

Grenelle 2, la nouvelle boîte à outils de l'immobilier

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Le bâtiment et l'urbanisme sont les deux principales thématiques de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ou loi Grenelle 2.

Cette loi vise à réduire, principalement dans le logement et les bâtiments destinés aux entreprises, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Le programme est ambitieux, puisqu'il vise à réduire de 38% en 10 ans la consommation d'énergie de ces bâtiments. Pour y parvenir, la loi Grenelle 2 veut favoriser « *un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, impulser une dynamique environnementale dans le neuf et favoriser la rénovation du parc ancien* ».

Qu'on le veuille ou non, ce nouveau texte instaure donc une nouvelle donne dans la vie des copropriétés. Petit tour d'horizon (non exhaustif) des principales dispositions... et des nouvelles obligations découlant de la loi qui sera largement commentée et évoquée au cours des prochains mois.

JEAN-PIERRE LOISELET

| PHILIPPE LOISELET

Observatoire Loiselet & Daigremont 2010 du Bien-être dans les immeubles :

→ Les Français toujours bien dans leur immeuble !

Pour sa 6^{ème} édition, l'Observatoire du bien-être dans les immeubles, désormais parrainé par le Secrétariat d'État au Logement, confirme par ses résultats que les Français*, interrogés au niveau national, sont heureux dans leur immeuble.

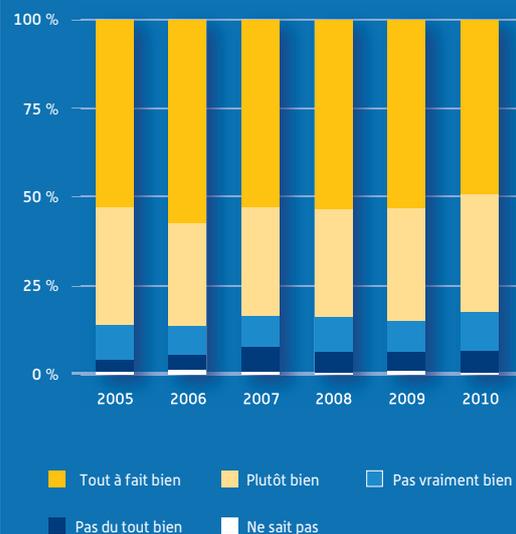
Quoi qu'on en dise, quoi qu'on en pense, ils sont 84 % à l'affirmer.

Tranquillité, calme, voisinage demeurent les principales raisons de ce bien-être. « Deux tiers des Français se disent gênés par le bruit à leur domicile (difficultés d'endormissement et de concentration, fatigue...) et près d'un Français sur six a déjà été incommodé au point de penser à déménager », soulignait une étude réalisée en mai 2010 par l'institut TNS Sofres à la demande du ministère de l'Écologie. Les personnes interrogées par Ipsos pour Loiselet & Daigremont prônent, elles aussi, le calme à 63%.

En 2010, cet élément est particulièrement mis en avant par les personnes interrogées. (31%, contre 21% en 2009). L'amélioration de l'isolation phonique de l'immeuble est ainsi perçue comme l'un des principaux facteurs qui améliorerait la qualité de vie dans leur immeuble.

* Enquête réalisée par Ipsos du 25 au 28 juin et du 2 au 6 juillet 2010, auprès d'un échantillon représentatif (721 personnes âgées de 20 ans et plus) de la population française.

Évolution dans le temps



Loi Grenelle 2 : les principales dispositions...

■ DPE POUR TOUTES LES LOCATIONS...

Le Grenelle 2 propose, dans le cadre de bâtiments existants, d'étendre le dispositif du DPE — Diagnostic de Performance Énergétique — à tous les bâtiments à chauffage collectif et à tous les contrats de location, à l'exception des locations saisonnières et des baux ruraux.

La loi précise également que ce document doit désormais (il ne s'agit plus d'une simple possibilité) être annexé à tous les types de baux, qu'il s'agisse de locations à usage d'habitation, professionnel ou commercial. Le locataire ne pourra pas pour autant se prévaloir, à l'encontre du bailleur, des informations contenues dans le document.

■ UN BAIL "VERT"...

Pour les baux commerciaux et professionnels, la loi instaure le bail dit "vert", accord contractuel entre propriétaire et locataire visant à améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué pendant la durée du bail.

