



HAL
open science

La question de la prise en compte de la performance énergétique en copropriété depuis la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021

Adrien Ménant Mahé

► **To cite this version:**

Adrien Ménant Mahé. La question de la prise en compte de la performance énergétique en copropriété depuis la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021. Sciences de l'environnement. 2022. dumas-03948544

HAL Id: dumas-03948544

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03948544>

Submitted on 20 Jan 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME NATIONAL DE MASTER

« Sciences, Technologies, Santé »

Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »

par

Adrien MÉNANT MAHÉ

La question de la prise en compte de la performance énergétique en
copropriété depuis la loi dite Climat et Résilience
du 22 août 2021

Soutenu le 30 juin 2022

JURY

PRESIDENT : Monsieur Alain HUCK, Président du jury

MEMBRES : Monsieur Christophe CHARLET, Examineur
Madame Mélanie PAINCHAUX, Professeur référent
Monsieur William HOUVENAGEL, Maître de stage

Remerciements

Je tiens à adresser mes sincères remerciements à l'ensemble du personnel de l'agence de Paris de la société TT Géomètres Experts pour m'avoir offert, d'une part l'opportunité d'effectuer mon stage de fin de deuxième année de Master Foncier et d'autre part la possibilité de réaliser celui-ci dans de très bonnes conditions.

Je remercie plus particulièrement mon maître de stage, William Houvenagel pour son accueil, pour sa confiance et son accompagnement, mais surtout pour le temps qu'il m'a consacré tout au long de ce stage. Ses connaissances importantes du métier de Géomètre ont été grandement utiles pour ce stage et le seront pour la suite de ma vie professionnelle.

Je souhaite également remercier Gilles Sanous pour sa disponibilité, il a été pour moi un second référent qui m'a fait part de son expérience, de son savoir.

Enfin, je remercie l'ensemble de l'équipe pédagogique et administrative du master, notamment Elisabeth Botrel, responsable de ce master, et plus spécialement Mélanie Painchaux pour sa disponibilité, ses conseils pertinents et son suivi qui m'ont permis de mener à bien ces années d'études.

Liste des abréviations

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement
AJDI : Actualité juridique de droit immobilier
ALUR : Accès au logement et à un urbanisme rénové
ANAH : Agence nationale de l'habitat
ANIL : Agence nationale pour l'information sur le logement
APC : Agence parisienne pour le climat
APUR : Atelier parisien d'urbanisme
ARC : Association des responsables de copropriété
BIM : Building information modeling, soit informations modélisées du bâtiment
CCC : Convention citoyenne pour le climat
CCH : Code de la construction et de l'habitation
CEE : Certificat d'économie d'énergie
CIL : Carnet d'information du logement
COS : Coefficient d'occupation des sols
DPE : Diagnostic de performance énergétique
DTG : Diagnostic technique global
ELAN : Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
HBM : Habitation à bon marché
HLM : Habitation à loyer modéré
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
LOM : Loi d'orientation des mobilités
LOD : Level of detail, soit niveau de détails
ONG : Organisation non gouvernementale
OPHBM : Office publique d'habitation à bon marché
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal
POS : Plan d'occupation des sols
PPT : Plan pluriannuel de travaux
RT : Réglementation thermique
TFE : Travail de fin d'étude
VMC : Ventilation mécanique contrôlée
ZAN : Zéro artificialisation nette

Glossaire

Le climat : C'est l'ensemble des phénomènes météorologiques qui caractérisent l'état moyen de l'atmosphère en un lieu donné.¹

La résilience : En écologie, il s'agit de la capacité d'un écosystème, d'un biotope ou d'un groupe d'individus (population, espèce) à se rétablir après une perturbation extérieure (incendie, tempête, défrichement, etc.).²

Performance énergétique : La performance énergétique d'un bâtiment est le rapport entre l'énergie consommé par le logement (ou le local) et les déperditions d'énergie comme la chaleur par exemple. Plus la perte d'énergie est faible, meilleure est la performance énergétique.

Rénovation énergétique : C'est une opération de travaux pour agir sur différents éléments du bâtiment dans le but d'atteindre un meilleur niveau de performance énergétique.

Copropriété : C'est un régime juridique qui organise et répartie la propriété d'un immeuble sous formes de lots et de parties communes entre plusieurs copropriétaires.

Copropriétaire : Il s'agit d'une personne (physique ou morale) qui est propriétaire d'un lot ou plusieurs lots, mais également d'une part de parties communes d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété.

Copropriétaire débiteur : C'est un copropriétaire qui ne respecte pas ses obligations vis-à-vis de la copropriété. Autrement dit, il ne paie pas ses provisions ou charges dans les délais.

Syndicat des copropriétaires : Il s'agit de l'ensemble des copropriétaires qui se réunissent en assemblée générale pour soumettre et/ou voter des décisions.

Syndic de copropriété : C'est la personne morale qui exécute les décisions prises par l'assemblée générale et assure la gestion courante de l'immeuble.³

Logement décent : C'est un logement convenable au regard de ce qu'il est normal d'attendre, de ce qu'on considère comme juste ; acceptable, correct.⁴

¹ Dictionnaire Larousse

² Ibidem

³ Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

⁴ Dictionnaire Larousse

Sommaire

Remerciements.....	2
Liste des abréviations.....	3
Glossaire	4
Sommaire.....	5
Introduction.....	6
I UNE LOI AU SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES GENERATIONS FUTURES :	11
I.1 LES INNOVATIONS APORTEES PAR CETTE NOUVELLE LOI :	11
I.1.1 Obligation de la réalisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique « collectif » :	11
I.1.2 Évolution du Diagnostic Technique Global :	14
I.1.3 Mise en place d'un Plan Pluriannuel de Travaux et constitution d'un fonds travaux :	16
I.1.4 Création d'un droit du surplomb :	19
I.1.5 Obligation de raccordement au chauffage et du contrôle de l'assainissement :	24
I.1.6 Infrastructure de recharge de véhicules électriques dans les immeubles collectifs :	27
I.2 COMBLER LES FAIBLESSES DES BATIMENTS ENERGIVORES :	31
I.2.1 Tissu urbain et organisation foncière en milieu urbain :	31
I.2.2 Disparité des techniques de construction et de l'organisation des bâtiments dans l'espace :	36
I.2.3 La mise en œuvre des nouvelles dispositions en copropriété :	39
I.2.4 Incidences sur la copropriété et les propriétaires :	41
I.2.5 De nouvelles restrictions et obligations à l'égard des bailleurs et des vendeurs :	43
II LES APPLICATIONS DE LA LOI « CLIMAT ET RESILIENCE » DANS LA COPROPRIETE :	48
II.1 LA PORTEE DE LA LOI CLIMAT CONCERNANT LES TRAVAUX ET LES DEMARCHES :	48
II.1.1 De nouveaux outils au service de la sobriété énergétique des copropriétés :	48
II.1.2 La réalisation des travaux d'isolation :	53
II.1.3 Raccord de la copropriété au réseau de chaleur urbain :	56
II.1.4 Contrôle des réseaux d'assainissement :	57
II.1.5 Infrastructures et équipements collectifs de recharge électrique :	58
II.1.6 Création d'un carnet d'information du logement :	61
II.2 EXTENSIONS EVENTUELLES ET POINTS DE BLOCAGES :	64
II.2.1 Intégration de l'objectif Zéro Artificialisation Nette en copropriété :	64
II.2.2 Plans de façades et thermographies, des réalisations essentielles :	67
II.2.3 Financement des travaux de rénovation :	69
II.2.4 De possibles difficultés de mise en œuvre :	71
II.2.5 La classe énergétique, nouveau critère dans la définition de la valeur d'un bien : ..	72
Conclusion	75
Bibliographie	78
Liste des figures	82
Liste des tableaux.....	83

Introduction

Si « la Terre peut vivre sans nous, [...] nous ne pouvons pas vivre sans elle »⁵. C'est de ce constat qu'est née la Convention Citoyenne pour le Climat en 2019 à l'initiative du gouvernement et constituée par le Conseil économique, social et environnemental, en regroupant de façon aléatoire un groupe de travail de 150 citoyens afin de répondre à la question de réduction des émissions de gaz à effet de serre de l'ordre de 40% d'ici 2030. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience", découle de cette expérience à grande échelle, avec une sélection de mesures parmi les cent quarante-neuf propositions qui constituent la Convention Citoyenne pour le Climat (CCC). Les membres de cette convention ont créé cinq grandes thématiques traitant de l'alimentation et de l'agriculture (« Se nourrir »), de l'emploi et de l'industrie (« Travailler et produire »), de l'aménagement et des transports (« Se déplacer »), des modes de vies et de consommation (« Consommer »).

La dernière concerne l'habitat et le logement, intitulé « Se loger », elle-même divisée en trois sous-sections en fonction des différents objectifs. Le premier est de « rendre obligatoire la rénovation énergétique global des bâtiments d'ici 2040 ». Vient ensuite la branche en faveur de la réduction de la consommation de l'énergie, puis la question de la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

Publiée le 24 août 2021, l'objectif de la loi Climat et Résilience est d'apporter des règles en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique et pour la protection de l'environnement, que ce soit dans le cadre des accords de Paris ou des textes antérieurs, telles que les lois Grenelle II, ALUR et ELAN.

Le Grenelle de l'Environnement s'est déroulé de 2007 à 2010, incluant des débats entre l'État, les collectivités locales, les ONG, et les entreprises, pour aboutir à deux-cent-soixante-huit engagements en faveur de l'écologie et de l'environnement. Après la loi

⁵ Conseil économique, social et environnemental, Synthèse du « Rapport de la Convention citoyenne climat », 21 juin 2020

« Grenelle I » de 2009, c'est le 12 juillet 2010 qu'est promulguée la loi « Grenelle II ». Elle est composée de deux-cent-cinquante-sept articles répartis en six catégories :

- Bâtiments et urbanisme (articles 1 à 50) : L'objectif visé par ces articles est de diviser par cinq la consommation d'énergie dans les constructions neuves dès 2012 (Norme RT2012) ;
- Transport (articles 51 à 66) : Il s'agit de développer davantage les transports en communs, ainsi que les modes alternatifs de transport de marchandises comme avec le ferroviaire.
- Énergie et climat (articles 67 à 93) : La réduction de 20 % des gaz à effet de serre est attendue dans la décennie suivant la promulgation de la loi ;
- Biodiversité (articles 94 à 172) : Il y est question d'agriculture, de protection des espèces, de la gestion de l'eau et de l'assainissement ;
- Risques, santé, et déchets (173 à 223) : L'enjeu est de renforcer les dispositions contre les nuisances qu'elles soient lumineuses, sonores ou celles que nous produisons par nos déchets ;
- Gouvernance (articles 224 à 257) : Le but est d'améliorer la concertation concernant les projets d'aménagement par les associations et par les enquêtes publiques ;

Pour le volet lié à l'urbanisme, il est question de l'utilisation économe des espaces et de la lutte contre l'étalement urbain en favorisant la densification. Celle-ci permet de réduire les déplacements réduisant ainsi les gaz à effet de serre. Les énergies durables sont également évoquées par le législateur, au même titre que la préservation et la remise en état des continuités écologiques (trames vertes et bleues).

La loi n°2014-336 du 24 mars 2014, ou loi ALUR pour Accès au Logement et Urbanisme Rénové, prône l'amélioration de l'accès à un logement décent. Elle expose de nouvelles mesures pour la location avec la limitation des justificatifs à fournir par le preneur à bail, la clarification des frais d'agence, mais aussi l'encadrement des loyers dans certaines grandes villes. La loi ALUR instaure de nouvelles règles pour les nouvelles constructions comme la suppression du Plan d'Occupation du Sol (POS) avec l'apparition des Plan Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI), mais également la lutte contre l'étalement urbain et la densification des villes (suppression du COS), ce que va reprendre la nouvelle loi Climat et Résilience. Concernant les propriétaires bailleurs, le but de la loi est de contraindre les

propriétaires à réaliser des travaux afin d'amener leur logement à un certain niveau de décence. Les professionnels de l'immobilier sont désormais soumis à une obligation de formation continue. Du côté du syndic, il s'agit de les encadrer, notamment en clarifiant la rémunération et les activités de ce dernier⁶. C'est également la loi ALUR qui est à la genèse du Diagnostic Technique Global, et du Plan Pluriannuel de Travaux qui seront modifiés par la nouvelle loi d'août 2021.

La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ÉLAN, est promulguée le 23 novembre 2018. Elle a pour objectifs de construire plus, mieux et moins cher, restructurer et renforcer le secteur du logement social, répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale, et enfin d'améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale, tels sont les quatre grands titres formant la loi ÉLAN.

C'est par cette loi que l'on peut voir arriver l'individualisation des frais de chauffage, obligeant les copropriétés à installer des compteurs de calories pour chaque logement lorsque l'immeuble possède une chaudière collective. C'est aussi l'apparition du carnet numérique à l'échelle de l'immeuble pour centraliser toutes les informations liées à la conception et à la maintenance de ce dernier. De plus, à partir du 1^{er} juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique est rendu opposable aux tiers dans le but de responsabiliser les acteurs et de conférer davantage de confiance dans ce document pour en faire un outil d'information fiable. Des mesures qui seront adaptées et modernisée par la loi Climat de l'été 2021⁷.

Cette dernière fera aussi évoluer le diagnostic de performance énergétique qui a été introduit en France le 1^{er} novembre 2006, suite à la publication de l'arrêté du 15 septembre 2006⁸.

Il faut savoir que le législateur définit une rénovation énergétique performante comme une rénovation qui permet de classer le logement dans les catégories A ou B du diagnostic de

⁶Loi n°2014-336 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

⁷Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

⁸ Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine

performance énergétique, dit DPE⁹. Il faut aussi que la rénovation ait été portée sur « L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées »¹⁰.

En revanche, une rénovation énergétique peut aussi être qualifiée de performante même si elle n'atteint pas les conditions précédentes, dans le cas où le bâtiment qui était classé en F ou G à la suite d'un DPE, atteint la classe C après des travaux de rénovation et si les six postes précédemment cités ont été étudiés. Il est bien question d'avoir étudié les possibilités d'améliorer ces six points, et non de les traiter. Une autre exception concerne les « bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes [...] et que les six postes de travaux précités ont été traités »¹¹.

Quant à la rénovation énergétique, il y a une notion de globalité, lorsque les six postes précédemment exprimés ont été traités dans un délai prévu par le même article L111-1. Ainsi, « Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal ne pouvant être fixé à moins de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ou à moins de vingt-quatre mois pour les autres bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation et lorsque les six postes de travaux précités ont été traités ».

Cette transition écologique va fortement impacter les pratiques pour ce qui est de la construction d'habitats individuels mais aussi collectifs, qui sont placés sous le régime de la copropriété. L'intérêt est d'opérer une rénovation énergétique performante sur le plan

⁹Précisé dans la partie I.1.1

¹⁰Article L111-1 du Code de la construction et de l'habitation

¹¹Ibidem

énergétique pour éradiquer les passoires thermiques du parc de logements français, qui se dénombrent à hauteur de sept millions¹².

C'est dans ce sens que le plan France Relance dédie un financement de plus de sept milliards d'euros à la transition énergétique des bâtiments.

Au-delà de répondre à une exigence environnementale, de réduction de la consommation de l'énergie dans un contexte de tension concernant la ressource, la loi Climat et Résilience offre une opportunité de marché à la profession de géomètre expert.

En proposant son expertise, le géomètre-expert pourrait se positionner comme un membre essentiel d'une équipe pluridisciplinaire, venant en support des architectes et des bureaux d'études techniques pour les questions juridiques. Il se porterait comme le garant d'un cadre de vie durable, allant de la simple réhabilitation d'une copropriété à un projet d'urbanisme. La transition écologique va impacter fortement les pratiques en matière d'urbanisme et de performance énergétique avec la rénovation des bâtiments. Cela en fait des marchés émergents offrant une opportunité de marchés à toute la profession.

Ainsi, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience", apporte des innovations en termes de logement qui sont à découvrir (I.1), avant d'étudier le cadre et l'environnement pour lequel elle est destinée, puis ses conséquences pour les habitants des logements ciblés par les différentes nouvelles mesures (I.2).

Étant donné qu'une grande part de la population réside dans des copropriétés, il peut être opportun de s'attarder plus spécifiquement sur sa mise en œuvre dans ses habitats collectifs (II.1), avant d'évoquer quelques aspects complémentaires non négligeables (II.2).

¹²Morel J-F., « L'objectif ZAN, moteur de la reconversion, Revue Géomètre, n°2202, Publi-Topex, mai 2022

I Une loi au service de l'environnement et des générations futures :

I.1 Les innovations apportées par cette nouvelle loi :

I.1.1 Obligation de la réalisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique « collectif » :

Dans un souci de réduction des émissions de gaz à effet de serre de l'ordre de 37 % en 2030 par rapport à 2005¹³, une phase de bilan et d'information est essentielle pour quantifier l'impact climatique des bâtiments construits.

L'outil existant le plus approprié et connu par une large partie des propriétaires et locataires, s'avère être le diagnostic de performance énergétique (DPE), qui a pour principe d'établir une estimation des consommations d'énergies, pour l'utilisation d'équipements de production de chauffage, d'eau chaude et de refroidissement par la climatisation, que ce soit dans le secteur résidentiel ou non-résidentiel.

Ces consommations sont exprimées en kilowattheure d'énergie primaire par mètre carré et par an, représentées par une étiquette colorée, sous la forme d'un classement de performance allant du logement très performant noté A, au logement extrêmement consommateur d'énergie noté F.

Il en découle une étiquette annexe classant le logement de A à G en fonction du niveau de ces rejets de gaz à effet de serre, qui sont exprimés en kg de CO² par mètre carré et par an.

Les critères de classification sont définis par l'article 148 de la loi Climat en modifiant l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation. De ce fait, la lecture par six lettres différentes (de A à G) est plus aisée pour les personnes non-initiées.

¹³Règlement (UE) 2018/842 du Parlement européen et du conseil du 30 mai 2018, journal officiel de l'Union européenne

Extrêmement performants	Classe A
Très performants	Classe B
Assez performants	Classe C
Assez peu performants	Classe D
Peu performants	Classe E
Très peu performants	Classe F
Extrêmement peu performants	Classe G

Tableau 1 : Récapitulatif des catégories de classement énergétique du DPE.

L'étiquette de classement est attribuée à l'issue du diagnostic de performance énergétique imposé aux bâtiments à destination d'habitation. Cette classification influera sur les dispositions qui s'appliqueront ou non sur l'ouvrage en question, que ce soit en matière de rénovation énergétique, de vente ou location, etc...

Les seuils associés à ces critères de classification seront définis par un prochain arrêté.

