit être conforme à un contrat type défini par un décret paru le 26 mars 2015.

Objectif : faciliter la comparaison des contrats et la mise en concurrence.

L'obligation d'établir un contrat conforme à un modèle type concerne tant les syndics professionnels que non-professionnels.

Rémunération

Concernant la rémunération des syndics, la loi ALUR pose le principe d'une rémunération forfaitaire pour les actes de gestion courante (tel que l'organisation des AG annuelles ou la

tenue de la comptabilité) et prévoit que soient définies limitativement les prestations particulières ouvrant droit à rémunération complémentaire.

Désormais, seules les prestations particulières énumérées dans le décret du 26 mars 2015 pourront faire l'objet d'une rémunération en complément du forfait défini pour les actes de gestion courante.

Le montant des honoraires du syndic, que ce soit pour le forfait ou pour les prestations particulières, demeure librement négocié entre le syndic et les copropriétaires.

Au titre des prestations complémentaires, le syndic a notamment la possibilité de demander des honoraires spécifiques liés à l'exécution de travaux ne relevant pas de la maintenance ou de l'entretien courant et n'étant par conséquent pas inclus dans le budget prévisionnel (*ex : travaux économie d'énergie ou réalisation de diagnostics*). Le montant des honoraires est décidé par les copropriétaires lors de l'assemblée générale au cours de laquelle les travaux seront décidés.

Ils ne peuvent apparaître sous forme de barème, même à titre indicatif, dans le contrat du syndic (*objectif : éviter que l'assemblée se contente de reprendre le taux mentionné au contrat*).

Sa rémunération doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux et à un taux dégressif selon leur importance.

- **Mission d'information auprès des copropriétaires est renforcée**

Mise à disposition du carnet d'entretien : Le syndic tient à leur disposition le carnet d'entretien (jusqu'alors ce document était porté à la seule connaissance des candidats à l'acquisition de lot(s) de copropriété par le syndic). Entrée en vigueur : le 27.3.14

Information des occupants des décisions d'AG : Il assure l'information des occupants de la copropriété (propriétaires, locataires, usufruitiers ou occupants à titre gratuit notamment) des décisions prises par l'assemblée générale car elles peuvent avoir des conséquences sur leur vie quotidienne. Entrée en vigueur : les modalités de cette information (date, lieu et niveau de détail de l'information) seront définies par décret à paraître.

Note d'information sur les charges de chauffage et eau chaude sanitaire : lorsque l'immeuble est doté d'un équipement collectif de chauffage ou de production d'eau chaude et avant la tenue de l'assemblée générale, le syndic devra mettre à disposition des copropriétaires une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, en plus des factures, contrats de fournitures et d'exploitation en cours, (documents communiqués jusqu'alors) (ALUR : art. 59 I 3° bis / loi du 10.7.65 : art. 18-1). Entrée en vigueur : décret à paraître

- **Compte bancaire séparé**

Avant la loi ALUR, le principe était déjà celui de l'ouverture d'un compte bancaire séparé pour recevoir les sommes perçues pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Cependant, les syndicats professionnels pouvaient demander une dispense aux copropriétaires, votée par l'assemblée générale à la majorité absolue.

La loi ALUR supprime toute possibilité de dérogation à l'ouverture d'un compte séparé sauf pour les petites copropriétés composées de 15 lots (lots principaux- dérogation votée à la majorité absolue → **sous-compte** individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat) ou pour certains syndicats composés uniquement de personnes morales.

Cette disposition s'applique aux contrats de syndic conclus ou renouvelés à compter du 24 mars 2015.

La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.

B. Mesures de protection du syndicat

La loi ALUR introduit également des dispositions visant à renforcer la protection du syndicat, notamment par le:

- **Contrôle des ventes de lots aux copropriétaires endettés (art. 20 II loi 65)**

Depuis le 27 mars 2014, avant la vente d'un lot (*et après la purge du droit de préemption renforcé*), le notaire notifie au syndic le nom de l'acquéreur ou le nom des dirigeants sociaux et associés de la SCI ou de la société en nom collectif se portant acquéreurs (ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité).

En réponse, le syndic délivre un certificat ayant moins d'un mois attestant :

- soit que les acquéreurs ne sont pas copropriétaires,
- soit qu'ils sont copropriétaires est à jour du paiement de leurs charges. Dans le cas contraire et à défaut de régularisation de leur dette, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

C. Fonctionnement de l'AG

Une des dispositions de la loi ALUR concerne l'abaissement des règles de majorités requises pour le vote des travaux afin de faciliter la prise de décision en assemblée générale et la réalisation de travaux.