Par ailleurs, lorsque les lieux loués ont une surface de plus de 2.000 m², une annexe environnementale doit obligatoirement être insérée dans le bail. D'autre part, propriétaires et locataires sont invités à se communiquer mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le preneur doit permettre au bailleur d'accéder aux locaux pour la réalisation de travaux liés à la performance énergétique. Cette annexe environnementale peut prévoir des obligations imposées aux locataires afin de limiter leur consommation énergétique des lieux loués.

■ APPARTEMENTS LOUÉS...

Jusqu'à alors (article 7 de la loi du 6 juillet 1989), le locataire devait laisser exécuter dans les lieux loués, « les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ». Afin de limiter les oppositions aux travaux d'amélioration de la performance énergétique, notamment pour ceux qui auraient été votés en assemblée générale dans les immeubles en copropriété, la loi ajoute « ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ». Le locataire reste décisionnaire sur les travaux d'amélioration.

■ LES NOUVELLES OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTÉS...

Le Grenelle 2 aborde évidemment la question des économies d'énergie dans les copropriétés et des changements qui en découleront pour les copropriétaires.

L'audit, une nécessité : la loi pose le principe du diagnostic ou de l'audit des bâtiments avant réalisation de travaux ou mise en place d'un programme d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Ainsi, selon la taille de l'immeuble (+/- de 50 logements) dans la mesure où l'immeuble est équipé d'une installation de chauffage ou de refroidissement collectif, toutes les copropriétés devront avoir fait réaliser, soit un Diagnostic de Performance Énergétique avant le 31 décembre 2016 (pour un immeuble de moins de 50 logements), soit un Audit Énergétique (AE) pour les immeubles de taille supérieure. Dans ce deuxième cas, la loi n'a, pour le moment, pas prévu de date butoir.

À la suite de l'audit réalisé (DPE ou AE) le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit, la question d'un plan de travaux ou de la mise en place d'un contrat de performance énergétique avec un prestataire de service d'efficacité énergétique, qui devra s'engager sur les économies à réaliser.

Ce contrat doit permettre de dégager les économies suffisantes pour couvrir l'investissement des copropriétaires ainsi que les dépenses engagées par le prestataire.

Élargissement du champ d'application des travaux d'économie d'énergie votés à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de la copropriété)...

Jusqu'à présent, l'objet des travaux d'économie d'énergie était fortement encadré par l'article 25 g. La liste se limitait à l'isolation thermique du bâtiment, au renouvellement de l'air et au système de chauffage et de production d'eau chaude. Pour pouvoir être votés à la majorité de l'article 25, les travaux devaient être amortissables sur une période

inférieure à dix ans. Dorénavant, tous les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre peuvent être votés à la majorité de l'article 25, et la référence à l'obligation d'amortissement des travaux sur une période inférieure à dix ans est supprimée.

■ PARTIES PRIVATIVES L'ASSEMBLÉE A SON MOT À DIRE...

L'une des innovations majeures de la loi Grenelle 2 réside dans la possibilité pour l'assemblée générale de voter des travaux sur les parties privatives dès lors qu'ils présentent « un intérêt collectif ».

Cette innovation entraîne un bouleversement complet de la conception des parties privatives du lot de copropriété qui sont, en principe, la propriété exclusive des copropriétaires.

Dorénavant, lorsque les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre présenteront un intérêt collectif, le syndicat des copropriétaires pourra décider de les réaliser sur les parties privatives.

Faire des travaux d'économie d'énergie sur les seules parties communes sans agir sur certaines parties privatives est en effet généralement moins efficace en terme de performance énergétique qu'une intervention globale sur l'ensemble du bâti.

L'illustration la plus évidente de cette nouvelle mesure concerne les fenêtres. Habituellement classées dans la liste des parties privatives de la plupart des règlements de copropriété, il pourra désormais être décidé de procéder à leur changement global dans le cadre d'une décision d'assemblée générale, sauf pour les copropriétaires qui auraient réalisé des travaux équivalents dans les dix dernières années.

Pour accompagner cette mesure, l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 est complété par une nouvelle disposition permettant d'imputer au seul copropriétaire concerné, les dépenses engagées pour les travaux d'intérêt collectif réalisés sur ses parties privatives.

■ LES VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET LES VÉLOS À L'HONNEUR...