Pour les logements individuels, un audit énergétique est obligatoire avant toute vente, détaillant les travaux qui seront nécessaires à l'acquéreur pour espérer obtenir un classement en section E, ou bien en section B en effectuant une rénovation énergétique performante comme précédemment définie. Cela est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2022 pour les logements classés F ou G, trois ans plus tard pour ceux classés E, et enfin au 1^{er} janvier 2034 pour la classe D.

En copropriété, l'article L.126-31 du Code de la construction et de l'habitation est modifié par l'article 158 de la nouvelle loi Climat et Résilience, obligeant les copropriétés à réaliser un diagnostic de performance énergétique dit collectif, puisque s'effectuant à l'échelle du ou des bâtiments dédiés à l'habitat collectif. Cela est valable en cas de permis de construire ayant été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, ce qui correspond à l'entrée en vigueur de la norme Réglementation Thermique de 2012 (RT2012).

Le même article¹⁴ ajoute que « ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C ». En effet, depuis le 1^{er} juillet 2021, le DPE initialement issu de la loi Grenelle II de l'environnement, évolue notamment dans son contenu et sa méthode de calcul.

Désormais, pour pallier au manque de fiabilité des anciens DPE et supprimer progressivement des annonces immobilières les DPE dit vierges, le nouveau DPE 2021 gagne en clarté et apporte une estimation des coûts annuels de l'énergie consommée par le logement. Cela est rendu faisable par l'unification de sa méthode de calcul en faveur de la méthode 3CL-DPE2021 qui s'appuie non plus sur les consommations des habitants obtenues sur présentation volontaire des factures, parfois biaisées en fonction des habitudes des habitants (en cas de non-présentation de factures, un DPE vierge était dressé), mais sur les caractéristiques du logement ou de l'immeuble¹⁵. Par exemple, cela comprend la qualité de la construction et des matériaux, la performance de l'isolation, le type de fenêtre, l'exposition par rapport au soleil ou bien le système de chauffage.

Le nouveau DPE 2021 va même plus loin en prenant en compte la consommation liée à l'éclairage et aux équipements auxiliaires tels que la ventilation mécanique contrôlée (VMC), la climatisation, l'effet du vent sur les parois du bâtiment, mais aussi l'analyse thermique du vitrage¹⁶, pour assurer une meilleure information de la performance énergétique.

À l'image de certains autres diagnostics (plomb, amiante, ...), ce DPE nouvelle génération devient opposable aux tiers et engage donc la responsabilité du propriétaire pendant dix ans¹⁷. De part cette portée contractuelle, un acheteur ou un locataire peut légitimement se retourner vers son vendeur ou bailleur et engager sa responsabilité en cas d'erreur du

¹⁴Article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

¹⁵Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant

¹⁶Annexe 1 de l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant

¹⁷Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique

diagnostic¹⁸. En réparation du préjudice subit, il pourra réclamer un remboursement à la suite d'un accord amiable avec le professionnel, sinon il pourra réclamer une indemnité voire des dommages et intérêts après avoir saisi le tribunal judiciaire.

I.1.2 Évolution du Diagnostic Technique Global :

Le Diagnostic Technique Global, ou DTG, a été créé par la loi ALUR du 24 mars 2014 pour permettre « d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation technique générale de l'immeuble »¹⁹.

Le même article expose les différents éléments qui doivent figurer dans le dossier :

- « 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 2° Un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.126-28 ou L.126-31 du présent code. »

Le législateur complète en précisant que le DTG « fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ce qui devraient être menés dans les dix prochaines années ». L'on peut ici ressentir la crainte des effondrements soudains d'immeubles vétustes et/ou mal entretenus, mettant en lumière les travaux à réaliser en priorité, et dans quel ordre les effectuer pour optimiser au mieux les phases de chantier.

Au-delà de l'importante question de la sécurité des occupants, il y a aussi l'aspect environnemental qui prédomine et qui est apporté par la loi d'août 2021. En effet, il est fait mention de la réalisation d'économie d'énergie, pouvant résulter d'une meilleure gestion

¹⁸ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

¹⁹ Article L731-1 du Code de la construction et l'habitation

du bâtiment et de ces équipements, mais aussi et surtout d'une rénovation énergétique totale ou partielle de l'édifice, en améliorant par la même occasion le confort et donc la satisfaction des habitants.

Comme précisé dans le dossier traitant du DTG coécrit par l'Association des Responsables de Copropriétés et l'Agence Parisienne du Climat, les alinéas 2 et 3 du précédent article introduise dans le DTG une partie de présentation générale et d'analyse de la gestion technique, qui présente la copropriété de manière générale. Vient ensuite la partie du diagnostic architectural et énergétique appuyé sur le premier et le quatrième aliéna, pour établir un état des lieux techniques et une analyse énergétique du bâtiment. La troisième partie répond au dernier alinéa de l'article 731-1 du code de la construction et de l'habitation, qui consiste à « proposer plusieurs scénarii de plan de rénovation qui font apparaître à la fois les travaux classiques ne générant pas toujours des gains énergétiques et les travaux énergétiques en indiquant leurs surcoûts ainsi que les économies d'énergie attendues. Les aides financières potentielles seront indiquées de manière générale sans chiffrage ».

Il peut également contenir une analyse de la situation du syndicat des copropriétaires, comme par exemple la présence de charges impayées.

L'avantage avec un DTG, est d'avoir une vision globale sur l'ensemble des travaux à effectuer dans la décennie à venir, limitant ainsi des travaux effectués à minima sous prétexte que cela sera moins coûteux. Au contraire, il est probablement plus avantageux de réaliser des travaux d'ensemble qui seront cohérents entre eux (isolation extérieure et changement des fenêtres), que ce soit dans l'ordre d'exécution, ou bien la mutualisation des équipements (échafaudage pour la toiture, les fenêtres et la façade par exemple) pour bénéficier d'économies à grande échelle, tout en menant plusieurs chantiers de front pour en limiter les nuisances. C'est donc un outil précieux pour la planification et le suivi des travaux à venir, permettant de prévoir et d'anticiper les investissements.

En principe, le DTG n'est pas obligatoire, mais le devient dans le cas d'une mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans.

De manière générale, l'évolution du diagnostic technique global par la promulgation de la loi Climat est plutôt modérée, avec principalement quelques retouches à la marge en ce qui concerne la copropriété.

I.1.3 Mise en place d'un Plan Pluriannuel de Travaux et constitution d'un fonds travaux :

La suite logique du DPE et du DTG est la mise en place d'un Plan Pluriannuel de Travaux comprenant entre autre des mesures d'économies d'énergie. Dans le passé, en particulier pendant les travaux préparatoires de la loi ELAN, il était déjà question de rendre obligatoire le plan pluriannuel de travaux pour les anciens immeubles, sans concrétisation, comme le rappelle Alex Tani, maître de conférence à l'université de Corse, dans son article intitulé « *Loi "Climat et résilience" : principales innovations intéressant le droit de la copropriété* »²⁰. C'est donc la loi dite Climat et Résilience qui en fait une réalité en modifiant par exemple l'article 14-2 et en créant l'article 14-2-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'article 711 de la loi Climat impose donc la mise en place du plan pluriannuel des travaux aux immeubles sous le régime de la copropriété de plus de quinze ans, avec un renouvellement tous les dix ans. Exception est faite en cas de diagnostic technique global ne faisant pas apparaître la nécessité d'effectuer des travaux.

La nouvelle rédaction de l'article 14-2 de la loi de juillet 1965 organise la mise en place de ce projet de PPT. Ainsi, il doit comprendre :

- « 1° 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 ;
- 2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;
- 3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

²⁰ TANI A., « Loi "Climat et résilience" » : principales innovations intéressant le droit de la copropriété », Dalloz actualité, 16 septembre 2021

- 4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années. »

Le professionnel qualifié qui élaborera ce projet de PPT, pourra s'appuyer sur une analyse du bâti et des équipements, sur le diagnostic de performance énergétique, et sur le diagnostic technique global s'il en existe un.

Les compétences et qualifications nécessaires à la personne habilitée à réaliser un PPT seront prochainement détaillées dans le décret d'application à venir.

Les travaux inscrits au sein du PPT, au même titre que l'échéancier associé, sont tous deux intégrés dans le carnet d'entretien, en plus de ceux inscrits dans le diagnostic technique global. Au sens de l'article L111-2 et L721-2 du code de la construction et de l'habitation, le PPT fait partie des données essentielles liées au bâti de l'immeuble, et doit donc être inscrit au registre des copropriétés.

Le PPT et le fonds travaux sont très fortement liés, et ce dernier évolue avec l'entrée en vigueur au premier janvier 2023 d'un nouvel article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, initié par l'article 171 de la loi Climat.

Cet outil important à toute rénovation de performance énergétique permet d'anticiper et de faciliter le financement des travaux à venir. Le fonds travaux n'est pas nouveau en soit, mais évolue pour s'ajuster au mieux avec le PPT.

Le fonds travaux nouvelle version, entrera en vigueur en fonction du nombre de lots constituant la copropriété :

- Au-delà de 200 lots de logements, bureaux et/ou commerces, la date à retenir est le 1^{er} janvier 2024 ;
- Entre 51 et 200 lots de logements, bureaux et/ou commerces, il s'agit du 1^{er} janvier 2025 ;
- Pour 50 lots et moins de logements, bureaux et/ou commerces et moins, la date est du 1^{er} janvier 2029.

Ce système de réserve de la copropriété est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire que chacun des copropriétaires verse, en sachant que les sommes versées ne sont pas

récupérable en cas de vente, puisqu'elles sont en quelque sorte attachées au lot et non à la personne²¹. Calculé en pourcentage par rapport au budget prévisionnel de la copropriété mentionné à l'article 14-1 du même code, le fonds travaux sera désormais alimenté à hauteur de 2,5 % minimum du montant inscrit dans le plan pluriannuel de travaux, sans pouvoir être inférieur à 5 % du budget prévisionnel qui aura été voté. L'on parle ici de taux minimum qui peuvent être revus à la hausse comme prévu par le législateur au neuvième alinéa : « L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur. »

Si le plan n'est pas adopté, l'article prévoit une cotisation annuelle d'office minimale de 5 % du budget prévisionnel.

L'avant-dernier alinéa prévoit l'éventualité que le plan travaux soit excédentaire par rapport au budget prévisionnel, offrant par la même occasion la possibilité à l'assemblée générale de pouvoir suspendre les cotisations annuelles du fonds travaux. Il en va de même si le montant du plan atteint au minimum 50% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel des travaux.

Avec l'arrivée de la loi Climat, la réglementation de l'utilisation, totale ou partielle, de ce fonds évolue pour faire face uniquement aux dépenses provenant :

- « 1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- 3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- 4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux. »

²¹ Article 14-2-1-III de la loi du 10 juillet 1965

Pour mémoire, avant la loi Climat, le fonds travaux pouvait être employé pour recouvrir les dépenses engagées dans le cadre de travaux non prévus dans le budget prévisionnel, y compris ceux de faible importance. Son utilisation au fur et à mesure de sa constitution ne permettait donc pas de posséder une avance assez importante dans le but de faire face à des travaux d'ampleur. Les limites apportées par la loi Climat au service de la création d'un fonds suffisamment approvisionné, associé à un programme de travaux, vont offrir une certaine accélération des rénovations notamment énergétiques des immeubles en copropriété.

Toutefois, l'on peut se poser la question des capacités de financement des copropriétaires à verser des sommes pouvant être importantes, en fonctions de leurs revenus. Le risque est de voir s'accroître le nombre de copropriétaires débiteurs, d'autant plus que rien n'est prévu concernant les aides pour la constitution du fonds travaux qui vient en sus des travaux non pris en compte dans le PPT et/ou dans le budget prévisionnel.

I.1.4 Création d'un droit du surplomb :

En matière de transition écologique et de réduction de la consommation des énergies, l'isolation par l'extérieur semble être directement liée à une rénovation énergétique. Si l'isolation extérieure présente de nombreux avantages, il convient de constater la difficulté d'employer cette méthode lorsqu'une des façades est implantée en limite de propriété, pour une question évidente d'empiètement sur le fonds voisin.

Mais c'était sans compter sur la très récente loi Climat et Résilience, et son article 172 qui a introduit un nouvel article L.113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'apport de cet article est intéressant puisqu'il ouvre la porte à un droit de surplomb d'exactly trente-cinq centimètres au plus sur le fonds privé voisin, par le propriétaire souhaitant réaliser une isolation thermique par l'extérieur de son bâtiment. En effet, le surplomb au motif d'une isolation extérieur est possible, mais conditionné au fait qu'il n'y ait pas une « autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs ». Cependant, à la lecture de cet article, des questions subsistent. Comment justifier ce fameux « niveau d'efficacité énergétique » ? Quel professionnel sera autorisé à

déterminer cet élément ? Qu'il s'agisse d'un thermicien ou d'un architecte, il serait peut-être bon de prévoir un cadre légal ou une certification spécifique dans l'objectif d'éviter toutes dérives éventuelles.

De plus, la loi ne précise rien quant à la date à retenir, à la temporalité. L'on suppose donc que cette mesure concerne les bâtiments existants dont le permis de construire a été accordé avant l'arrivée de la loi, puisqu'en théorie, les nouvelles constructions ne nécessitent pas un tel traitement pour être performantes énergétiquement.

Autre interrogation, la valeur de trente-cinq centimètres est avancée, sans apporter la question de la limite séparative. Ainsi, le point de départ de cette épaisseur est-il le nu extérieur du bâtiment existant ou la limite séparative ? À la lecture de la loi, il semble que ce soit la première hypothèse à retenir. Mais s'il est question de limite séparative, il faudra obligatoirement la déterminer par une opération de bornage ou de reconnaissance de limites pour la fixer.

En clair, ce droit de surplomb de trente-cinq centimètres au plus, doit rester une solution de dernier recours. Mais l'on peut se questionner sur la notion de « coût ou une complexité excessifs ». Du fait de la jeunesse de la loi Climat, il n'existe pas encore de jurisprudence sur ce sujet. De la même manière, qui sera en mesure de juger de l'excessivité de la complexité et/ou du coût d'un projet, avant tout début de travaux pour éviter un contentieux ? Un professionnel de l'isolation, un architecte ou bien le juge ?

Une des conditions définies dans le même article L113-5-1, évoque le respect d'une hauteur minimale de deux mètres au-dessus du sol, du pied de mur ou pied de l'héberge comme illustrée ci-contre.

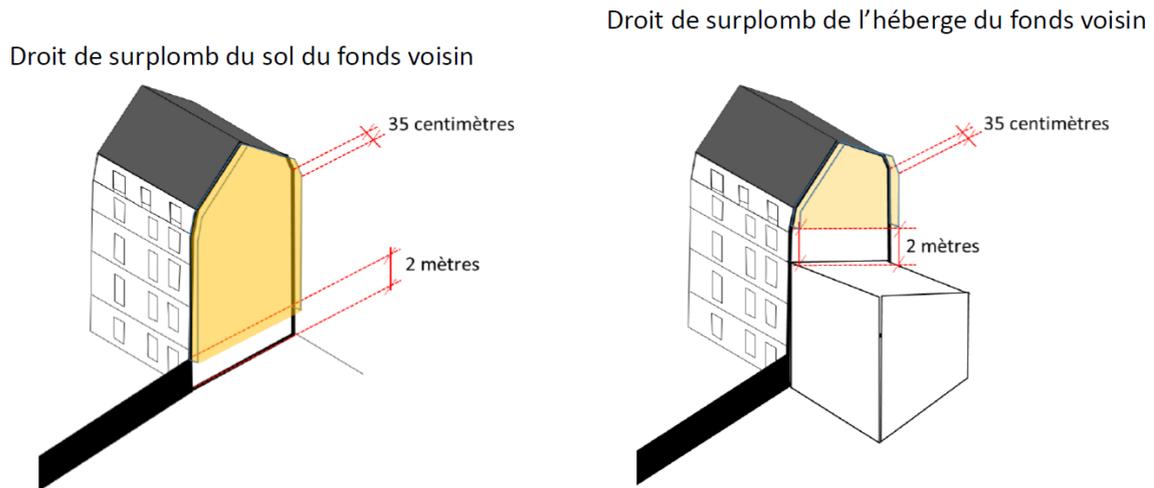


Figure 1 : Schéma explicatif du droit de surplomb de 35cm à 2m, ARC.

En l'espèce, si cette hauteur de deux mètres peut être compréhensible lorsqu'il s'agit d'isoler par l'extérieur depuis le sol du fonds, une telle distance peut surprendre lorsqu'il s'agit d'isoler au-dessus d'une héberge. Autrement dit, si une hauteur libre de deux mètres depuis le sol permet de laisser un passage disponible, la question d'une telle hauteur libre pour le surplomb de l'héberge du fonds voisin pourrait paraître excessive, notamment si l'on prend l'exemple de l'emprise de mitoyenneté et du solin avec ses seize centimètres de distance entre l'héberge et le surplus (restant du mur privatif). Sans pour autant réduire la hauteur libre à ces seize centimètres. Définir un entre deux pour cette dernière permettrait de trouver un compromis en faveur de l'efficacité énergétique en isolant davantage de surface.

Toutefois, il est prévu par ce même article que cette-dite hauteur de deux mètres puisse être réduite en fonction d'un accord entre les propriétaires des deux fonds en question.

Si le législateur évoque le droit de surplomb dans le cas d'une isolation par l'extérieur d'un édifice existant, il semble ne rien avoir prévu en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par incendie par exemple. De ce fait, le droit persiste-t-il ? Et quelle isolation faut-il prévoir ? Probablement que cela dépendra de la reconstruction à prévoir. Une reconstruction partielle pourrait laisser la possibilité de rétablir l'isolation par l'extérieur, à minima pour la partie non entièrement détruite (par exemple un mur non affecté par l'incident, mais pour lequel l'isolation n'a pas résisté). Toutefois, dans le cadre d'une reconstruction totale, maintenir ce droit de surplomb n'est peut-être pas nécessaire

et/ou utile si la reconstruction utilise des matériaux et des méthodes répondant aux normes environnementales actuelles.

Ce droit de surplomb du fonds voisin donne lieu au versement d'une « indemnité préalable » au propriétaire du fonds surplombé de la part de son voisin souhaitant user de ce droit. Elle sera fixée par un acte authentique ou par un jugement publié. Mais alors, comment le coût sera-t-il déterminé ? L'on peut s'attendre à un minimum de rigueur avec une véritable méthode de calcul liée à la surface, voire au volume pour prendre en considération épaisseur de l'ouvrage isolant qui peut être variable.