Par exemple, sont désormais soumis à la majorité simple (avant majorité absolue):

- les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants : ils incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement.
- les travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

Les **travaux d'économie d'énergie** ou de réduction de gaz à effet de serre, y compris les travaux d'intérêts collectifs réalisés sur les parties privatives aux frais du copropriétaire, restent soumis à la majorité absolue (art. 25).

D. Prévention de la dégradation de la copropriété

Enfin, certaines mesures de la loi ALUR visent à prévenir la dégradation des copropriétés.

Ces dispositions sont fortement inspirées du rapport piloté par Dominique Braye de janvier 2012 (Pdt ANAH) qui avait notamment mis en avant l'insuffisance des dispositifs existants et la nécessité de faire évoluer le cadre juridique de la copropriété pour prévenir la fragilisation des copropriétés et endiguer le processus de dégradation.

- **L'immatriculation des copropriétés CCH : L.711-1**

La loi impose l'immatriculation des copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation afin, dit le texte, de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés par les pouvoirs publics et de prendre des mesures adaptées pour prévenir des dysfonctionnements, permettant ainsi un recensement des copropriétés.

L'entrée en vigueur de cette mesure est progressive :

- à partir du 31 décembre 2016 pour les mises en copropriété et les immeubles de + 200 lots ;
- à partir du 31 décembre 2017 pour les immeubles de + 50 lots ;
- à partir du 31 décembre 2018 pour les autres.

Le registre d'immatriculation contiendra :

- l'identification de l'immeuble (adresse, date de création, nombre de lots)
- les données financières (A l'issue de chaque exercice comptable, le syndic devra faire figurer au registre les données essentielles relatives à la gestion comptable du syndicat, issue du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes).
- les données relatives au bâti.

L'inscription au registre et la mise à jour des données est faite par le syndic ou par le notaire lors d'une mise en copropriété ou lors de la vente d'un lot si l'immatriculation n'a pas été faite.

→ Mention du n° d'immatriculation de la copropriété dans l'acte de vente.

L'État, les collectivités territoriales et leurs groupements auront la faculté d'accéder à ces informations lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées. La demande sera faite auprès du teneur du registre. Les conditions d'accès et de publicité des informations mentionnées dans le registre seront précisées par décret (à paraître).

La sanction du non-respect de ces formalités est double :

- le syndicat de copropriétaires se voit privé de la possibilité de bénéficier des subventions de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics.

- le syndic, quant à lui, encourt des sanctions financières. Après une mise en demeure restée infructueuse pendant un mois (*MED de l'établissement public, d'un copropriétaire ou de tout intéressé par LRAR*), une astreinte d'un montant maximum de 20 € par lot et par semaine jusqu'à la complète transmission et actualisation des données, peut lui être appliquée.

- **Fonds travaux**

L'une des mesures phares de la loi ALUR est l'institution d'un fonds travaux obligatoire permettant de faciliter le financement des travaux et donc leur réalisation, et de palier au manque d'anticipation des copropriétaires.

A compter du 1^{er} janvier 2017, les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation réceptionnés depuis plus de 5 ans auront l'obligation de constituer ce fonds travaux.

Deux exceptions:

- les copropriétés de moins de 10 lots pourront décider à l'unanimité de ne pas constituer de fonds travaux.

- Les immeubles pour lesquels le DTG n'a pas fait apparaître un besoin de travaux dans les 10 années à venir. Dispense pour la durée de validité du DTG.

Fonds alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires et dont le montant, (en % du BP, fixé par l'AG à la majorité de l'art. 25), ne pourra pas être inférieure à 5% du budget prévisionnel.

Plusieurs affectations possibles :

- Travaux prescrits par la loi ou les règlements
- Travaux décidés par l'AG et non compris dans le budget prévisionnel
- Travaux urgents

La particularité de ce fonds travaux est qu'il reste attaché au lot. Ce qui signifie qu'en cas de vente, le vendeur ne pourra pas demander le remboursement de ces cotisations auprès du syndicat des copropriétaires.

- **Diagnostic technique global**

Un nouveau diagnostic sur le bâti de la copropriété est créé par la loi ALUR. Ce diagnostic comporte l'examen de la situation patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble), une projection sur les dix années à venir des éventuels travaux nécessaires ainsi qu'une estimation sommaire de leur coût. Le diagnostic doit permettre aux copropriétaires de connaître la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux avec, là encore, le souci d'aider les copropriétaires à anticiper les travaux.