On pouvait s'y attendre, un texte sur l'environnement ne pouvait ignorer les vélos et les véhicules électriques. Loiselet & Daigremont avait d'ailleurs alerté le Secrétariat d'État au Logement à propos de ces véhicules, dont le développement ne pourra se faire qu'en prévoyant certaines modifications des textes existant. Le loi du 12 juillet 2010 a prévu une partie des aménagements juridiques nécessaires.

Toute nouvelle construction devra être équipée de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et bénéficier d'une installation permettant la recharge de véhicules électriques. Concrètement, cela concerne l'installation des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation des prises de recharge.

La loi impose également la mise en place d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

En ce qui concerne les immeubles existants, la loi du 10 juillet 1965 est complétée par un nouvel article 24-5, obligeant le syndic (sans précision sur le délai) à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique. Cette obligation s'applique dès lors que l'immeuble possède des emplacements de stationnement à usage privatif, fermés par une barrière ou une porte automatique dont l'accès nécessite la détention d'un code ou d'un badge et ne sont pas équipés des installations permettant la recharge de ces véhicules.

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien des équipements de recharge électrique à l'intérieur de l'immeuble feront l'objet d'une convention entre le prestataire et le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires.

Enfin, le propriétaire d'un emplacement de stationnement à usage privatif ne peut s'opposer à la volonté de son locataire de s'équiper (aux frais de ce dernier) d'un

système de recharge électrique de véhicule sur cette place de stationnement.

Le New deal écologique, annoncé en 2007 par le gouvernement et par la loi Grenelle 1 arrive, pas à pas, dans les logements. Toutefois il ne faut pas oublier ni négliger le coût indénié de ces mesures pour les copropriétaires. Aux nouvelles obligations réglementaires s'adosseront de futures factures qui auront une nouvelle fois des répercussions sur le montant des charges...

Et si la copropriété entrait dans l'ère du numérique ?

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965, les textes se sont succédés pour améliorer l'information des copropriétaires, essentielle pour leur permettre de faire des choix éclairés.

Le corollaire est l'obligation, pour le syndic de diffuser, chaque année, un nombre croissant de documents créant ainsi une inflation de photocopies et de frais postaux. Or, l'essentiel de ces documents ne sont pas lus par les copropriétaires, à l'exception des appels de fonds. Vous qui lisez ces lignes n'êtes pas concernés puisque vous faites l'effort de rechercher une information.

Par ailleurs, le coût du papier, des photocopies, de la gestion de ces documents, des frais postaux est non négligeable dans le calcul des charges, et entraîne régulièrement des discussions dont tout le monde se passerait volontiers...

Il existe pourtant une solution beaucoup plus économique, qui préserverait intégralement ce souci de transparence et d'information voulu par le législateur. Cette solution repose sur les outils informatiques actuels. Les études les plus récentes témoignent d'un raccordement internet de plus en plus généralisé. Dans la population ayant des enfants en âge scolaire, le taux de raccordement des ménages urbains est même proche de 100 %.

Il n'y aurait donc aucun inconvénient à permettre que les documents relatifs à une copropriété soient disponibles sur un site dédié de l'administrateur de biens et téléchargeables à la volonté du copropriétaire.

Concrètement, un copropriétaire recevrait donc la convocation à l'assemblée générale et l'ordre du jour. Il aurait la faculté de demander l'envoi des documents annexes sous format papier, ou pourrait télécharger ces documents. Il pourrait également avoir accès, dans des conditions à définir, à n'importe quel moment de l'année, aux dossiers que le conseil syndical aurait préalablement validés (étude sur un projet, devis, tableaux comparatifs, etc...).

Pour l'envisager, il est toutefois nécessaire de changer la loi : les textes régissant la copropriété n'autorisent pas, pour le moment, le recours aux outils apportés par l'informatique et largement utilisés par les établissements bancaires, les fournisseurs institutionnels (énergie, téléphone), qui permettraient pourtant d'économiser des centaines de millions de photocopies chaque année.

Loiselet & Daigremont a donc saisi les autorités concernées en leur demandant de faire évoluer la réglementation dans ce sens. Un tel changement constituerait une action favorable à l'environnement, sans avoir à investir des sommes importantes. A l'heure de la loi Grenelle 2, une modification sur ce sujet serait bienvenue !