Le gouvernement devra davantage préciser le régime d'application quant à la détermination du montant de cette indemnisation. En effet, un montant trop élevé pourrait ne pas être supportable par le maître d'ouvrage à l'origine du projet d'isolation extérieure, réduisant ainsi le nombre de projets potentiels. Cela serait également susceptible de vider le texte de sa substance si un faible ou acceptable montant n'est pas imposé, dans un souci d'accessibilité au plus grand nombre de propriétaires.

En vertu du quatrième alinéa de l'article L133-5-1 du Code de la construction et de l'habitation, les « modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice ». Ces modalités devront être publiées aux services de la publicité foncière pour en informer les tiers qui en feraient la demande.

Le droit de surplomb n'est pas un droit perpétuel. Ainsi, après avoir accepté le surplomb de sa propriété, rien n'empêche le propriétaire du fonds surplombé à édifier un bâtiment, suivant l'autorisation administrative accordée, même « en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens » vis-à-vis du mur isolé par l'extérieur. Si la construction nécessite de déposer les matériaux de l'isolation extérieure, c'est au propriétaire du bâtiment isolé de supporter ces frais de démontage. Cependant, « l'indemnité [...] demeure acquise » au fonds surplombé, et ne donne donc pas lieu à un quelconque remboursement.

Rien n'est précisé en cas de construction partielle d'un bâtiment en limite séparative ou usant de mitoyenneté de la part du propriétaire surplombé. Il est fort probable que cela entraîne la dépose de seulement une partie de l'ouvrage d'isolation. Les frais liés à la dépose et à l'adaptation de ce dernier incomberaient certainement au propriétaire du fonds surplombant.

De la même manière, l'on pourrait imaginer la situation où le propriétaire du fonds surplombé souhaite surélever sa toiture d'un mètre, le propriétaire surplombant devra-t-il financer la dépose partielle et l'adaptation de l'isolant pour le remonter dans le but de conserver la hauteur libre de deux mètres réglementaire ?

Dans la mesure où existe un droit de surplomb, il emporte nécessairement un droit d'accès temporaire à l'immeuble voisin, avec le droit « d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux »²², tel qu'un échafaudage. Assurément, une indemnité en faveur du propriétaire du fonds voisin est liée à ce droit supplémentaire. Une convention viendra définir les différentes modalités de l'exercice de ce droit.

Préalablement au début des travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler se doit de prévenir son voisin par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois au moins avant « son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit » d'accès précédemment évoqué²³. Durant cette période, le propriétaire voisin est en droit de refuser l'exercice de ce droit de surplomb s'il dispose d'un « motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété », comme par exemple une éventuelle construction en limite séparative, ou bien s'il ne connaît pas les dispositions prévues concernant l'exercice de ce droit instauré par la loi du 22 juillet 2021.

En revanche, il peut refuser l'accès de sa propriété au voisin pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique comme décrit dans la suite de l'alinéa neuf du même article : « il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive ». Aussi, ce délai lui offre aussi la possibilité de se tourner vers le juge « en fixation du montant de l'indemnité préalable » au titre de ces deux droits.

Un décret en conseil d'Etat devrait préciser les modalités d'application de ce nouvel article L.113-5-1.

²² Article L.113-5-1 du Code de la construction de l'habitation

²³ Ibidem

I.1.5 Obligation de raccordement au chauffage et du contrôle de l'assainissement :

Au-delà d'une bonne isolation, il convient de résoudre la problématique du chauffage des logements. D'après les statistiques du Centre d'Études et de Recherches Économiques sur l'Énergie (CEREN)²⁴, le mix énergétique du parc immobilier français en termes de chauffage, repose principalement sur le gaz et l'électricité :

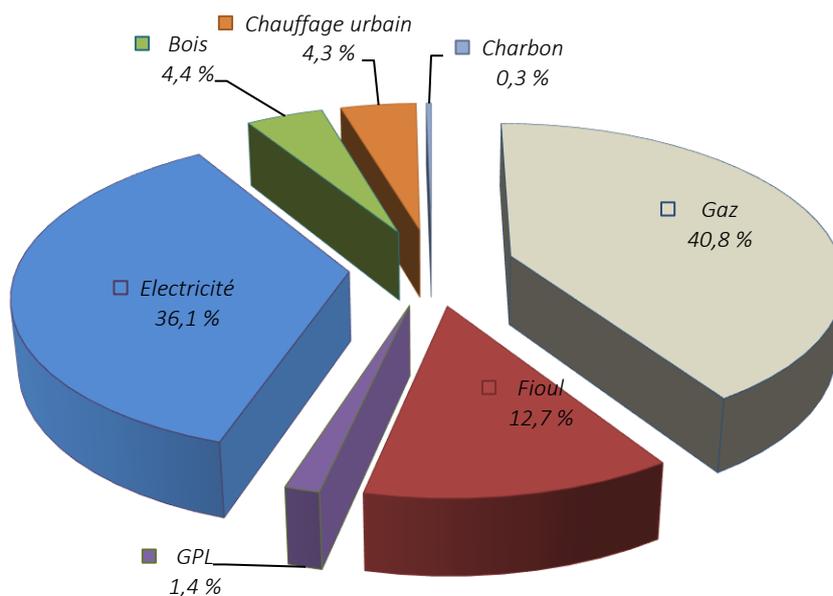


Figure 2 : Mix énergétique français pour le chauffage des logements d'après l'exploitation des statistiques du CEREN (au 30 juin 2015)

Dans le graphique ci-dessus, le chauffage urbain correspond à un système de chauffage collectif à l'échelle d'un quartier ou d'une ville. La chaleur nécessaire à la production de la vapeur d'eau (ou d'eau chaude en fonction du mode de chauffe) peut être en partie obtenue par la valorisation des déchets ultimes ou d'autres ressources renouvelables (bois, méthane, etc...) ou non dans une moindre mesure (gaz, fioul etc...). Une fois chauffée, l'eau chaude ou la vapeur d'eau est distribuée aux différents clients par un réseau de canalisations isolées thermiquement pour éviter les déperditions de chaleur et donc d'énergie. Arrivée au point de livraison chez le client, la chaleur est transférée vers le réseau privé de l'immeuble via un poste d'échange thermique. Grâce à un compteur de calories, les consommations sont mesurées pour permettre une juste facturation. De cette façon aucun combustible n'est

²⁴ Centre d'Études et de Recherches Économiques sur l'Énergie, statistique sur le « Suivi du parc et des consommations de l'année 2015 », juin 2015

stocké et/ou manipulé. La gestion de la station d'échange nécessite très peu d'entretien, réduisant par la même occasion les frais de maintenance. Fonctionnant sous forme de réseau en circuit fermé, l'eau repart ensuite vers l'usine de production de chaleur.

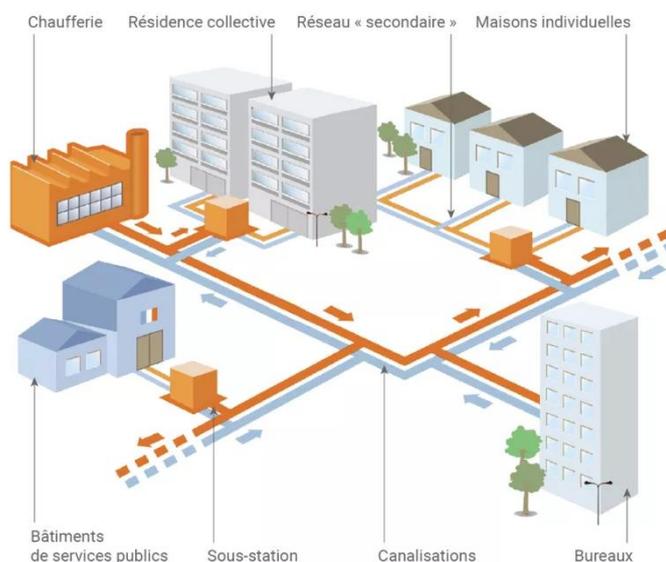


Figure 3 : Schéma d'un réseau de chaleur. (Source : Cerema)

La loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, prévoit dans son article 55, modifiant l'article L712-1 du Code de l'énergie, de classer automatiquement des réseaux de chaleur et de froid publics et privés à partir du 1er janvier 2022. Un réseau de chaleur prétendant à être classé doit répondre à trois conditions : être « alimenté à plus de 50 % par une énergie renouvelable ou de récupération, qu'un comptage des quantités d'énergie livrées par point de livraison est assuré et que l'équilibre financier de l'opération pendant la période d'amortissement des installations est assuré »²⁵.

L'énergie de récupération, c'est-à-dire la chaleur dite fatale, peut provenir de sites industriels, mais elle est bien souvent générée par l'incinération des déchets ménagers. Entre autres, l'énergie renouvelable peut être de la biomasse, du biogaz ou bien de la géothermie.

Le classement d'un réseau de chaleur rend obligatoire le raccordement des bâtiments neufs ou faisant l'objet d'importants travaux de rénovation. Cette notion de travaux de rénovation importante reste à définir pour adapter au mieux cette obligation.

²⁵ Article L712-1 du Code de l'énergie

L'article L.2224-38 du Code général des collectivités territoriales est complété par l'article 190 de la loi Climat, pour préciser que les collectivités territoriales en charge d'un service public de distribution de chaleur (ou de froid) doivent se doter d'un schéma directeur dans les cinq ans après la mise en service du réseau, ou bien au 31 décembre 2021 si le réseau de chaleur est mis en service entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2019. Ce schéma directeur est valable pour une période de dix ans avant d'être renouvelé. L'intérêt ici est d'évaluer la qualité du service, mais surtout de définir « les possibilités de densification et d'extension de ce réseau » pour augmenter le nombre de points de livraison possible. Pour des questions écologiques, il évalue également les possibilités d'approvisionner le réseau de chaleur avec davantage d'énergies renouvelables.

Le même article, charge les collectivités territoriales gérant un réseau de chaleur et de froid, à définir les zones de développement prioritaires de son réseau classé, qui délimitera donc la zone où les raccordements seront obligatoires.

Toujours en faveur de l'écologie, mais aussi pour des mesures sanitaires, la loi Climat réforme également l'assainissement collectif.

En 2024, les Jeux Olympiques et paralympiques d'été se tiendront à Paris avec certaines disciplines qui se joueront dans la Seine. Le législateur entend bien faire revenir les baigneurs dans la Seine, en assurant la qualité de l'eau, à commencer par les zones où les épreuves de nage libre et de triathlon prendront place.

Pour cela, l'article 63 de la loi Climat et Résilience modifie l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'article L1331-1-1 du Code de la santé publique, l'article L2224-8 du Code général des collectivités territoriales, mais aussi la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis en date du 10 juillet 1965.

Il s'agit ni plus ni moins de contrôler le raccordement de chaque bâtiment au réseau collectif de collecte des eaux usées de la collectivité territoriale compétente en matière d'assainissement. Pour le moment, cette obligation de contrôle concerne uniquement les immeubles bordant la Seine, et plus particulièrement les immeubles dont le rejet des eaux

usées aurait un impact sur la qualité de l'eau où se dérouleront les épreuves sportives. Un décret viendra lister les territoires concernés.

A l'issue du contrôle, il sera remis aux propriétaires un document attestant de la conformité de leurs installations. La durée de validité de ce document est fixée à dix ans.

La loi Climat ajoute à la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 un article 11-1 établit que le propriétaire d'un immeuble au raccordement jugé non conforme lors du contrôle et ayant une incidence sur la qualité de l'eau du fleuve Parisien, devra alors « procéder aux travaux prescrits par le document établi en application du II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales dans un délai maximal de deux ans à compter de la notification de ce document ». Les travaux de mise en conformité pourront être effectués par la collectivité en charge de l'assainissement à la demande du propriétaire.

Dans un premier temps, cette obligation est associée aux édifices dont les rejets des d'eaux usées pourraient avoir des conséquences sur la qualité de l'eau dans les zones des épreuves olympiques. Néanmoins, conformément au VII de l'article 63 de la loi n° 2021-1104, l'application de cette obligation sera étendue au-delà du périmètre des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

I.1.6 Infrastructure de recharge de véhicules électriques dans les immeubles collectifs :

La mobilité verte est en route, mais nécessite d'adapter les infrastructures, à commencer par l'accroissement du nombre des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'augmentation constante de ces bornes sur le domaine public facilite la recharge pour les propriétaires de ce type de véhicule. Néanmoins, bon nombre de recharges ont lieu à domicile. Les personnes vivant dans un logement individuel peuvent aisément installer une borne ou une prise renforcée adaptée pour recharger des véhicules électriques, mais cela n'est pas aussi simple pour les immeubles collectifs.

Une infrastructure de recharge est organisée sous la forme station de recharge. Il s'agit d'un ensemble de matériels et d'installations, à commencer par les circuits d'alimentation en électricité provenant du tableau électrique général de l'immeuble, des bornes de

recharge en elles-mêmes, des coffrets de pilotage et de gestion de la distribution en énergie, du comptage et donc indirectement de la facturation.

Nous connaissions déjà le « droit à la prise », une innovation issue de la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II », qui apporte déjà en 2010 le droit pour un occupant de procéder à l'installation d'un équipement de recharge à condition que l'immeuble soit doté de places de stationnement closes et couvertes avec accès sécurisé à usage privatif²⁶. L'article L111-6-5 du même code ajoutait que les conditions d'installation, de gestion et d'entretien devaient être régies par une convention entre le prestataire et le propriétaire ou le syndicat (par le syndic) en fonction du statut de l'immeuble²⁷.

À cette occasion, un nouvel article (article 24-5) est rédigé et vient prendre place dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il en résulte que lorsque « l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides ». Ainsi, dans les immeubles anciens, le syndic se doit de mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, la question de l'installation de tels équipements²⁸. Cela n'est possible que pour les places de stationnement à accès sécurisé à usage privatif et couvert si l'on se réfère à l'ancienne rédaction de l'article 24-i par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Pour les immeubles édifiés depuis le 1^{er} juillet 2012, le constructeur a l'obligation d'y pré-équiper un minimum de 10 % de leurs places de stationnement en vue de l'équipement de bornes de recharge électrique ces emplacements.

²⁶ Article L111-6-4 du Code de la construction de l'habitation (abrogé)

²⁷ Article L111-6-5 du Code de la construction de l'habitation (abrogé)

²⁸ Article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965

Le droit à la prise s'étend avec la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (loi LOM), évoquant désormais une installation de la sorte dans les immeubles disposant de places de stationnement à « accès sécurisé à usage privatif » dans la nouvelle écriture de l'article 24-i depuis cette date. Cette modification élargit le champ des possibles pour l'installation de bornes électriques dans les parkings extérieurs offrant une accessibilité à cette infrastructure au plus grand nombre de propriétaires ou locataires. De plus, cette mesure apporte davantage d'équité entre les personnes disposant d'un stationnement intérieur et celles en disposant d'un à l'extérieur.

La loi LOM venant aussi modifier l'article 24-5 de la loi de la copropriété de 1965, amène de nouvelles obligations à l'égard du syndic. Avant le 1^{er} janvier 2023, le syndic d'une copropriété non équipée de bornes de recharge électrique possédant un parking sécurisé et privatif, doit depuis le 1^{er} mars 2020 inscrire à l'« ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au i du II de l'article 24 ou au j de l'article 25 et, le cas échéant, les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique ». C'est-à-dire de poser la question quant à la réalisation d'une étude préalable sur l'utilité d'équiper la copropriété de bornes électriques. Cette question sera donc votée suivant les modalités définies par l'article 24 de la loi de 1965, soit « à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ». À la suite d'un avis favorable, la question de la réalisation de ces travaux sera posée à l'assemblée suivante, avec les mêmes conditions de vote, où seront apportées les pièces suivantes :

- « 1° Le détail des travaux à réaliser ; »
- « 2° Les devis et les plans de financement élaborés à cet effet ;
- « 3° Le cas échéant, le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié ; »
- « 4° Lorsqu'elle a été réalisée, l'étude mentionnée [auparavant]. »

Applicable depuis le 1^{er} janvier 2021, l'article premier du décret en conseil d'Etat n° 2020-1720 du 24 décembre 2020 pris pour l'application des articles L. 111-3-8 et L. 111-3-9 du code de la construction et de l'habitation, précise et confirme les places de stationnement ne doivent exclusivement se trouver dans un emplacement clos et couvert, mais simplement clos avec accès sécurisé à usage privatif.

De facto, la loi Climat et son article 111 innove que très légèrement, mais entend bien faciliter l'accès aux bornes de recharge électrique pour satisfaire la demande.

C'est donc principalement sur les conditions de vote lors des assemblées générales et les questions de convention signée avec le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité ou un autre opérateur d'infrastructure de recharge pour déployer les bornes de recharge, à sa charge, au sein de la copropriété sans que les copropriétaires ne supportent les frais de mise en place. Le paiement de l'opérateur se fera alors au fil des recharges, et donc de la consommation.

I.2 Combler les faiblesses des bâtiments énergivores :

I.2.1 Tissu urbain et organisation foncière en milieu urbain :

En 2018, la France métropolitaine compte environ trente-cinq millions de logements²⁹ répartis sur plus de cinq-cent-quarante-mille kilomètres carré³⁰. Mais ces logements ne sont pas répartis uniformément sur le territoire. Ainsi, Paris, qui compte plus de deux millions d'habitants³¹ concentre donc près d'un million quatre-cent-mille logements³², en majorité des appartements.

Ce sont donc 96,9 % d'appartements contre 0,8 % de maisons qui forment le parc immobilier parisien à usage d'habitation. Parmi ces appartements, la plupart sont régis par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou bien gérés par un organisme public de logement social.

Dans les zones urbaines, regroupant un grand nombre d'immeubles collectifs, l'implantation des espaces de vie et des immeubles diffère suivant l'organisation de la ville. A Paris, les immeubles sont répartis sur le territoire sous forme d'îlots centrés de rues et d'avenues. Mais outre l'architecture des bâtiments, c'est aussi leur implantation au sein même des îlots qui évolue en fonction des époques de construction.

De facto, avant 1800, les bâtiments se devaient d'être implantés dans l'alignement sur la rue, tout en respectant la mitoyenneté³³.