A compter du 1er janvier 2017, tout immeuble de plus de dix ans mis en copropriété (CCH : L.731-4) ou tout immeuble en copropriété, à destination partielle ou totale d'habitation

(CCH : L.731-1) doit se prononcer sur la question de faire réaliser un DTG (La décision est prise à la majorité simple, les copropriétaires peuvent ainsi décider ne pas faire réaliser de diagnostic) → facultatif. Le DTG remplace le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété (CCH : L.111-6-2 abrogé). Il doit être réalisé avant l'établissement du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Le DTG est réalisé par un tiers disposant de compétences spécifiques (décret à paraître).

Il contient les informations essentielles relatives au bâti de la copropriété :

- l'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- l'état de la situation du syndicat (au regard des obligations légales et réglementaires contenues dans le CCH),
- l'analyse des améliorations possibles en terme de gestion technique et patrimoniale
- ainsi que le Diagnostic de performance énergétique (DPE) ou l'audit énergétique.

Le DTG doit 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 qu'une évaluation sommaire de leur coût.

Il doit être présenté aux copropriétaires au cours de l'assemblée générale qui suit sa réalisation ou sa révision (CCH : L.731-2 I). Lors de cette même assemblée, les copropriétaires doivent se prononcer sur la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et les modalités de mise en œuvre (contenu, calendrier, évaluation financière, modalités de financement et choix du maître d'œuvre).

Après la présentation du DTG, selon les orientations décidées, le syndicat inscrit à l'ordre du jour des assemblées générales suivantes la question du plan pluriannuel de travaux s'il avait été refusé précédemment ou les décisions relatives à sa mise en œuvre si celui-ci avait été adopté (CCH : L.731-2 III).

Afin d'informer de futurs acquéreurs, le carnet d'entretien intègre la liste des travaux nécessaires tels que présentés par le DTG et les éventuelles études complémentaires (1) (CCH : L.731-3).

En cas de danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants (CSP : L.1331-26), de risque sérieux pour la sécurité des occupants (CCH : L.129-1) ou de péril (CCH : L.511-1), l'autorité administrative peut demander au syndicat de lui produire le DTG afin de vérifier l'état des parties communes (CCH : L.731-5 I).

En cas de refus ou l'impossibilité de communiquer ce document un mois après la demande, l'autorité administrative peut faire réaliser d'office le DTG au frais du syndicat de copropriétaires (CCH : L.731-5 II).

Loi Transition énergétique pour la croissance verte

Le projet de loi Transition énergétique pour la croissance verte a été adopté en 2^{ème} lecture devant l'assemblée nationale et fera prochainement l'objet d'une discussion devant le Sénat (30 juin).

Les dispositions ci-dessous peuvent donc encore faire l'objet de modifications par rapport au texte définitif qui sera adopté.

Présentation des dispositions relatives à la rénovation énergétique qui apparaissent dans les deux premiers titres du projet de loi visant à :

- définir les objectifs communs pour réussir la transition énergétique
- rénover les bâtiments pour économiser l'énergie.

- **Politique énergétique**

Le projet de loi s'attache à définir les axes de la politique énergétique qui a pour but, entre autres:

- D'une part de réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012, en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030, et permettant ainsi de soutenir le développement d'une économie efficace en énergie, notamment dans le secteur du bâtiment.

-La politique énergétique a, d'autre part, pour objectif de porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de cette consommation en 2030.

-Enfin, l'objectif visé est de disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes «bâtiment basse consommation» ou assimilées, à l'horizon 2050, en menant une politique de rénovation thermique des logements concernant majoritairement les ménages aux revenus modestes.

- **Rénover les bâtiments**

Objectifs de rénovation énergétique

Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique.

À partir de 2030, les bâtiments privés résidentiels doivent faire l'objet d'une rénovation énergétique à l'occasion d'une mutation, selon leur niveau de performance énergétique, sous réserve de la mise à disposition des outils financiers adéquats.

Un décret en Conseil d'État précisera le calendrier progressif d'application de cette obligation en fonction de la performance énergétique ; calendrier qui sera étalé jusqu'en 2050.

Dérogations aux règles d'urbanisme

Le Code de l'Urbanisme est également modifié afin de permettre à l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme de déroger, dans certaines limites, aux règles du PLU ou du POS relatives à la hauteur, à l'emprise ou à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser sur des immeubles existants : la mise en œuvre d'isolation en saillie de façades ou par surélévation de toiture ou encore la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Carnet d'entretien

Le projet de loi institue un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement qui mentionne l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété.

Ce carnet intègre le dossier de diagnostic technique annexé à l'acte de vente et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents annexés au compromis (ALUR). Il intègre également, dans le cas d'une location, le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Ce carnet numérique de suivi et d'entretien du logement sera obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1er janvier 2017 et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025.