²⁹ INSEE, « Paris, LOG T2 - Catégories et types de logements », 2018

³⁰ INSEE, « Comparateur de territoires », 2018

³¹ Ibidem

³² INSEE, « Paris, LOG T2 - Catégories et types de logements », 2018

³³ Atelier Parisien d'URbanisme, « Analyse de la performance thermiques des logements parisiens construits avant 1800 », 2011

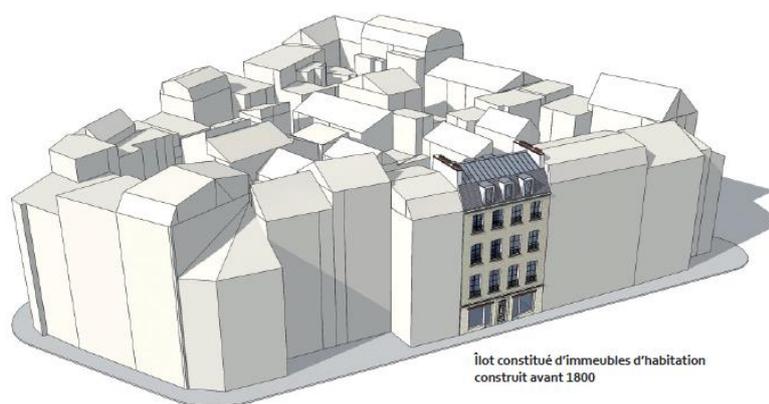


Figure 4 : Schéma de principe d'une forme urbaine, APUR, 2011

A la suite de cette période et pendant près d'un demi-siècle (1800-1850), c'est l'essor de l'immeuble de rapport qui commence à se diffuser en créant une certaine structure et uniformité dans les quartiers. Cette modernité intervient également « dans la diffusion de l'éclairage urbain, dans les travaux d'amélioration de la circulation, la création du réseau des canaux ». De larges rues forment des îlots constitués de parcelles régulières supportant des immeubles compacts. La disposition organisée et compacte des bâtiments entre eux, limite la déperdition de chaleur par les façades.

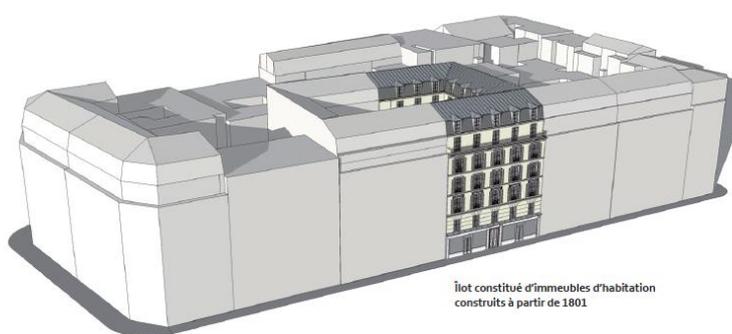


Figure 5 : Schéma de principe d'une forme urbaine, APUR, 2011

La deuxième moitié du XIX^{ème} siècle jusqu'à la fin de la Première Guerre mondiale (1850-1914), correspond à l'industrialisation de Paris qui génère une croissance de l'activité dans la capitale française, ce qui suscitait l'intérêt de bon nombre de provinciaux, et donc une augmentation importante de la population dans la ville. Pour répondre à cette augmentation de population, Paris se densifie davantage. Cette période est aussi l'ère du Baron Haussmann qui va transformer la capitale en s'appuyant sur le système de la première moitié du siècle en cours, avec de larges rues découpant des îlots de formes

régulières qui seront vendues à des promoteurs qui auront la charge d'édifier les immeubles suivant un cahier des charges.

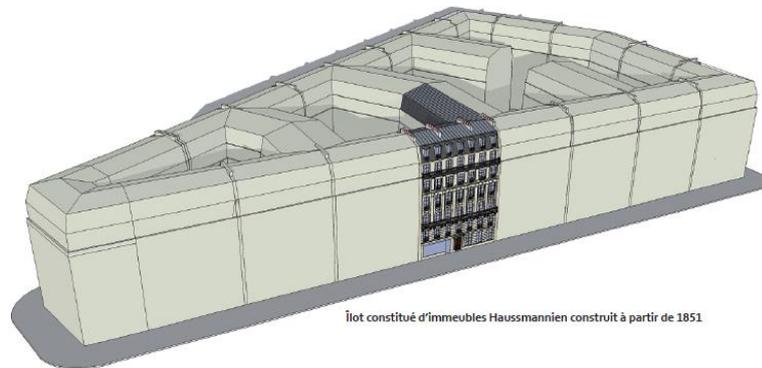


Figure 6 : Schéma de principe d'une forme urbaine, APUR, 2011



Figure 7 : Îlots Haussmannien, Bd. Haussmann et Av. de Messine, 8^{ème} arrondissement de Paris.

L'Atelier Parisien d'URbanisme, estime qu'« environ 17 % des immeubles de logements collectifs parisiens ont été construits entre 1918 et 1939 »³⁴ pour répondre à la demande de logement en forte croissance pendant cette période. De nombreux immeubles destinés à la création de logements sociaux voient le jour, et sont à la charge des services de la Ville de Paris et plus précisément par l'Office Public d'Habitation à Bon Marché (OPHBM). La construction de logements dit HBM pour Habitation à Bon Marché, ancêtre des

³⁴ Atelier Parisien d'URbanisme, « Analyse de la performance thermiques des logements parisiens construits entre 1918-1939 », 2011

Habitations à Loyer Modéré (HLM), se multiplient avec la promulgation de la loi Loucheur du 13 juillet 1928, puisque les « objectifs auxquels répondent ces lotissements sont clairs : construire vite, hygiénique et confortable au moindre coût afin de loger les couches sociales les plus modestes »³⁵. L'implantation des immeubles change et l'on voit apparaître la notion de « cité-jardin » qui se caractérise par un ensemble d'édifices laissant transparaître des espaces comme des cours et des jardins ouverts aux habitants de la cité. En comparaison avec le système Haussmannien, le but est de lutter contre l'insalubrité en créant davantage de couloirs d'aération entre les bâtiments en conservant toutefois un alignement des façades sur la rue. Mais cette aération va avoir un impact non-négligeable quant à la performance énergétique des bâtiments vis-à-vis de la déperdition de chaleur.



Figure 8 : Porte d'Aubervilliers, 18ème arrondissement de Paris.

À la suite de la deuxième Guerre Mondiale et jusqu'au début des années 1970, le plan marque une rupture encore plus importante, avec une implantation en plan libre et en retrait d'alignement pour favoriser les orientations et les espaces verts en milieu de bâtiments³⁶. Ces espaces sont libérés par l'augmentation du nombre d'étages des ensembles d'immeubles qui prennent alors la forme de barres ou de tours grâce à l'emploi du béton armé.

³⁵ PALAZOVA-LEBLEU D., « L'application de la loi Loucheur dans la région lilloise. Les modèles architecturaux », Revue du Nord, n° 374, 2008

³⁶ Atelier Parisien d'URbanisme, « Analyse de la performance thermiques des logements parisiens construits 1945-1970 », 2011



Figure 9 : Places des fêtes, 19ème arrondissement de Paris.

Vers la fin du 20^{ème} siècle et depuis le début des années 2000, une rupture architecturale à lieu avec la période précédente et met donc fin aux projets de tours et de barres, pour reconcentrer vers un urbanisme assurant la continuité avec la ville traditionnelle. De nouvelles règles apparaissent sur le plan architectural avec par exemple l'instauration du gabarit de bâtiment dans le Plan Local d'Urbanisme, renouant avec la mitoyenneté et la réduction de la consommation d'énergie de chauffage. Yves Gauthier rappelle qu'après 1945, « deux cycles de crises vont alors se succéder, de part et d'autre de l'année-charnière de 1979, en présentant de nombreuses analogies : leur déclenchement combine à chaque fois un choc pétrolier, d'importants changements monétaires et des politiques délibérés de freinage conjoncturel ; leur déroulement enchaîne une récession plus ou moins longue et une reprise indécise »³⁷. C'est donc à partir du choc pétrolier d'octobre 1973 qu'une prise de conscience à lieu de la part des pouvoirs publics qui commencent à mettre en place les premières Réglementations Thermiques (RT1974, RT1982 et RT1989).

³⁷ GAUTHIER Y, « La crise mondiale : Du choc pétrolier à nos jours », Questions au XXe siècle, 1989

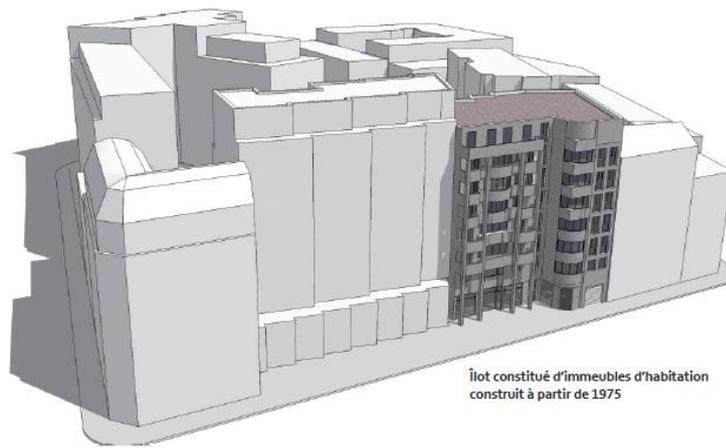


Figure 10 : Schéma de principe d'une forme urbaine, APUR, 2011

En région parisienne, c'est donc un tissu urbain très dense qui forme le paysage de la capitale, avec une grande majorité d'immeubles en copropriété.

I.2.2 Disparité des techniques de construction et de l'organisation des bâtiments dans l'espace :

De la même manière que la formation du tissu urbain, les techniques de construction des immeubles à usage d'habitation évoluent au fil du temps.

La performance énergétique des bâtiments se traduit, entre autre, par la réduction de la consommation de l'énergie des immeubles. C'est un important défi lorsque l'on sait que L'Atelier Parisien de l'URbanisme estime que la date de construction de 85 % immeubles de la capitale intervient avant la mise en place de la première réglementation thermique, la RT1974.

En gardant la même temporalité que précédemment, les bâtiments construits avant 1850 sont très rapprochés les uns des autres avec de petits espaces communs. Cette disposition est rendue obligatoire par la densification de la ville à cette époque, mais permet d'économiser l'énergie en limitant au maximum les déperditions d'énergie et les courants d'air venant refroidir les façades. Toutefois, densifier la ville par blocs compacts de bâtiments n'est pas la meilleure des solutions, puisque la ventilation des immeubles s'en trouve fortement impactée.

Ces bâtiments sont faits de murs relativement épais à base de moellons (blocs de pierre non-taillés) ou de torchis au sein d'une ossature en bois. De plus, les ouvertures sont

limitées faisant bénéficier les bâtiments d'une importance inertie thermique qui conserve la fraîcheur de la nuit en été, et la chaleur emmagasinée l'été pour la restituer en début de saison froide. Aujourd'hui encore, ils sont jugés relativement performant thermiquement, surtout en cas de remplacement des ouvrants par des huisseries avec un double vitrage.

À la suite de cette période, c'est l'intervention du Baron Haussmann qui va redessiner Paris, y compris son architecture caractérisée par l'édification des immeubles le long de grandes avenues qui apporte de la lumière et une meilleure aération des bâtiments, tout en conservant cette densité. L'alignement des façades sur la rue et la mitoyenneté devient la norme. Du fait de cette mitoyenneté, la déperdition de chaleur est fortement réduite aux héberges, et se concentre alors au toit et aux façades. La façade donnant du côté de la rue est constituée de murs épais en pierre de l'ordre de quarante-cinq à cinquante centimètres lui offrant de biens meilleurs qualités thermiques.

Mais ce n'est pas le cas pour les façades qui donnent sur la cour, qui sont réalisées de pans de bois remplis de moellons, ou bien de briques pleines avec un enduit avec respectivement une épaisseur de vingt-deux centimètres et de deux centimètres. Les déperditions de chaleur sont plus importantes par les façades de la cour. Néanmoins, ce type de façades peut être plus évident à isoler par l'extérieur puisqu'elles sont architecturalement plus simples, sans encorbellement et modénatures³⁸.

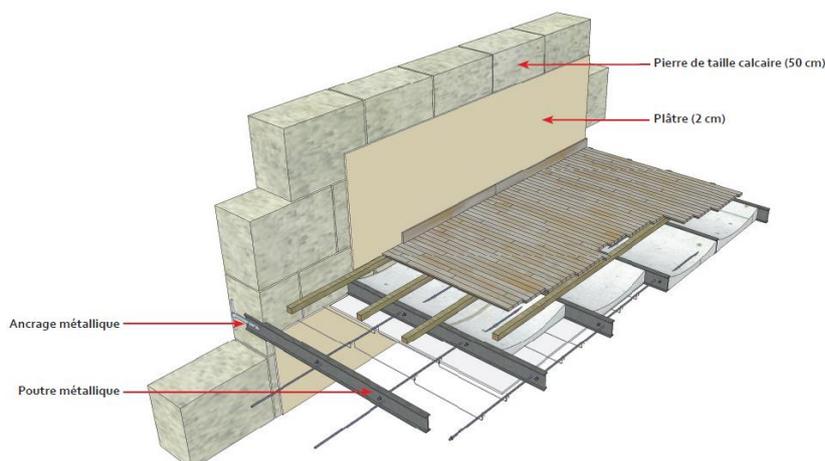


Figure 11 : Coupe de mur : façade porteuse sur rue en pierre de taille (calcaire) et plancher avec poutre métallique et remplissage plâtre, APUR, 2011.

³⁸ Atelier Parisien d'URbanisme, « Analyse de la performance thermiques des logements parisiens construits entre 1851 et 1914 », 2011

Suite à la Première Guerre Mondiale, de nombreux immeubles de logements sociaux dits Habitation à Bon Marché sont édifiées, souvent avec une ossature en béton armée puis remplie de briques. Associé à une disposition des bâtiments abandonnant la mitoyenneté pour lutter contre l'insalubrité, ce système constructif se révèle peut performant énergétiquement.

Au lendemain de la deuxième guerre mondiale, les structures porteuses sont de simples ossatures réalisées en béton armée remplies par des éléments en béton préfabriqués ou assemblés sur place. C'est aussi l'arrivée de larges surfaces vitrées qui certes apportent de la lumière, mais constituent par la même occasion une grande surface propice à la perte de chaleur et donc d'énergie. Ces constructions commencent à recevoir un traitement thermique par une isolation intérieure, mais reste malgré cela de véritables passoires thermiques. Une isolation par l'extérieure serait bénéfique et réglerait le problème des ponts thermiques lié à l'ossature et au plancher.

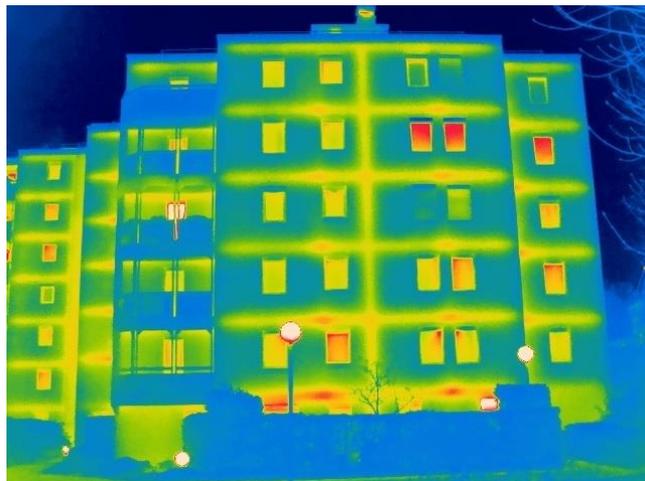


Figure 12 : Thermo-photographie présentant des ponts thermiques (le bleu étant le froid et le rouge le chaud), Infrarouge Carmin.

Le premier choc pétrolier de 1974 met fin à cette période d'abondance énergétique, et renoue avec la mitoyenneté des bâtiments. Pour l'aération de ces derniers, la Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) et le double vitrage se généralisent, et l'isolation intérieure de plus en plus présente faisant baisser les consommations d'énergie pour le chauffage. Cela se traduit aussi par l'abandon progressif du système de chauffage collectif en faveur du chauffage individuel, pour inciter les habitants à adapter leur consommation, et donc indirectement de l'économiser.

L'arrivée du 21^{ème} siècle marque un tournant dans la construction de bâtiments avec notamment le renforcement des réglementations thermiques. Cela se traduit par davantage d'immeubles isolés par l'extérieur et l'emploi systématique du double vitrage. Concernant la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage au gaz, l'emploi de chaudière à condensation est favorisé, car moins consommatrice en ressources. C'est aussi le développement des installations de système de production d'énergies renouvelables.

I.2.3 La mise en œuvre des nouvelles dispositions en copropriété :

Afin de combler les faiblesses de ces bâtiments, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, apporte des innovations qu'il faut mettre en œuvre.

La mise en œuvre de ces nouvelles dispositions en copropriété est plus compliquée que pour un immeuble en pleine propriété (ou en indivision). En effet, la copropriété est un statut portant sur un immeuble bâti (ou un ensemble d'immeubles bâtis) qui consiste au partage de la propriété d'un bien. Cette organisation est régie par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle se compose de plusieurs lots appartenant à des propriétaires différents, mais aussi de parties communes appartenant à tous les propriétaires de lots, par l'intermédiaire du syndicat des copropriétaires, qui voteront en faveur (ou non) des propositions émises par le syndic de copropriété.

Le syndic des copropriétaires est mandaté par le syndicat des copropriétaires, et aura pour mission d'administrer l'immeuble en faisant appliquer le règlement de copropriété, ainsi que les nouvelles dispositions prévues par la loi. Il doit également gérer la comptabilité de la copropriété, représenter le syndicat des copropriétaires et surtout mettre à exécution les décisions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété, sont votées pendant les assemblées générales des copropriétaires qui se tiennent au moins une fois par an, suivant des règles de majorité différentes en fonction des dispositions à voter. Ce sont les articles 24 à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 portant sur la copropriété :

- La majorité simple, ou majorité de l'article 24, correspondant à la majorité des voix (proportionnellement au nombre de tantièmes) exprimées des copropriétaires

présents ou représentés à l'assemblée. C'est la majorité la souple, d'autant plus que les abstentionnistes ne sont pas comptabilisés.

- La majorité absolue, ou majorité de l'article 25, correspondant à la majorité des voix (proportionnellement au nombre de tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

Toutefois, l'article 25-1 prévoit que si la décision n'est pas adoptée, mais que la proposition à emporter au moins un tiers des voix (proportionnellement au nombre de tantièmes) du syndicat des copropriétaires, un second vote à lieu immédiatement et se prononce à la majorité simple (article 24).

- La majorité double, ou majorité à l'article 26, correspond à la majorité de tous les copropriétaires détenant les deux tiers des voix (proportionnellement au nombre de tantièmes).

En revanche, si la décision n'est pas adoptée à la majorité double, mais qu'elle a obtenue l'accord de la majorité des copropriétaires qui représente deux tiers des voix, alors le syndic doit convoquer une deuxième assemblée qui pourra voter cette décision à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote (article 25).

- Le vote à l'unanimité correspond au vote de tous les copropriétaires, l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas, et concerne les décisions les plus importantes.

À la lecture de la loi Climat, l'on peut remarquer une certaine tendance à réduire les exigences en termes de majorité de vote lors de prises de décisions en assemblée générale des copropriétaires. L'intérêt est de faciliter la mise en œuvre des innovations apportées par la loi du 22 août 2021, en faveur du climat.

Ainsi, le syndicat des copropriétaires vote :

- L'établissement d'un DPE collectif à la majorité de l'article 24,
- L'approbation du DTG se vote suivant la majorité simple,
- Le vote de l'élaboration d'un PPT se vote à la majorité simple, et l'adoption du PPT total ou partiel s'effectue suivant les articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- Les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties, tel qu'ayant pour question le droit de surplomb de trente-cinq centimètres sont traités suivant l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965,

- Le raccordement au chauffage urbain, et plus particulièrement le changement du système de chauffe de l'eau chaude est voté suivant les conditions de l'article 25 de la loi de 1965,
- Le sujet du contrôle des branchements des évacuations des eaux usées au réseau d'eaux usées public se fait à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (article 24),
- Les questions d'installation d'équipement destinée à l'installation de bornes de recharge de voiture électriques ou hybrides rechargeables sont votées à la majorité de l'article 24-5-1 de la loi de 1965.

I.2.4 Incidences sur la copropriété et les propriétaires :

Par son volet « Se loger », la loi Climat et Résilience aura forcément une incidence sur la copropriété, ses copropriétaires et locataires, du fait qu'elle modifie beaucoup de textes ou codes en vigueur, notamment ceux en lien avec le régime de la copropriété.

Elle entend bien réglementer en faveur du climat, mais aussi indirectement sur le confort des logements. À commencer par l'obligation de réaliser un DPE collectif, qui permet de situer l'immeuble en copropriété sur les questions de performances énergétiques. De cette façon, une rénovation énergétique pourra être votée pour améliorer l'immeuble et le confort des habitants.

Le Diagnostic Technique Général qui se fait à l'échelle du bâtiment, accompagné d'un Plan Pluriannuel de Travaux, déterminera les meilleurs travaux à effectuer suivant les possibilités techniques, tout en les planifiant le plus judicieusement en mutualisant les équipements par exemple.

Bien que le DPE collectif, le DTG et le PPT permettent d'évaluer et d'organiser au mieux les travaux nécessaires, il représente un coût pour leur mise en œuvre. Si ce coût peut être supporté par le syndicat des copropriétaires, les difficultés risquent de concerner le financement des travaux.

Ce sont potentiellement une isolation par l'extérieur et le changement des fenêtres qui seront votés réduisant la consommation d'énergie et apportant une valeur ajoutée au bâtiment et aux logements. De plus, des économies d'énergie pourront être réalisées, augmentant ainsi le pouvoir d'achat des occupants dans une période d'inflation importante.

Mais avant de profiter de ces bienfaits, il faudra financer ces dits travaux. Le paiement des prestations sera répercuté sur les charges des copropriétaires proportionnellement au nombre de tantième. Lorsqu'il s'agit de lourds travaux de rénovation, l'on peut aisément imaginer que certains propriétaires de lots ne puissent régler la facture, malgré les aides financières des différents organismes.

Il faut aussi prévoir qu'en cas de rénovation énergétique incluant une isolation par l'extérieur qui nécessite d'utiliser le droit de surplomb de trente-cinq centimètres sur le fonds voisin, même une fois les travaux achevés et réglés, il est encore plausible de devoir s'acquitter de frais. Telle une épée de Damoclès, les frais de « dépose de l'ouvrage d'isolation [...] incombent au propriétaire du bâtiment isolé »³⁹ si le propriétaire riverain décide (avec autorisation administrative) de construire en limite séparative ou d'user de ses droits de mitoyenneté. C'est donc une enveloppe qui peut rapidement s'élever et qu'il est important d'anticiper, soit dans le budget des travaux, soit en approvisionnement un fonds dédié à cette cause.

À l'inverse, s'il s'agit du fonds supportant la copropriété qui est surplombé par le propriétaire voisin, l'indemnité perçue pour l'utilisation de ce droit, ainsi que pour le droit d'accès permettant la bonne tenue des travaux, représente une opportunité de financement pour d'éventuels travaux de rénovation du bâtiment.

Au-delà du financement direct des prestations, le système de mise en place d'une installation électrique permettant de déployer des bornes de recharge à la charge du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité ou un autre opérateur d'infrastructure de recharge, sans la participation financière des copropriétaires, est innovant. Initié par l'article 111 de la loi Climat et Résilience, le paiement de l'opérateur se fait donc par les utilisateurs de cette infrastructure électrique via un compteur installé au niveau de chaque borne de recharge utilisant cette infrastructure. De cette façon, le coût est supporté par l'installateur qui se rémunère par une rente en fonction de l'utilisation, et non par l'ensemble des copropriétaires y compris ceux ne possédant pas de véhicule ou un modèle thermique.

³⁹ Article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

À noter aussi que l'amélioration générale de l'immeuble est propice à une plus-value lors de la vente d'un logement. L'incidence des mesures apportées par la loi Climat semble être positive, à condition que le financement des différents diagnostics et des travaux, soit bien pris en compte dans le budget de la copropriété.

L'on remarquera que la loi Climat et Résilience tend à abaisser les exigences en matière de vote des décisions concernant les mesures en faveur du climat. De cette façon, le législateur entend faciliter la prise de décision, en particulier lorsque celle-ci touche le droit de propriété. Mais cela n'est pas nouveau comme le fait remarqué l'ARC rappelant qu'avec la loi Grenelle, « le législateur a donc souhaité – quand les économies d'énergie étaient en jeu – de permettre à l'assemblée générale de décider à une majorité normale [...] et non à l'unanimité des travaux concernant l'amélioration des parties privatives, telles que les fenêtres »⁴⁰.

I.2.5 De nouvelles restrictions et obligations à l'égard des bailleurs et des vendeurs :

Ce sont les articles 159 et 160 de la loi Climat qui modifient les articles 6, 17 et suivants de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989⁴¹ menant à un durcissement des exigences des règles en matière de performance énergétique des logements et les conséquences en cas de non-respect de ces nouvelles exigences.

D'ici-là, la loi Climat tend à limiter les augmentations de loyer pour tout contrat « de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits »⁴² après le 25 août 2022 (le 1^{er} juillet 2024 pour les territoires d'outre-mer). L'alinéa deux de l'article 17 précise que la révision des loyers est libre sauf pour les logements classés F ou G par un DPE, où le « loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire »⁴³, que le logement soit meublé ou non. Assurément, si le contrat de

⁴⁰ ARC, « Copropriété : Le manuel de la rénovation énergétique », Edition Vuibert, 2013

⁴¹ 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

⁴² Ibidem

⁴³ Ibidem

location prévoit une révision annuelle du loyer, elle ne devra pas être appliquée si le logement est classifié en F ou en G.

Sans obliger les propriétaires à effectuer une rénovation énergétique, le gel des montants des loyers est une réelle incitation à la réalisation de travaux. Le risque, est qu'à l'approche de cette échéance, les bailleurs en profitent pour augmenter davantage les loyers (si situé en dehors des zones de logements soumis à l'encadrement de loyers) en prévision de l'application de cette mesure et ainsi passer outre et gagner quelques mois voire quelques années de location en limitant les pertes et en attendant une réelle obligation de mener des travaux d'amélioration énergétique.

L'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique est décrite par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, modifiée par l'article 160 de la loi Climat. De ce fait, l'obligation première pour un bailleur est de proposer à son « locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité ».

Au-delà des risques pour la sécurité, la question de la performance énergétique du logement est également prise en compte dans les conditions de décence du logement en fonction de sa classification obtenue à l'issue du Diagnostic de Performance Énergétique.

Ainsi, concernant la performance du logement, il sera jugé décent s'il se situe entre :

- La classe A et F à partir du 1^{er} janvier 2025,
- La classe A et E à partir du 1^{er} janvier 2028,
- La classe A et D à partir du 1^{er} janvier 2034⁴⁴.

Or, le même article ajoute que si un logement ne respecte pas ces critères suivants, ces échéances, alors il sera considéré comme non-décent. En sachant que la mise en location d'un logement indécent correspond au non-respect de l'obligation principale du bailleur.

Autrement dit, cette mesure d'interdiction de mise sur le marché de la location des logements entrera progressivement en vigueur en fonction de sa classification énergétique.

Une des conséquences à attendre, est la réduction de la disponibilité de logements sur un marché de la location déjà tendu dans de nombreuses villes.

⁴⁴ L'article 6 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

Pour rappel :

	1^{er} janvier 2025	1^{er} janvier 2028	1^{er} janvier 2031	1^{er} janvier 2034
Location en France métropolitaine	Interdiction de la classe G	Interdiction de la classe F	Non concerné	Interdiction de la classe E
Location en outre-mer*	Non concerné	Interdiction de la classe G	Interdiction de la classe F	Non concerné

Territoires concernés : Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion et Mayotte.

Tableau 2 : Récapitulatif des interdictions de location de logements en fonction de leur classe énergétique.

À chaque mesure, son exception. Dans le cas présent, c'est l'article 20-1 de loi du 6 juillet 1989 qui définit les exceptions de cette mesure précédente, en présentant deux cas qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2025, pouvant décharger un propriétaire bailleur de son obligation de louer un logement décent :

- « 1° Le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal ; »⁴⁵
- « 2° 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. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret en Conseil d'Etat »⁴⁶.

Si un bailleur se retrouve dans un de ces deux cas, alors il peut continuer à louer son bien même si les performances minimales requises ne sont pas atteintes.

Avec l'essor de la location courte durée pour l'activité touristique démocratisée par de célèbres plateformes de réservation en ligne, la question du type de contrat de location et la

⁴⁵ Article 20-1 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

⁴⁶ Ibidem

destination du logement concerné se pose puisqu'aucune mention n'est présente dans les articles. Il s'avère que madame Françoise Gatel, sénatrice d'Ille-et-Vilaine (région Bretagne), questionne madame Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique chargée du logement, sur un éventuel élargissement de la mesure aux logements locatifs à caractère touristique permettant d'endiguer le phénomène de monter des prix du marché locatif privé de longue durée⁴⁷. Effectivement, les locations ponctuelles de courtes durées « ne mettent pas leurs locataires en situation de précarité énergétique », et ne sont donc pas soumises à cette obligation de décence énergétique⁴⁸.

Par l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la loi Climat⁴⁹ prévoit que le locataire puisse réaliser à ses frais des travaux d'amélioration énergétique dans le logement qu'il occupe. Pour cela, il doit adresser une demande écrite à son propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le bailleur dispose de deux mois pour répondre à compter de la date de réception de la demande. L'absence de réponse de la part du bailleur dans le délai imparti vaut acceptation tacite. Lorsque le locataire quittera le logement, le bailleur ne peut réclamer de remise en état.

Par ailleurs, de nouvelles informations doivent être communiquées pour la vente d'un bien immobilier. Il s'agit donc du classement de performance énergétique du bien, qui doit obligatoirement figurer sur les annonces (y compris en version numérique). L'absence du DPE ou la présence d'un DPE dit vierge, est passible d'une sanction de trois mille euros pour manquement à une obligation de communication⁵⁰.

Lors d'une promesse de vente, le vendeur doit fournir à l'acquéreur une pièce supplémentaire, à savoir le plan pluriannuel de travaux, ou bien le projet de plan pluriannuel de travaux, au plus tard à la date de signature de la promesse de vente⁵¹. Cette obligation entre en vigueur en fonction du nombre de lots dans la copropriété :

⁴⁷ Question écrite n° 26112 de Mme Françoise Gatel, JO Sénat, 13 janvier 2022

⁴⁸ Réponse du Ministère auprès de la ministre de la transition écologique, JO Sénat, 14 avril 2022

⁴⁹ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

⁵⁰ Article L126-33 du Code de la construction et de l'habitation

⁵¹ Article 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

- Pour les copropriétés de moins de 50 lots et moins, au 1^{er} janvier 2024 ;
- Pour les copropriétés entre 51 et 200 lots, au 1^{er} janvier 2025 ;
- Pour les copropriétés de plus de 200 lots, au 1^{er} janvier 2026.

II Les applications de la loi « Climat et résilience » dans la copropriété :

II.1 La portée de la loi Climat concernant les travaux et les démarches :

II.1.1 De nouveaux outils au service de la sobriété énergétique des copropriétés :

La nouvelle loi Climat et Résilience entend bien agir directement sur le droit de la copropriété, à commencer par le Diagnostic de Performance Énergétique collectif qui devient obligatoire.

Auparavant, seules les copropriétés équipées d'un système de chauffage et/ou de refroidissement collectif étaient soumises à la réalisation d'un DPE collectif. En revanche, les copropriétés de plus de cinquante lots, disposant d'un système de chauffage ou de refroidissement collectifs, et dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} juin 2001, étaient dispensées de diagnostics de performance énergétique puisqu'elle était soumise à la réalisation d'un audit de performance énergétique. Une procédure bien plus complète avec une vision globale et sur le long terme, en détaillant les points d'amélioration.

L'article 158 de la loi du 2 août 2021 étend cette obligation à « tout bâtiment d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 »⁵² date d'application de la norme RT2012, supprimant ainsi l'audit énergétique en copropriété. À l'image de ce qu'avance Alex Tani, maître de conférences à l'université de Corse, dans son article intitulé « Loi "Climat et résilience" » : principales innovations intéressant le droit de la copropriété »⁵³, la rédaction telle de l'article évoque le dépôt et non l'obtention du permis de construire.

Toujours d'après le même article, ce diagnostic sera à renouveler tous les 10 ans sauf dans le cas où un DPE 2021 (réalisé après le 1^{er} juillet 2021) associe le bâtiment en question à la classe A, B ou C, jugeant ainsi le bâtiment performant d'un point énergétique.

⁵² L'article 158-I-5° de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

⁵³ TANI A., « Loi "Climat et résilience" » : principales innovations intéressant le droit de la copropriété », Dalloz actualité, 16 septembre 2021

Cette prestation doit être réalisée par un professionnel qualifié, et est à la charge du syndicat des copropriétaires. Selon les chiffres de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), le coût d'une telle prestation serait situé entre 1 000 et 4 000 euros. Ces chiffres datant de 2016, ils sont sans doute plus élevés aujourd'hui⁵⁴.

La mesure entrera progressivement en vigueur en fonction du nombre de lots présent au sein de la copropriété, à commencer par le 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de deux-cents lots, un plus tard pour celles contenant entre cinquante et deux-cents lots, et enfin au 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de cinquante ou moins.

Un copropriétaire souhaitant faire réaliser un DPE de son logement, pourrait se baser sur les données du DPE collectif. Assurément, s'il décide de faire des travaux de rénovation concernant sa partie privative, il a toujours la possibilité de faire réaliser un diagnostic individuel pour mettre en valeur l'amélioration de son logement.

En copropriété, dans l'objectif d'obtenir un classement en catégorie A ou B correspondant à une rénovation énergétique performante, six éléments doivent être contrôlés et si besoin faire l'objet de travaux :

- L'isolation des murs,
- L'isolation des planchers,
- L'isolation des toitures,
- Le remplacement des fenêtres et des portes extérieures,
- La ventilation (notamment la VMC)
- La production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, y compris leurs moyens de diffusions.

À noter que les bâtiments à coût disproportionné de rénovation, ou contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, une rénovation sera jugée performante si le nouveau classement établit un niveau A ou B après les travaux, mais aussi si les six exigences précédemment citées ont été traitées sans pour autant atteindre la classe B. En effet, traiter

⁵⁴ L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, « Copropriétés : viser la sobriété énergétique », 2016

ces six points lorsque que le bâtiment est une passoire thermique, peut s'avérer difficile. C'est pourquoi la rénovation énergétique d'un bâtiment classé F ou G qui atteindra un classement en section C, sera considéré comme performante à la condition que les six points soient étudiés, donc sans être forcément traités.

Concernant le Diagnostic Technique Global (DTG), la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, apporte quelques modifications au texte initialement créé par la loi ALUR de mars 2014.

La plus importante est la réécriture de *l'article L731-2 du Code de la construction et de l'habitat* qui rentrera en vigueur au 1^{er} janvier 2023 et touche directement la vie de la copropriété : « Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. ». De ce fait, si le DTG ne mentionne pas d'obligation de travaux dans les dix prochaines années, il n'y a pas lieu de faire un plan pluriannuel de travaux. Ce sera en revanche le cas si le DTG démontre que des travaux sont nécessaires durant cette dite période de 10 ans.

À savoir également que les conclusions du diagnostic doivent être transmises au futur acquéreur d'un lot de la copropriété.

À retenir que l'article L732-4 du même code, qui n'a pas subi de modification depuis sa création en 2014, prévoit l'élaboration d'un diagnostic technique globale avant toute mise en copropriété d'un immeuble édifié depuis plus de dix ans. Si un immeuble est jugé insalubre ou en péril, les autorités peuvent réclamer au syndic un diagnostic technique global.

Bien sûr, « la décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » comme l'expose l'alinéa 2 de l'article L.732-1 du code de la construction et de l'habitat.

Par ailleurs, le financement de la prestation de réalisation du DTG est à la charge du syndicat des copropriétaires, et oscille entre 4 800 € et 11 340 € TTC avec audit

énergétique dans le cas d'une copropriété de quarante-deux lots, d'après une étude menée par l'ARC⁵⁵. Les devis établis varient en fonction du type de prestataire ayant répondu à l'offre, que ce soit d'un cabinet d'architecte associé à un bureau d'étude, un bureau de contrôle, ou bien un bureau d'étude thermique et fluide. Ce sera au syndicat des copropriétaires de payer cette prestation suivant plusieurs devis qui pourront être présentés par le syndic lors de l'assemblée générale des copropriétaires, qui devront alors décider à la majorité simple de faire réaliser le DTG par tel ou tel prestataire.

Lorsqu'un diagnostic technique global ne présente pas la nécessité d'entreprendre des travaux de rénovation dans les dix prochaines années, la réalisation du plan pluriannuel de travaux par le syndicat n'est pas obligatoire. Pour rappel, il l'est pour toutes les copropriétés ayant réceptionné leur immeuble depuis plus de quinze ans, et sera à renouveler tous les dix ans.

Pour ce faire, et suivant les modalités de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic doit mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale les conditions à respecter afin de mettre en place un plan pluriannuel de travaux. Il devra alors être voté à « la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance ». Autrement dit, le vote doit se faire à la majorité dictée par l'article 24 de ladite loi de 1965.