Copropriété / Abaissement de majorité

Concernant la copropriété, le texte prévoit un abaissement de majorité requise pour les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes (Majorité simple art. 24 au lieu de l'art. 25).

Prise en compte de la performance énergétique dans la réalisation de travaux

Le projet de loi instaure une obligation d'améliorer significativement la performance énergétique d'un bâtiment à chaque fois que des travaux importants sont réalisés.

Concrètement, cet article va conduire notamment à :

- l'obligation de réaliser une isolation par l'extérieur lors d'un ravalement de façade ;
- l'obligation de réaliser une isolation de la toiture ou des combles lors de la réfection de celle-ci.

Rapports du gouvernement

Il est également prévu dans le texte que, dans les mois suivants la promulgation de la loi, le gouvernement devra remettre un certain nombre de rapports au Parlement, laissant entrevoir une réflexion sur la mise en place future de nouveaux dispositifs d'incitation à la rénovation énergétique. Ces rapports porteront notamment sur:

1° les moyens de substituer à l'ensemble des aides fiscales attachées à l'installation de matériaux ou équipements une aide globale dont l'octroi serait subordonné, pour chaque bâtiment, à la présentation d'un projet complet de rénovation ;

2° la mise en place d'un mécanisme financier visant à inciter, via un bonus, les propriétaires bailleurs à procéder à des travaux de performance énergétique et à pénaliser, via un malus, ceux dont le bien présente des performances énergétiques inférieures à un référentiel ;

3° l'opportunité de regrouper au sein d'un fonds spécial concourant à la lutte contre la précarité énergétique l'ensemble des financements permettant l'attribution de subvention.

Plate-forme territoriales

Le Code de l'Énergie est complété par un article L232-2 qui définit le rôle des plateformes territoriales de la performance énergétique qui ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur pour lui permettre de faciliter sa démarche de rénovation énergétique.

Tiers financement

Le projet de loi précise le dispositif de tiers financement institué par la loi ALUR et qui se définit comme une offre technique et financière permettant de diminuer les consommations énergétiques d'un logement ou d'un bâtiment. Ce service, qui gère l'opération de la conception des travaux jusqu'à leur réalisation en passant par l'établissement d'un plan de financement, peut également intégrer une offre de prêt dans le but de faciliter le financement des travaux (article L. 381-2 CCH). Le projet de loi vient, à ce sujet, définir les sociétés de tiers financement pouvant exercer cette activité de crédit.

Individualisation des frais de chauffage / Sanctions

Le texte prévoit également la mise en place de sanctions pour les immeubles qui ne respecteraient pas l'obligation d'individualisation des frais de chauffage (sanction pécuniaire par immeuble qui ne peut excéder 1500 € par logement chaque année, jusqu'à la mise en conformité).

Pour rappel, tous les immeubles d'habitation chauffés collectivement dont la date de dépôt de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001 et dont la consommation moyenne de chauffage du bâtiment dépasse un certain seuil sont concernés par l'individualisation des frais de chauffage, dans la mesure où cela est techniquement possible (avant le 31-03-2017).

Données relatives aux consommations d'énergie

Afin de permettre aux ménages de mieux maîtriser leur facture énergétique, les gestionnaires des réseaux publics de distribution d'électricité et de gaz mettent à la disposition des consommateurs leurs données de comptage, des systèmes d'alerte liés au niveau de leur consommation, ainsi que des éléments de comparaison issus de moyennes statistiques basées sur les données de consommation locales et nationales.

Réforme des CEE

Le projet de loi réforme le dispositif des certificats d'économies d'énergie qui repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie appelés les « obligés » (électricité, gaz, chaleur, froid, fioul domestique et carburants pour automobiles). Ceux-ci sont ainsi incités à promouvoir activement l'efficacité énergétique auprès de leurs clients (ménages, collectivités territoriales ou professionnels).

Les modifications consistent notamment :

- à soumettre les obligés à des obligations d'économies d'énergie spécifiques à réaliser au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique.

- à étendre la possibilité d'obtenir des CEE à d'autres acteurs ainsi qu'
- à étendre la liste des programmes éligibles aux CEE.

- **La protection des consommateurs en situation de précarité énergétique**

Le projet de loi institue un chèque énergie permettant aux ménages dont le revenu fiscal sera inférieur à un plafond, d'acquitter tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses qu'ils assument pour l'amélioration de la performance énergétique de leur logement et comprises parmi celles éligibles au CITE.

L'administration fiscale devra constituer un fichier établissant une liste des personnes éligibles au chèque énergie et le montant de l'aide dont elles pourront bénéficier.

Ce chèque vient en remplacement des tarifs spéciaux d'électricité et de gaz et devrait être généralisé au plus tard le 1er janvier 2018.