L'article 14-2 précise qu'à la suite de son élaboration ou de sa révision, le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à l'assemblée générale suivante. S'il est fait mention de travaux à effectuer dans la prochaine décennie, le syndic devra inscrire à l'ordre du jour la question de l'adoption des travaux, soit partiellement soit en totalité. Le vote se fera suivant les conditions de l'article 25 et 25-1, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

En cas de non-adoption du projet de PPT, la question sera remise à l'ordre du jour des prochaines assemblées générales.

⁵⁵ *Membres de l'ARC, « Des DTG si différents avec des prix qui passent du simple au quadruple », ARC, 30 octobre 2018*

Si le plan pluriannuel de travaux est adopté, dans ce cas, le syndic devra mettre à l'ordre du jour des futures assemblées générales, en fonction des échéanciers des travaux prévus par le PPT, les modalités d'exécution de ce dernier.

Suivant le point VI de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'entrée en vigueur de l'article 14-2 est conditionné au nombre de lots dans la copropriété. De ce fait le calendrier est le suivant :

- Le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- Le 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés possédant entre 51 et 200 lots,
- Et le 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés pour celles de 50 lots et moins.

Pour rappel, la règle de la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dite majorité simple, correspond à « la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi ». Il est intéressant de noter l'éventualité du vote par correspondance, introduit par l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 13-1 décret du 17 mars 1967, lui-même créé par l'article 6 du décret n°2019-650 du 27 juin 2019 à la suite du confinement lié à la pandémie de Covid-19. En effet, cela permet à une copropriété de réaliser des assemblés générales par « visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant »⁵⁶. Mais comme le fait remarquer le groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO), cette possibilité offerte par le texte suppose que les copropriétés aient en amont décidé de la mise en place et de l'accessibilité de moyens matériels pour chaque participant. Elles sont donc encore rares les assemblées générales qui peuvent se tenir à distance⁵⁷.

⁵⁶ Article 6 du décret n°2019-650 du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles

⁵⁷ROUQUET Y., ROYER E., « COVID-19 et droit immobilier », Dalloz, 2020

II.1.2 La réalisation des travaux d'isolation :

Dans un souci de réduction de la consommation de l'énergie, d'écologie, d'économie, mais aussi de confort, il est important d'améliorer l'isolation de son logement. En effet, selon le dossier *Rénovation : Isoler sa maison* de l'Ademe⁵⁸, les pertes de chaleur (d'un logement d'avant 1974) sont estimées de l'ordre de 20 à 25 % par les murs et de 10 à 15 % par les fenêtres. Lorsqu'une isolation extérieure a lieu, il paraît préférable de profiter de cette période de chantier (et des installations présente tel qu'un échafaudage), pour remplacer les anciennes fenêtres par des nouvelles thermiquement plus performantes. L'on peut également noter que les interruptions dans l'isolation, dites ponts-thermiques, représente 5 à 10 % des pertes de chaleur du logement. Ce phénomène est logiquement observé lors d'une isolation extérieure qui ne permet pas d'isoler en façade de plancher, contrairement à l'isolation par l'extérieur.

La réalisation de travaux d'isolation ne constitue pas une obligation pour tous les propriétaires et/ou copropriétaires, sauf dans certaines situations énoncées par l'article R173-4 du Code de la construction et de l'habitation, créé par le décret n°2021-872 du 30 juin 2021 et anciennement référencé sous l'article R.131-28-7 du même code. L'on y apprend qu'un bâtiment dont la façade ferait l'objet de travaux de rénovation important, est soumis à la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Le même article précise la notion de travaux de ravalement importants, comme « la réfection de l'enduit existant, soit le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement » au minimum sur la moitié (« 50 % ») de la surface de la façade de l'immeuble.

Malgré tout, l'obligation de la réalisation d'un DPE collectif pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectifs construits, et dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 d'ici 2026, va automatiquement contraindre les bailleurs sociaux et les copropriétaires à effectuer des travaux de rénovation énergétique pour espérer atteindre un niveau de classement situé entre A et D pour continuer de louer leurs biens.

⁵⁸Ademe, Guide « Rénovation : Isoler sa maison », 2017

Dans l'amélioration du classement énergétique, l'isolation du logement ou du bâtiment peut être la solution. Mais il existe deux façons d'isoler un bâtiment, soit par l'intérieur des logements indépendamment les uns des autres, ou bien par l'extérieur à l'échelle du bâtiment. L'isolation par l'intérieur est moins coûteuse et peut être réalisée à l'initiative du propriétaire du logement souhaitant améliorer les performances énergétiques de ce dernier. En revanche, l'isolation intérieure tend à réduire la surface intérieure du logement contrairement à l'isolation extérieure qui déporte cette perte de surface à l'extérieur du bâtiment. De plus, une isolation extérieure est plus performante thermiquement, notamment en supprimant les ponts-thermiques au niveau des planchers et/ou des ossatures.

Mais il y a des façades que l'on ne peut pas isoler par l'extérieur, « il s'agit des immeubles dans les zones protégées par les Architectes des bâtiments de France (ABF) et dont la patrimoniale incite les ABF à interdire toute modification de l'aspect visuel, comme par exemple, les façades haussmannienne sur rue (par contre, on peut isoler les façades sur cour), une isolation par l'intérieur sera à privilégier côté rue »⁵⁹.

Le débord de l'ouvrage isolant sur la propriété voisine peut être autorisé par la récente loi Climat, si cela s'avère être la seule solution technique ou bien que le coût d'un autre procédé soit excessif⁶⁰. On peut comprendre ici que le but est de limiter le risque de contentieux, tout en permettant la réalisation d'isolation, sans que le surplomb de la propriété voisine devienne la norme

L'application de ce droit de surplomb de la propriété voisine par un immeuble en copropriété nécessitera donc avant tout commencement de travaux, que le syndicat des copropriétaires notifie au propriétaire voisin son intention de réaliser une isolation par l'extérieur surplombant sa propriété dans les conditions précédemment exprimée en première partie.

Le syndicat des copropriétaires devra se rapprocher du fonds surplombé pour une discussion afin de négocier les indemnités de droit de surplomb, ainsi que pour les

⁵⁹ DHONT B., « Copropriété: le manuel de la rénovation énergétique », Collection Les experts, Edition Vuibert- ARC, 2013

⁶⁰ Article 172 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021

désagréments liés au chantier (droit d'accès sur la propriété voisine, installation provisoire de matériel). C'est le syndicat des copropriétaires qui adoptera cette convention en assemblée générale. Au titre de l'article 25 d), le vote se fera à « la majorité des voix de tous les copropriétaires », puisqu'il s'agit d'un acte de disposition impactant les parties communes : « les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté »⁶¹.

La même démarche est à suivre si le fonds voisin qui supportera le surplomb est une copropriété.

En copropriété, si entente entre les parties il y a, la signature de la convention par le syndic de copropriété (mandaté par le syndicat des copropriétaires) se fera devant un notaire. Tout accord devra faire l'objet d'une convention publiée au service de la publicité foncière.

Par la suite l'indemnité préalable sera versée, et les travaux pourront alors commencer.

Au-delà de l'interruption de l'isolation extérieur dû au balcon, et donc à la création du pont thermique, c'est l'ouvrage isolant lui-même qui pose problème avec le débord généré qui empiète donc sur le balcon, voire la terrasse. Cet empiètement plus ou moins important, restreint la surface utilisable de ce balcon, et donc la jouissance de ce dernier face aux habitants.

L'isolation par l'extérieur de l'immeuble en présence de balcons, est juridiquement réalisable si le balcon est une partie commune. Si ce dernier s'avère être privatif, alors l'ouvrage isolant, qui est une partie commune, empiète sur une partie privée. Dans ce cas, il y a lieu de procéder à un modificatif de l'état descriptif de division de la copropriété, afin que le syndicat des copropriétaires rachète cette bande de balcon, soit un nouveau lot. C'est un procédé complexe avec indemnisation par le conseil syndical. Sinon, cet empiètement peut être purement et simplement imposé, malgré ce qu'énonce l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable

⁶¹ Article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

indemnité »⁶². L'on retrouve donc toujours cette « juste et préalable indemnité », avec de surcroît la notion de « nécessité publique ». Et il semblerait bien que l'isolation par l'extérieur, et en particulier la loi Climat et Résilience soient d'utilité publique.

II.1.3 Raccord de la copropriété au réseau de chaleur urbain :

Comme précédemment énoncé, la chauffe des logements est un point crucial à ne pas négliger lors d'une rénovation afin d'obtenir un classement énergétique plus favorable.

Le chauffage de bâtiments utilisant un réseau de chaleur situé à proximité est envisageable dans la plupart des immeubles urbains. En effet, les immeubles en milieu rural, difficilement raccordable à ce type de réseau étant donné que cela nécessiterait la pose de canalisation sur plusieurs kilomètres, pour peu de clients potentiels.

En zone urbaine avec un réseau de chaleur à proximité, une copropriété pourrait être soumise au changement de mode de chauffage pour se raccorder au réseau de chaleur.

Pour faire le point de l'état des installations de chauffage d'une copropriété existante, l'élaboration du Diagnostic Technique Global (DTG) permet d'identifier les changements nécessaires à apporter pour assurer le confort et les performances du dispositif de chauffe. De plus, il sera en mesure d'évaluer la pertinence d'un raccord au chauffage urbain de la zone urbaine vis-à-vis des autres alternatives existantes et applicables. Si tel est le cas, le syndicat des copropriétaires peut voter, d'engager ou non des études dans le but de changer de mode de chauffe. Ce changement est qualifié de travaux d'économie d'énergie, ce qui requiert un vote à la majorité simple, soit à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Si la copropriété s'établit dans un bâtiment neuf, le raccordement au chauffage urbain est une obligation, tout comme dans une copropriété ayant engagée d'importants travaux de rénovation.

S'il y a un changement du mode de chauffage en faveur du raccordement au chauffage urbain, cela ne requiert pas l'installation d'une nouvelle chaudière, mais d'une sous-station d'échange où les calories (la chaleur) du réseau de chaleur urbain sont transférées au

⁶² Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789

réseau de chauffage collectif de l'immeuble. Que les copropriétaires se rassurent, une station nécessite un entretien moins coûteux que la révision d'une chaudière, tout en étant plus silencieux. De plus, ce mode de chauffage permet la chauffe du logement et de l'eau chaude sanitaire, tout en étant plus compétitif que les autres modes de chauffage traditionnel du fait d'une mutualisation de la production et des achats de matières premières, qui de surcroît présente de moindre variation du coût de l'énergie en comparaison avec une solution fossile (gaz, fioul, charbon, etc...) ⁶³.

II.1.4 Contrôle des réseaux d'assainissement :

Les mesures de la loi Climat touchent un autre type de réseau, le réseau d'assainissement. Pour poursuivre le « Plan Qualité de l'Eau et Baignade » initié en 2016 par les acteurs de la métropole du Grand Paris et en prévision des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 qui se tiendront en France (dont des épreuves prendront place dans la Seine), de nouvelles dispositions interviennent avec la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Malgré la constante évolution du système d'assainissement collectif, il existe toujours des branchements privés de rejets des eaux usées défectueux qui sont reliés au réseau d'eaux pluviales au lieu du réseau d'eaux usées, dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif. Dans un réseau d'assainissement unitaire, toujours dominant à Paris, tout élément qui y est rejeté sera traité en station d'épuration. En revanche, en cas de séparation des réseaux, le réseau d'eaux pluviales n'est pas destiné à rejoindre une station d'épuration, mais se déverse directement dans les cours d'eau.

C'est donc pour résoudre ces défaillances que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est modifié et voit arriver un nouvel article 24-10 avec la loi Climat.

Ce premier évoque l'obligation le contrôle de raccordement des eaux usées au réseau de collecte collectif, qui rentre en vigueur dès le 1er janvier 2022 pour les immeubles dans les périmètres des Jeux Olympique, et un an plus tard pour le reste des immeubles.

⁶³CEREMA, Guide méthodologique « Raccordement des copropriétés aux réseaux de chaleur », 2019

Ce dit article n°24-10, impose aux copropriétés de détenir le document obtenu après le contrôle de leur système d'assainissement attestant de la conformité de celui-ci. À défaut de ce document en cours de validité, le syndic peut en faire la demande auprès des services en charge du réseau d'assainissement collectif. La prestation de contrôle est à la charge du demandeur qui sera donc le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire du syndic de copropriété.

Pour rappel, ce document a une durée de validité de dix ans, et doit être transmis par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande.

II.1.5 Infrastructures et équipements collectifs de recharge électrique :

Le décret en conseil d'Etat n° 2020-1720 du 24 décembre 2020, précise que le locataire d'une place de parking souhaitant installer une borne de recharge, doit notifier son propriétaire bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le propriétaire (pour son compte ou à la demande de locataire) notifie son intention d'installer une borne de recharge électrique au syndic chargé de la copropriété. Il doit obligatoirement y joindre « un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique »⁶⁴.

À la suite de quoi, le syndic a six mois pour réaliser l'assemblée générale où sera mise la question de cette installation à l'ordre du jour afin d'effectuer le vote à la majorité simple (soit à l'article 24).

Plusieurs scénarii sont possibles :

- L'assemblée générale s'oppose au projet sous prétexte de motifs sérieux et légitimes (d'après la loi LOM) :
 - Le pré-équipement en installation de bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides lors de la construction de l'immeuble.
 - La décision d'équiper l'immeuble en copropriété d'installations de bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides a été prise et est en attente de réalisation.

⁶⁴ Alinéa 2, article 1 du décret n° 2020-1720 du 24 décembre 2020 pris pour l'application des articles L. 111-3-8 et L. 111-3-9 du code de la construction et de l'habitation

Dans ce cas, le syndic devra saisir le tribunal judiciaire et aura quinze jours suivant cette saisine pour en informer le demandeur du projet.

- L'assemblée générale s'oppose au projet suivant le motif que la copropriété à son propre projet d'installation des bornes de recharge électrique pour chaque place de stationnement dans les six mois. Cette installation revêt donc d'un intérêt collectif et sera alors supportée par l'ensemble de la copropriété.
- À l'issue du vote, si l'assemblée générale s'oppose au projet sans pour autant saisir le juge. Dans ce cas la personne à l'origine du projet pourra réaliser les travaux d'installation de la borne électrique, mais entièrement à sa charge.
- L'assemblée générale peut donner son accord, en autorisant le demandeur à effectuer les travaux d'installation exclusivement à ses frais.

En fonction de la demande opérée par le demandeur et ce qui est accepté par les copropriétaires, différentes installations sont possibles. Lorsqu'il s'agit d'une demande isolée et dans le souci de modifier le moins possible l'installation électrique, il est tout à fait possible de raccorder la borne de recharge directement au compteur électrique de l'appartement. Seul un câble traverse les parties communes pour relier le point de stationnement au tableau électrique de l'appartement. C'est donc le moins contraignant sur le plan technique, mais aussi d'un point de vue de l'acceptabilité de la part du syndicat des copropriétaires.

Pour rester dans le système du comptage individuel, sans avoir de câble traversant les parties communes de l'immeuble, la mise en place d'un compteur au niveau de la place de stationnement reste une solution. Cette installation assez coûteuse, nécessite de poser un câble du compteur général de la copropriété jusqu'au nouveau compteur individuel qui alimentera la borne de recharge.

Enfin, la borne peut être directement reliée à l'installation électrique générale de la copropriété. Moins coûteuse, cette méthode oblige de revoir la gestion de la consommation électrique de la copropriété en répartissant la consommation générale au prorata de la consommation individuelle, par exemple par l'intégration de coefficients dans le calcul des charges.

Comme l'analyse maître Naudin⁶⁵, avec la loi Climat et Résilience, « le législateur poursuit sa volonté d'accélération de l'installation de ces systèmes de recharge ».

En complétant l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965 avec un article 24-5-1, qui permet de déroger à l'article 25-j de cette même loi. Ce dernier stipule que « L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules », se doit d'être adopté à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25), mais le nouvel article 24-5-1 permet d'y déroger.

Désormais, un vote à la majorité de l'article 24, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, suffit lorsqu'il s'agit de :

- « 1° La décision de conclure une convention avec le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective, relevant du réseau public d'électricité, qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions prévues à l'article L. 353-12 du code de l'énergie » ;
- « 2° La décision de conclure une convention avec un opérateur d'infrastructures de recharge ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables. »

L'on peut penser que cette réduction de la majorité nécessaire à l'approbation d'une telle mesure est liée à la gratuité des prestations d'installation prises en charge par l'entreprise.

⁶⁵ Me NAUDIN, Dossier d'information « La copropriété après la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 »

En effet, suivant le choix de l'assemblée générale, il est maintenant permis, par les nouveaux articles L353-12 et L353-13 du Code de l'énergie, de procéder à la mise en place d'une infrastructure collective de recharge soit par le gestionnaire du réseau public, soit par un opérateur d'infrastructures de recharge.

Le syndicat des copropriétaires d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation a donc la possibilité de « faire appel au gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité pour installer une infrastructure collective relevant du réseau public d'électricité permettant l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables »⁶⁶ sans frais à avancer de la part des copropriétaires.

Une convention devra être conclue entre l'opérateur et le syndicat des copropriétaires. Cette convention prévoit la gratuité de cette prestation en précisant qu'elle sera le montant à régler par les utilisateurs qui demandent la création d'un point de branchement alimenté par cette infrastructure collective. En effet, si l'opérateur effectue les travaux à sa charge, il est convenu que les coûts et sa rémunération soient couverts par le tarif d'utilisation du réseau par l'intermédiaire d'un « dispositif de décompte de la consommation ou de la production d'électricité »⁶⁷ installée à chaque branchement.

La convention régit aussi les délais d'intervention, les conditions matérielles et financières pour les raccordements individuels, et les éventuels travaux non pris en charge par l'opérateur, comme par exemple le renforcement du réseau électrique de l'immeuble.

II.1.6 Création d'un carnet d'information du logement :

Le carnet d'information du logement (CIL) n'est pas nouveau, nous le connaissions déjà sous la dénomination de carnet numérique de suivi et d'entretien du logement pour une première tentative en 2015 par la loi de Transition Énergétique, remis au goût du jour par le projet de loi Elan en 2018, sans publications des textes réglementaires.

C'est la loi Climat et Résilience qui officialise l'arrivée de ce carnet modifié, à commencer par son nom et son contenu.

⁶⁶ Article L353-12 du Code de l'énergie

⁶⁷ Article L353-9 du Code de l'énergie

Tout d'abord, les logements sont définis comme des « locaux destinés à l'habitation et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial et locaux meublés donnés en location »⁶⁸.

Le Carnet d'Information du Logement est intégré dans une nouvelle section du Code de la construction et de l'habitation. Nous y apprenons que l'objectif est de « faciliter et d'accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement »⁶⁹, ce qui peut porter à confusion avec le plan pluriannuel de travaux précédemment évoqué. Mais le carnet d'information du logement ne se limite pas à cela, il doit également simplifier la mise en place d'équipements pour le contrôle de l'énergie et optimiser son utilisation, toujours pour *in fine* économiser celle-ci.⁷⁰

Au sens de l'article L126-35-4 du même code, le carnet d'information est mis en place et actualisé par le propriétaire, pour les logements qui feraient l'objet d'une demande d'autorisation administrative (permis de construire ou déclaration préalable) à partir du 1^{er} janvier 2023, ou à défaut en fonction de la date d'acceptation du devis ou le début des travaux s'il n'y a pas de devis. (Article L126-35-4 du Code de la construction et de l'habitation). Les éléments devant figurer dans le carnet d'information du logement sont transmis par la personne réputée comme constructeur dans le cas d'une construction, ou bien par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ou par le guichet unique d'accompagnement des ménages France Rénov', créé en début d'année 2022, ou enfin au propriétaire⁷¹. La transmission des informations peut se faire soit numériquement, soit sous une autre forme si le propriétaire en fait la demande⁷².

Ce document contient donc de manière générale :

⁶⁸ Article L126-35-3 du code de la construction et de l'habitat

⁶⁹ Article L126-35-2 du Code de la construction et de l'habitation

⁷⁰ Ibidem

⁷¹ Article L126-35-5 du Code de la construction et de l'habitat

⁷² Article L126-35-9 du Code de la construction et de l'habitat

- « 1° La liste et les caractéristiques des matériaux utilisés lors de la construction ou des travaux de rénovation prévus à l'article L. 126-35-2, lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- 2° Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements, au sens du 11° de l'article L. 111-1, qui sont installés lors de la construction ou des travaux de rénovation, lorsqu'ils ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- 3° Les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement et de connaître les moyens de l'améliorer prévus par les dispositions législatives et réglementaires, lorsqu'ils ont été établis »⁷³.

Plus spécifiquement, dans le cas d'une construction, le carnet d'information du logement doit comporter en sus les éléments suivants :

- « 1° Les plans de surface et les coupes du logement ;
- 2° Les plans, schémas et descriptifs des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération du logement ;
- 3° Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des ouvrages ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement »⁷⁴.

En revanche pour les rénovations, il s'agit de fournir :

- La date des travaux réalisés,
- La description des travaux réalisés⁷⁵.

Lors d'une vente ou d'une tout autre mutation du logement, le propriétaire doit transmettre à l'acquéreur le carnet d'information au plus tard lors de la signature de l'acte authentique. Par ailleurs, il en sera fait mention dans cet acte.

⁷³ Article L126-35-8 du code de la construction et de l'habitation

⁷⁴ Ibidem

⁷⁵ Article L126-35-7 du code de la construction et de l'habitation

II.2 Extensions éventuelles et points de blocages :

II.2.1 Intégration de l'objectif Zéro Artificialisation Nette en copropriété :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. La France tire une partie de sa richesse de son patrimoine, qu'il est essentiel de sauvegarder et de protéger. Ainsi protéger son patrimoine, revient à protéger son territoire à commencer par réduire l'artificialisation des sols.

L'objectif Zéro Artificialisation Nettes (ZAN) des sols en 2050 n'est pas nouveau, mais prend davantage de vigueur en 2020 avec la Convention Citoyenne pour le Climat, avant de prendre place au sein de la récente loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Dans le but de maintenir cette absence d'artificialisation nette des sols, le rythme de l'artificialisation des sols doit être réduit de 50 % dans les dix prochaines années, soit à l'horizon 2031, en comparaison avec la consommation d'espaces durant la décennie précédant l'entrée en vigueur de la loi du 22 août 2021 (soit entre 2011 et 2021)⁷⁶.

La notion d'artificialisation nette des sols consiste à faire la différence entre l'artificialisation des terres et la renaturation dans une zone donnée⁷⁷. Quant à la notion d'artificialisation, elle englobe « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage »⁷⁸, ce qui laisse penser que les surfaces de terres agricoles cultivées sont enclines à être considérées comme des surfaces artificialisées. Toutefois, une surface est considérée comme non-artificialisée si elle est végétalisée, notamment par des cultures⁷⁹.

Dans les métropoles comme Paris, une part importante du territoire est artificialisé, si ce n'est dans sa globalité. L'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols ne semble donc pas concerner ces collectivités. Toutefois, le fait de densifier ces villes et promouvoir le

⁷⁶ Article 191 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021

⁷⁷ Article L101-2-1 du Code de l'urbanisme

⁷⁸ Ibidem

⁷⁹ Ibidem

renouvellement urbain, permettrait sans doute de limiter l'étalement de la ville sur les terres agricoles en périphérie.

L'article 192 de la Climat propose quelques idées pour atteindre cet objectif de Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050, à commencer par :

- « 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés »⁸⁰.

Les trois premiers points sont à considérer comme un ensemble, puisque pour limiter l'étalement urbain des villes sur la campagne et les terres agricoles, il est nécessaire de densifier ces espaces urbains, soit la division de parcelles pour y construire de nouveaux immeubles, soit par la surélévation des bâtiments existants, mais aussi pourquoi pas par le recouvrement de routes (périphériques par exemple) et autres espaces ferroviaires. Le renouvellement urbain sera un enjeu important dans la reconversion de bâtiments, de friches industrielles, etc... .

Au-delà de la création de nouveaux logements sans artificialiser de terres, il serait intéressant d'envisager la restauration de certaines caractéristiques du milieu naturel en zone urbaine.

C'est bien ce que propose le cinquième point précédemment cité, qui pourrait laisser place à des projets de création de toiture végétalisée en ville. C'est une façon de réintroduire la flore en zone urbaine. Cela permettra de réduire les îlots de chaleur tout en jouant un rôle dans l'absorption du Dioxyde de carbone (CO₂) présent dans l'air, de surtout capter les eaux de pluie qui seront ainsi stockées par les végétaux et le substrat qui compose le toit végétal. L'eau sera ainsi au minima rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales de la

⁸⁰ Article 192 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

collectivité, puisque la toiture végétalisée restituera l'eau accumulée et stockée par évaporation progressive, à défaut de pouvoir la réintroduire dans l'environnement par infiltration dans le sol.

C'est en quelque sorte un moyen de compenser l'utilisation du sol, et donc son artificialisation dû à la présence d'édifice et des aménagements environnants.

La toiture végétalisée, qui se trouve être une bonne isolation thermique et phonique, peut aussi constituer un nouvel espace de vie, si tenté que les copropriétaires qui en ont accès en aient la jouissance privative (la toiture étant une partie commune de la copropriété). S'il s'agit d'une jouissance privative, compte tenu des caractéristiques et de l'utilité de la toiture végétalisée, étant donné ses fonctions de gestion des eaux de pluie, le copropriétaire peut-il pour autant en jouir tel qu'il l'entend ? Assurément non. Tout d'abord, ce genre de toiture nécessite un entretien régulier, qui ne relève pas d'une simple tonte des végétaux. Elle est constituée de végétaux spécialement sélectionnés pour la gérance des eaux pluviales et qui demande un soin particulier. Au-delà des plantes, c'est aussi l'étanchéité de la toiture qu'il est essentiel de contrôler pour prévenir tous dégâts d'infiltration aux niveaux inférieurs. Tout ceci nécessite un entretien et donc le passage et l'intervention de professionnels. Si un tel traitement de toiture est imposé, alors cela est contraire au droit de la propriété et à l'article 17 de la déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, sauf en cas d'utilité publique, ce qui peut être le cas ici, à l'image du surplomb pour l'isolation par l'extérieur. L'Ordre des Géomètres-Experts devrait réfléchir à la mise en place de coefficients (pour le calcul des quotes-parts) prenant en compte l'artificialisation des sols, avec par exemple un coefficient moins important pour le lot supportant cette restriction de libre usage.

Au sol, il est envisageable d'aménager davantage d'espaces verts, mais aussi des aires de stationnement plus respectueuses de l'environnement, qui seraient végétalisées et perméables.

Cela peut se faire par l'intermédiaire d'un gazon renforcé, spécialement conçu pour résister aux piétinements et au passage de véhicule, avec toutefois un entretien potentiellement important et une durée de vie à confirmer. D'autres solutions existent, comme un revêtement en béton monolithique en alvéoles avec un remplissage végétalisé ou gravillonné. Aucun entretien particulier n'est à prévoir, mise à part une éventuelle coupe

annuelle du gazon. Le béton peut également être remplacé par des dalles alvéolées en plastique.

II.2.2 Plans de façades et thermographies, des réalisations essentielles :

Au-delà de réaliser les différentes démarches dans le cadre d'une mise en copropriété d'un immeuble ou bien de sa modification en cas de changement dans la copropriété, le Géomètre Expert est un professionnel de la mesure.

Un cabinet de Géomètre Expert propose généralement des missions complémentaires à celles relevant du foncier (son monopole depuis la loi de 1946) ou de la topographie.

Expert de la mesure, le géomètre est capable d'établir des plans d'intérieurs, de façades et de toitures. Ces prestations peuvent être réalisées à plusieurs échelles différentes suivant la précision demandée par le client (couramment 1/100^e ou 1/50^e). La demande pour ce type de missions provient soit des bailleurs-sociaux, des architectes, des maîtres d'œuvre, et pourquoi pas des entreprises spécialisées dans les travaux de rénovation.

La plupart des cabinets de géomètre-expert disposent aujourd'hui de scanner 3D permettant un mesurage précis de l'ouvrage pour restituer le plus fidèlement possible les détails sur le plan. En effet, ce dernier se doit d'apporter toutes les informations utiles aux professionnels qui mèneront les études et les travaux de rénovation énergétique.

Ici, un cabinet de Géomètre Expert apporte, en plus de son expérience et expertise, un avantage indéniable qu'est la certification du mesurage.

Façade sur Rue de la M.



Figure 13 : Extrait d'un plan de façade, TTGE.

Un cabinet de géomètre expert qui aurait des compétences en matière de construction de maquettes numériques BIM (de l'anglais Building Information Modeling) pourrait aussi proposer de produire une maquette avec un haut niveau de détails (LOD 300 par exemple) des façades ou autres en fonction du projet. De cette façon, la société en charge de la conception du projet de rénovation pourrait utiliser cette maquette en trois dimensions. L'avantage est de pouvoir se rendre compte du relief de chaque élément composant l'édifice, prévoir les intégrations du projet avec les bâtiments ou terrains riverains (isolation extérieure, extension, surélévation, ...) à l'image des volumes des constructions nouvelles, les surplombs, les matériaux, ou bien encore calculer la perte d'ensoleillement. Cela peut aussi être un moyen de communication à destination des copropriétaires ou du bailleur social, des futurs acquéreurs, et des propriétaires voisins possiblement inquiets par d'éventuels travaux.

Autre réalisation essentielle avant toute rénovation énergétique, il s'agit de la thermographie qui utilise une caméra thermique pour quantifier les déperditions de chaleur d'un bâtiment, et donc les zones ou éléments à traiter. Toujours pour optimiser

l'interaction entre les différents intervenants au projet de rénovation (géomètre, architecte, diagnostiqueur, etc...), l'on pourrait imaginer l'intégration de cette thermographie à la maquette BIM pour une meilleure interaction et représentation.

La maquette n'est pas figée, contrairement à un plan en deux dimensions, elle est conçue pour durer dans le temps en la mettant à jour dès que nécessaire. Il est aussi tout à fait possible d'y intégrer les caractéristiques techniques de la structure de l'édifice, pour faciliter les différentes études et anticiper la maintenance.

Après représentation des intérieurs, elle peut aussi être utilisée pour la gestion de la copropriété ou de l'immeuble divisé en volumes suivant les cas.

II.2.3 Financement des travaux de rénovation :

Sans le savoir, de nombreuses copropriétés disposent d'un levier de financement pour leurs travaux de rénovation. En effet, cela est une opportunité pour les copropriétés disposant des caractéristiques spécifiques offrant la possibilité d'établir une surélévation de l'immeuble.

Comme son nom l'indique, la surélévation est une méthode attractive de densification du milieu urbain par la création d'un ou plusieurs étages au-dessus d'un immeuble, en fonction des règles inscrites au PLU de la commune. En général, la surélévation sera limitée à un gabarit et/ou à l'alignement avec le faîtage du bâtiment contigu le plus haut. Cette procédure est facilitée par la loi ALUR de 2014 notamment par la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui libère le potentielle de construction sur les parcelles y compris en hauteur.

La surélévation a une incidence positive sur la copropriété, cela « entraîne une meilleure isolation thermique de la toiture d'immeubles anciens, tout en dégageant des ressources pour la copropriété qui pourra ainsi financer une rénovation ou une amélioration globale de l'immeuble »⁸¹. En effet, la vente des droits à construire par le syndicat des copropriétaires au maître d'ouvrage du projet, permet de réinvestir cette somme pour de futures

⁸¹ROULLEAU G., membre de la commission copropriété-volumes de l'OGE, Dossier Surélévation de l'immeuble, Géomètre, Publi-Topex, octobre 2016

améliorations, ou bien dans une réfection de la façade dans le cas d'une surélévation individuelle de moindre ampleur menée par le propriétaire du dernier étage par exemple. Si la surélévation est de plus grande ampleur, il y a de fortes chances pour que le promoteur-acquéreur finance et réalise la réfection de la façade et de l'immeuble en général en même temps que la surélévation dans un projet de rénovation d'ensemble. De plus, les travaux de rénovation de la toiture seront pris en charge, soit totalement soit partiellement, par la réalisation du projet en toiture en fonction de l'étendu de la nouvelle construction. Si la vente de droits à construire représente une rentrée d'argent, il peut y avoir le versement d'une indemnité au titre de l'article 36 de la loi du 10 juillet 1965, pour une question de perte de valeur du bien.

Par l'arrivée de nouveaux habitants dans l'immeuble et la création de tantièmes supplémentaires, une baisse de charges des tantièmes est à prévoir, puisque le surcroît de dépenses est moindre en comparaison avec la nouvelle rentrée d'argent, en faveur d'un delta positif.

Afin de financer les travaux de rénovation globale pour améliorer la performance énergétique, des aides sont mises en place pour permettre au plus grand nombre de réaliser les travaux et accélérer ainsi la transition écologique du parc de logement français. Actuellement, il est possible de compter sur les Certificats d'Économie d'Énergie qui prennent la forme de primes financées par les fournisseurs d'énergie. Cette prime CEE est accessible à tous les ménages sans conditions de ressources.

MaPrimeRenov' (cumulable avec les CEE) est une aide subventionnée par l'État qui se décline en quatre versions différenciées par des couleurs allant du rose pour les ménages plus aisés ou bleu pour les plus modestes. Un bonus peut être appliqué dans le cas d'une rénovation d'un logement qui sortirait de la classe F ou G correspondant à une passoire thermique. Pour les habitations qui atteindraient les deux précédentes en haut du tableau, soit la classe A ou B, un bonus Bâtiment Basse Consommation (BBC) leur sera accordé.

Sans être une aide à part entière, l'éco-prêt à taux zéro (ou l'éco-PTZ) peut s'avérer être un véritable coup de pouce. C'est un prêt sans intérêts destiné à la réalisation de projet de rénovation énergétique, pouvant aller jusqu'à 50 000 euros remboursable sur vingt ans. Dans une copropriété, un syndicat de copropriétaires peut souscrire à ce prêt dans sa version collective. Attention, ce prêt étant considéré comme un prêt immobilier par les banques, il faut prendre en compte les frais liés à la souscription d'une assurance.

Enfin, il existe des aides à l'échelle locales mises en place par des régions, des départements, voire par des associations.

II.2.4 De possibles difficultés de mise en œuvre :

Au-delà des problèmes de financement des copropriétés désargentées, lorsqu'il s'agit de voter des travaux de rénovation (ou autres opération au montant élevé). De nombreuses copropriétés apparaissent divisées face à la gestion de la copropriété. Certains copropriétaires peuvent avoir des stratégies diverses, comme le développement de la copropriété, ou le renforcement de l'efficacité de l'immeuble par des travaux d'amélioration. D'autres utiliseront leurs votes pour exprimer des attentes différentes, l'on pourrait imaginer un ancien propriétaire souhaitait conserver le charme de l'immeuble et donc être hostile à certains projets. D'autres refuseront peut-être des travaux par crainte de nuisances.

Les copropriétaires peuvent aussi s'avérer méfiants face à de potentiels professionnels sans scrupules. Cependant, il faut comprendre la crainte de travaux mal réalisés ou tout bonnement inachevés qui viendraient dégrader leur habitat.

Il faut aussi évoquer les différents types de propriétaires, entre les propriétaires jouissant de leur logement depuis de longue date et pour plusieurs années encore, qui sont donc soucieux de leur environnement. Il y aussi les propriétaires occupant qui ne comptent pas rester sur le long terme, qui peuvent donc se retrouver en quelque sorte détaché de la gestion et de toutes décisions à prendre. Sans oublier les investisseurs déléguant la gestion de leurs biens et ne souhaitant pas s'impliquer davantage dans la copropriété.

Par exemple, dans le cadre de l'isolation par l'extérieur, il peut être important d'expliquer aux copropriétaires le bénéfice que cela va leur apporter, comme les économies d'énergie. Pour être davantage convaincant, « le mieux serait de pouvoir chiffrer ces économies et, mieux encore, d'obtenir une garantie de résultat grâce à un contrat de résultat »⁸² préconise l'ARC.

⁸² ARC, « Copropriété : Le manuel de la rénovation énergétique », Edition Vuibert, 2013

De manière générale, il faut se questionner sur le fait que les copropriétés ne sont préparées face à ces nouvelles obligations pouvant entraîner la réalisation de rénovation dans les plus brefs délais. Même si de légers travaux sont votés, le résultat de performance énergétique ne sera pas au rendez-vous. Ce confirme l'ARC, d'après qui, « à cela s'ajoute le fait qu'elles sont également structurellement « incompetentes » en matière de gros travaux »⁸³, avant de rajouter que « les syndics ne sont pas des maîtres d'ouvrage compétents », ce qui ne facilite pas la pédagogie et la prise de position pour telle ou telle solution.

Au-delà des copropriétaires, ces dispositions ne sont, pour la plupart, pas inscrites dans les textes traitant de la copropriété, « ce qui en empêche une bonne diffusion des praticiens de la copropriété »⁸⁴, et notamment des Géomètres Experts. Pierre-Édouard Lagraulet ajoute que « la loi de 1965 avait pourtant été pensée afin de permettre l'amélioration de l'habitat, Il serait temps de lui redonner cette vocation »⁸⁵.

II.2.5 La classe énergétique, nouveau critère dans la définition de la valeur d'un bien :

La classe énergétique est la notation obtenue par l'immeuble collectif ou par un logement à l'issu de la réalisation du Diagnostic Global Énergétique, déterminant ses performances énergétiques.

⁸³ Ibidem

⁸⁴ LAGRAULET P-É., « Le syndic de copropriété », Collection Guides de la copropriété, Edilaix, 2021

⁸⁵ Ibidem

Pour rappel, les biens sont classés dans une des sept catégories ci-dessous :

Extrêmement performants	Classe A
Très performants	Classe B
Assez performants	Classe C
Assez peu performants	Classe D
Peu performants	Classe E
Très peu performants	Classe F
Extrêmement peu performants	Classe G

Tableau 3 : Récapitulatif des catégories de classement énergétique du DPE.

Les logements qui seraient classés dans les deux dernières classes énergétiques, soit la classe F et G, sont considérés comme des passoires thermiques à la consommation d'énergie excessive. La France en compte 4,8 millions, soit 17 % du parc de logements⁸⁶. Ces logements énergivores sont des biens principalement anciens et surtout mal isolés, avec des équipements de chauffe d'ancienne génération tels que des chaudières fonctionnant au fioul, ou bien des radiateurs électriques dit « grille-pain ».

Pour ces biens, très peu, voire extrêmement peu performant, la loi Climat en interdit les augmentations de loyers⁸⁷, mais aussi les locations pour les classes G, F et E, respectivement selon le calendrier, en 2025, 2028 et 2034⁸⁸.

En cas de vente, toutes ces contraintes sont pesantes pour un potentiel acquéreur souhaitant investir sur le marché locatif, qui se verra dans l'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'il compte mettre son bien en location en toute légalité. Ces travaux sont bien plus importants et contraignants qu'un simple rafraîchissement. Les matériaux, la main-d'œuvre et le temps de vacances locatives durant les travaux

⁸⁶Observatoire de la rénovation Énergétique, « Le parc de logements par classe de consommation énergétique », Septembre 2020

⁸⁷Article 17-2 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

⁸⁸L'article 6 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

représentent un budget que l'investisseur va tenter de récupérer au maximum au moment de l'achat, et donc négocier à la baisse le prix annoncé du bien. Valérie Valin-Stein, conclut son article concernant la lutte contre les logements énergivores en affirmant que « vous devrez donc, sauf à Paris, faire un effort sur le prix ! »⁸⁹.

De même qu'un locataire peut exiger un certain confort et/ou souhaiter un logement peu consommateur d'énergie pour aisément se chauffer à moindre coût.

Actuellement, aucune obligation de rénovation n'existe pour un logement non-destiné à la location. Mais un ménage en recherche d'un bien immobilier pour en faire sa résidence principale, sera probablement moins enclin à acheter une passoire thermique. En effet, dans une période où le cours des matières premières est en forte croissance, acheter un tel bien aura forcément une conséquence néfaste sur le montant de la facture d'énergie, et risque donc de réduire le pouvoir d'achat des ménages. Par conséquent, le bien perdra sans cesse de la valeur sans la réalisation de travaux de rénovation.

Cependant, il est peut-être intéressant d'acheter une passoire thermique à un prix intéressant et d'y faire les travaux de rénovation énergétique pour remettre aux normes le bien en question. Dans le cas d'une mise sur le marché de la location, le logement est susceptible d'être loué plus rapidement et le bailleur peut espérer bénéficier d'un loyer plus important. Cela peut aussi se révéler être une aubaine si le projet est destiné à la mise en vente du bien, puisque le propriétaire-vendeur pourra espérer réaliser une plus-value à la revente.

Ainsi, en fonction du profil de l'acheteur, des projets et des attentes de chacun, il est fort à parier que la classe énergétique, désormais obligatoire sur chaque annonce immobilière, devienne un nouveau critère essentiel pour les acheteurs.

⁸⁹ VALIN-STEIN V., « La lutte contre les logements énergivores s'organise », *Le Particulier*, n°1194, juin 2022.

Conclusion

La loi Climat et Résilience du 24 août 2021 est source de nombreuses mesures pour la sauvegarde de l'environnement, notamment en matière de logement. Le volet « Se loger » de la loi apporte quelques innovations allant du diagnostic de performance énergétique, à l'installation de bornes de recharge électrique.

Le diagnostic technique global permet une analyse du bâti et des équipements dans le but de déterminer les travaux à effectuer qui seront alors planifiés grâce au plan pluriannuel de travaux pour une meilleure gestion. Le fonds travaux s'articule autour du plan pluriannuel de travaux en apportant un moyen de financement viable pour les copropriétés.

L'obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain, dans la mesure du possible par sa présence à proximité de l'immeuble, paraît être une bonne mesure pour la consommation d'énergie. Dans les faits, cela est applicable dans les grandes agglomérations procédant à la combustion des déchets ultimes. Cette forme de production de chaleur est malgré tout considérée comme renouvelable, mais pose la question de l'alimentation des unités de production à l'heure de la réduction des déchets et à la favorisation du recyclage, pouvant amener à un manque de matière première. Toutefois, les collectivités locales de faible envergure sont en mesure de fournir une énergie de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire plus respectueuse de l'environnement, par exemple en utilisant le bois ou les granulés (produit localement de préférence) pour alimenter leur chaudière.

L'idée de contrôler les raccordements d'un immeuble (en copropriété ou non) au réseau public de collecte des eaux usées et de tenir à la disposition des copropriétaires ou des propriétaires le document établi à l'issue de ce contrôle est une solution pour la tenue, dans les meilleures conditions possibles, des épreuves de nage libre et de triathlon des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, qui se tiendront dans la Seine. Au 1^{er} janvier 2023, cette obligation sera étendue aux copropriétés qui ne sont pas dans le périmètre des Jeux Olympiques, c'est-à-dire au reste du territoire national. Il peut paraître étonnant que cette mesure n'ait jamais été prise auparavant, et que ce soit par la programmation d'épreuves sportives dans les eaux de la Seine que les consciences s'éveillent.

La mise en place d'une infrastructure collective de recharge électrique dans les immeubles sans que les copropriétaires avancent de quelconques frais, est une avancée majeure dans la

transition du parc automobile. En effet, faciliter l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables simplifie les recharges au domicile et élimine donc un frein à l'achat de ce type de voitures.

L'une des mesures phare de cette loi Climat en matière de logements, est la création d'un droit de surplomb prévue par son article 172. Ainsi, sous certaines conditions ce sont de nombreux projet d'isolation thermique par l'extérieure qui pourront enfin voir le jour grâce au droit de surplomb de trente-cinq centimètres sur la propriété voisine. Assurément, il y a des projets qui ne pouvaient être réalisés avant la promulgation de la loi. Mais cela pose la question de l'atteinte à la propriété, ainsi qu'aux conditions d'exécution de cette mesure. C'est donc une avancée pour la réduction de la consommation d'énergie, mais qui risque d'engendrer de nombreux de contentieux, y compris pour la détermination du montant de l'indemnité préalable.

Le DPE doit désormais être présenté au moment de la vente du bien, sa version collective deviendra obligatoire dès le 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de deux cents lots, jusqu'en 2026 pour celles de moins de cinquante lots.

La loi Climat et Résilience fait du DPE un outil indispensable dans la prise de décision en termes de rénovation. En effet, certaines obligations découlent du classement attribué à un bâtiment. Un logement classé comme une "passoire thermique" entraîne la réalisation de travaux de rénovation énergétique afin de le rendre apte à la location, et oblige le vendeur à présenter au candidat acquéreur un audit énergétique, qui formule des propositions de travaux, représentant un frein à la vente. De plus, ce classement peut avoir des conséquences sur le prix de vente du bien.

C'est pourquoi, l'on peut s'attendre à un diagnostic de performance énergétique réalisé le plus minutieusement possible tant l'impact peut être important pour le bien et son propriétaire. Le professionnel en charge de ce rapport doit être certifié, c'est-à-dire avoir validé un examen théorique et pratique. L'obligation de formation de cette certification individuelle doit être complétée par l'obligation d'assurance en responsabilité civile professionnelle. Le diagnostiqueur doit également faire preuve d'indépendance et d'impartialité. Mais malgré tout, le magazine 60 Millions de consommateurs, édité par l'Institut national de la consommation, publie un article le 24 mai 2022 qui met à jour des « erreurs en pagaille » lors d'un essai comparatif. Face à de nouveaux enjeux et devenant opposable aux tiers, il se doit d'être fiable. Or, lors d'un comparatif de cinq

diagnostiqueurs pour une même maison, aucun résultat n'est identique et présente jusqu'à deux catégories de différences, principalement dû à une « erreur de superficie, portes ou fenêtres oubliées, isolation mal prise en compte, chauffage et production d'eau chaude mal évalués... »⁹⁰. Cela remet en cause la fiabilité des diagnostics, et sera probablement une source importante de contentieux devant la justice.

In fine, la récente loi Climat et Résilience pose encore de nombreuses interrogations tant que tous les décrets ne sont pas encore officialisés. Aujourd'hui, il n'y a que trop peu de recul face à ces nouvelles dispositions, l'on peut s'attendre à de nombreux contentieux qui seront dans le futur la genèse de jurisprudences encore inexistantes pour le moment.

Par ce texte, le législateur tend à améliorer l'habitat de la population française, tout en apportant des contraintes pour forcer à la réalisation de travaux de rénovation énergétique performante. Mais pour le volet de la loi traitant du logement, il s'avère que ce soit principalement un durcissement des obligations, qui se transforment légèrement pour s'étendre à davantage de logements. De plus, face aux difficultés pour certaines copropriétés de faire voter des travaux ou autres mesures nécessaires mais coûteuses, le législateur n'a pas d'autre moyen que d'assouplir les règles de vote lors de l'assemblée générale pour permettre de faire voter des dispositions malgré la réticence de copropriétaires.

⁹⁰ GUIBERT F., « Nouveau DPE : Des erreurs en pagaille ! », 60 Millions de consommateurs, 24 mai 2022, consulté le 25/05/2022

Bibliographie

- **Ouvrages :**
 - ARC, « Copropriété : Le manuel de la rénovation énergétique », Edition Vuibert, 2013
 - DHONT B., « Copropriété: le manuel de la rénovation énergétique », Collection Les experts, Edition Vuibert- ARC, 2013
 - GAUTHIER Y, « La crise mondiale : Du choc pétrolier à nos jours », Questions au XXe siècle, 1989
 - LAGRAULET P-É., « Le syndic de copropriété », Collection Guides de la copropriété, Edilalx, 2021
 - ROUQUET Y., ROYER E., « COVID-19 et droit immobilier », Dalloz, 2020

- **Articles de revue :**
 - Ademe, Guide « Rénovation : Isoler sa maison », 2017
 - Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, « Copropriétés : viser la sobriété énergétique », 2016
 - ARC, « Des DTG si différents avec des prix qui passent du simple au quadruple », ARC, 30 octobre 2018
 - MOREL J-F., « L'objectif ZAN, moteur de la reconversion, Revue Géomètre, n°2202, Publi-Topex, mai 2022
 - PALAZOVA-LEBLEU D., « L'application de la loi Loucheur dans la région lilloise. Les modèles architecturaux », Revue du Nord, n° 374, 2008
 - ROULLEAU G., membre de la commission copropriété-volumes de l'OGE, Dossier Surélévation de l'immeuble, Géomètre, Publi-Topex, octobre 2016
 - TANI A., « Loi "Climat et résilience" » : principales innovations intéressant le droit de la copropriété », Dalloz actualité, 16 septembre 2021
 - VALIN-STEIN V., « La lutte contre les logements énergivores s'organise », Le Particulier, n°1194, juin 2022.

- **Rapports – Etudes – Guides - Travaux :**

- Atelier Parisien d'URbanisme, « Analyse de la performance thermiques des logements parisiens construits avant 1800 », 2011
- Atelier Parisien d'URbanisme, « Analyse de la performance thermiques des logements parisiens construits entre 1851 et 1914 », 2011
- Atelier Parisien d'URbanisme, « Analyse de la performance thermiques des logements parisiens construits entre 1918-1939 », 2011
- Atelier Parisien d'URbanisme, « Analyse de la performance thermiques des logements parisiens construits 1945-1970 », 2011
- Centre d'Études et de Recherches Économiques sur l'Énergie, statistique sur le « Suivi du parc et des consommations de l'année 2015 », juin 2015
- CEREMA, Guide méthodologique « Raccordement des copropriétés aux réseaux de chaleur », 2019
- Conseil économique, social et environnemental, Synthèse du « Rapport de la Convention citoyenne climat », 21 juin 2020
- INSEE, « Comparateur de territoires », 2018
- INSEE, « Paris, LOG T2 - Catégories et types de logements », 2018
- Observatoire de la rénovation Énergétique, « Le parc de logements par classe de consommation énergétique », Septembre 2020

- **Codes :**

- Code de la construction et de l'habitation
- Code de l'énergie
- Code de l'urbanisme

- **Déclaration, Lois, décrets, arrêtés, règlements et réponse ministérielle :**

- ❖ **Déclaration :**

- Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789

❖ Lois :

- Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- 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
- Loi n°2014-336 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

❖ Décrets :

- Décret n°2019-650 du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles
- Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique
- Décret n° 2020-1720 du 24 décembre 2020 pris pour l'application des articles L. 111-3-8 et L. 111-3-9 du code de la construction et de l'habitation

❖ Arrêtés :

- Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant
- Annexe 1 de l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant
- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine

❖ Règlements :

- Règlement (UE) 2018/842 du Parlement européen et du conseil du 30 mai 2018, journal officiel de l'Union européenne

- ❖ Réponse ministérielle :
 - Question écrite n° 26112 de Mme Françoise Gatel, JO Sénat, 13 janvier 2022
 - Réponse du Ministère auprès de la ministre de la transition écologique, JO Sénat, 14 avril 2022

- Références électroniques :
 - GUIBERT F., « Nouveau DPE : Des erreurs en pagaille ! », 60 Millions de consommateurs, 24 mai 2022, <https://www.60millions-mag.com/2022/05/24/nouveau-dpe-diagnostic-performance-energetique-erreurs-pagaille-20067>, consulté le 25/05/2022
 - Me NAUDIN, Dossier d'information « La copropriété après la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 », <https://www.cabinetnaudin.com/details-la+copropriete+apres+la+loi+climat+et+resilience+du+22+aout+2021-308.html>, Consulté le 24 avril 2022

Liste des figures

Figure 1 : Schéma explicatif du droit de surplomb de 35cm à 2m, ARC.....	Page 21
Figure 2 : Mix énergétique français pour le chauffage des logements d'après l'exploitation des statistiques du CEREN (au 30 juin 2015).....	Page 24
Figure 3 : Schéma d'un réseau de chaleur. (Source : Cerema).....	Page 25
Figure 4 : Schéma de principe d'une forme urbaine, APUR, 2011.....	Page 32
Figure 5 : Schéma de principe d'une forme urbaine, APUR, 2011.....	Page 32
Figure 6 : Schéma de principe d'une forme urbaine, APUR, 2011.....	Page 33
Figure 7 : Îlots Haussmannien, Bd. Haussmann et Av. de Messine, 8 ^{ème} arrondissement de Paris.....	Page 33
Figure 8 : Porte d'Aubervilliers, 18ème arrondissement de Paris.....	Page 34
Figure 9 : Places des fêtes, 19ème arrondissement de Paris.....	Page 35
Figure 10 : Schéma de principe d'une forme urbaine, APUR, 2011.....	Page 36
Figure 11 : Coupe de mur : façade porteuse sur rue en pierre de taille (calcaire) et plancher avec poutre métallique et remplissage plâtre, APUR, 2011.....	Page 37
Figure 12 : Thermo-photographie présentant des ponts thermiques (le bleu étant le froid et le rouge le chaud), Infrarouge Carmin.....	Page 38
Figure 13 : Extrait d'un plan de façade, TTGE.....	Page 68

Liste des tableaux

Tableau 1 : Récapitulatif des catégories de classement énergétique du DPE.....	Page 12
Tableau 2 : Récapitulatif des interdictions de location de logements en fonction de leur classe énergétique.....	Page 45
Tableau 3 : Récapitulatif des catégories de classement énergétique du DPE.....	Page 73

La question de la prise en compte de la performance énergétique en copropriété depuis la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021

*Mémoire Master C.N.A.M. « Identification, Aménagement et Gestion du Foncier »
ESGT, LE MANS, 2022*

RESUME

Initiée par la Convention Citoyenne pour le Climat de 2019, regroupant de façon aléatoire un groupe de travail de 150 citoyens, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience" apporte de nouvelles règles notamment pour le logement.

De ce fait, elle élargit le spectre d'application de mesures déjà existantes, mais innove aussi avec la mise en place de nouvelles obligations. Par la même occasion, la loi Climat et Résilience offre des possibilités d'aménagement et mise en place d'équipement jusqu'alors inexistantes ou plus fastidieuses.

En France, et en particulier dans les zones urbaines, bon nombre de logements sont placés sous le régime de la copropriété. Ceux-ci sont également impactés par cette récente loi, avec des dispositions particulières, propres à ce régime. L'on peut également remarquer une tendance à l'allègement des règles de majorités pour le vote de décisions lors des assemblées générales des copropriétaires.

L'heure est aujourd'hui à la prise de conscience dans l'univers du logement, de la part de tous et notamment du législateur qui fait évoluer la réglementation en faveur de l'environnement et du confort de vie des habitants.

Mots clés : Loi Climat et Résilience ; Copropriété ; Géomètre-Expert ; Immobilier ; Isolation ; Diagnostic ; Environnement ; Climat ; Energie ; Obligations ; Majorité de vote ; Assemblée générale.

SUMMARY

Initiated by the 2019 Citizen Climate Convention, randomly bringing together a working group of 150 citizens, Law N° 2021-1104 of August 22, 2021 for the fight against climate change and strengthening resilience to its effects, known as the "Climate and Resilience Law" brings new rules, particularly for accommodation.

As a result, it broadens the spectrum of application of already existing measures, but also innovates with the establishment of new rules. At the same time, the Climate and Resilience law offers new possibilities for the development and installation of equipment that were previously nonexistent or more tiresome.

In France, and in particular in metropole areas, a numerous of accommodations are placed under the collective ownership system. These are also impacted by this recent law, with specific provisions specific to this regime. We can also notice a trend to lighten the majority rules for voting decisions at general meetings of co-owners.

Today is the time for taking awareness in the housing world, for everyone and in particular for the legislator who is changing the regulations in favor of the environment and the living comfort of the inhabitants.

Key words : Climate and Resilience Law ; Collective ownership ; Land surveyor ; Property ; Insulation ; Diagnosis ; Environment ; Climat ; Energy ; Obligations ; Majority vote ; Assembly general.