

## DOSSIER N°1

### Grenelle 2 et Copropriété : pouvait mieux faire

Nous revenons, après la publication au Journal Officiel de la loi Grenelle 2 promulguée le 13 juillet 2010 sur ses dispositions concernant plus particulièrement la copropriété. Comme on va le voir, celle loi qui se voulait ambitieuse n'est pas vraiment de nature à favoriser la division par quatre des consommations énergétiques dans les copropriétés, ce dont nous et la Planète aurions pourtant besoin.

Voici l'inventaire des mesures qui concernent la copropriété assorti de quelques commentaires.

#### 1. DPE-collectif et audit énergétique

Instauration d'un DPE collectif (Diagnostic de Performance Energétique) dans les immeubles avec chauffage collectif avant le 31 décembre 2016.

Pour les immeubles de 50 lots et plus, le DPE-collectif est remplacé par un audit énergétique dont le contenu sera fixé par décret.

#### Commentaires :

Nous avons, depuis quatre ans, signalé le fait qu'il était inutile et coûteux de faire faire des DPE individuels dans les logements des immeubles ayant un chauffage collectif.

Au départ nous demandions simplement l'instauration d'un DPE-collectif. Mais depuis, deux ans - après avoir constaté la faiblesse voire la médiocrité des DPE réalisés par de simples diagnostiqueurs - nous avons demandé que le DPE collectif soit du niveau de l'audit énergétique et ne puisse être réalisé que par des thermiciens.

**Pourquoi ?** Pour une bonne raison : un audit énergétique sérieux coûte seulement deux fois plus cher que ce que coûtera un DPE-collectif simple. Nous pensons donc qu'il est préférable pour tous de faire un audit **utile** plutôt qu'un DPE collectif **inutile** (même s'il est moins cher).

Malheureusement le Gouvernement et les Parlementaires ne nous ont pas suivi totalement. Ils ont conservé le DPE-collectif (inutile) pour **les copropriétés de moins de 50 lots** et plus et n'ont imposé l'audit (utile) qu'à partir de 50 lots. Cela n'a pas beaucoup de sens, mais c'est ce qu'on appelle un compromis « **politique** »...

A noter, cependant qu'en votant 50 lots, le Parlement visait « **50 lots principaux** » (logements ou commerces). En fait, faute de précisions dans le texte, l'expression « **50 lots** » vise **TOUS** les lots : logements, commerces, mais aussi - le cas échéant - parkings et caves...

Ainsi, un immeuble de 20 logements avec des lots de caves et parkings fera 60 lots et sera concerné par la mesure.

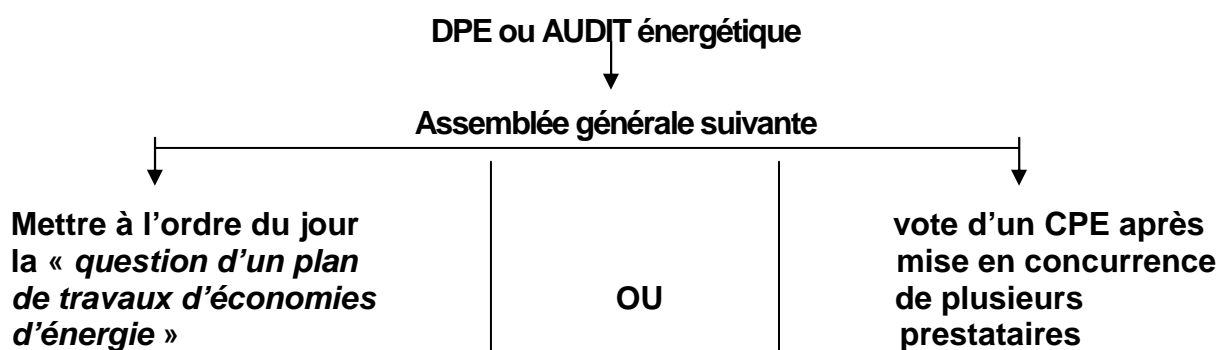
**A noter encore** : un décret est prévu pour définir ce que doit contenir le DPE-collectif et l'audit ; nous avons évidemment demandé à participer aux négociations de ce décret.

## 2. Plan travaux ou Contrat de Performance Energétique (CPE)

Suite au DPE-collectif et à l'audit, le syndic devra :

Inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit l'établissement du DPE ou de l'audit énergétique la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie OU d'un CPE (Contrat de Performance Energétique) après mise en concurrence de plusieurs prestataires et avis du conseil syndical.

**A noter** : un CPE est un contrat dans lequel le chauffagiste s'engage à ne pas dépasser un certain niveau de consommations annuelles pour une température donnée dans les logements (19 ou 20°). Ces contrats sont très « *intéressants* » (pour la planète comme pour les consommateurs) mais requièrent- pour que soit défini un niveau d'objectif prévisionnel juste - des études et calcul très sérieux. Or, comme on l'a vu, ce ne sera pas - pour les immeubles de moins de 50 lots - le cas !



### Commentaires :

Nous avons fait valoir au Gouvernement qu'il n'était pas sérieux de penser qu'on pourrait - après un simple DPE-collectif - passer :

- à l'élaboration d'un plan travaux ;
- ou à la négociation d'un CPE (Contrat de Performance Energétique).

Cela n'a pas convaincu le Gouvernement, qui a donc maintenu - jusqu'à 50 lots - l'obligation de réaliser un DPE-collectif !

Un décret - là aussi - devra préciser les modalités d'application de cette nouvelle disposition.

### **3. Abaissement de la majorité pour travaux d'économies d'énergie**

Tous les travaux d'économie d'énergie et de réduction des gaz à effet de serre (**exemple** : installation de matériel utilisant les énergies renouvelables) seront désormais votés à la majorité de l'article 25 (de la loi du 10 juillet 1965).

Cet alignement de la majorité était prévu de longue date. Rappelons que jusqu'à présent seuls les travaux amortissables sur moins de dix ans pouvaient être votés à la majorité de l'article 25.

### **4. Instauration de « travaux d'intérêt collectif »**

Ces travaux pourront concerner aussi les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives (exemple : fenêtres isolantes) sauf si des travaux « **équivalents** » ont été réalisés dans les dix années précédentes.

Un décret doit préciser les travaux concernés et cette notion d'« **équivalence** ».

### **5. Répartiteurs de chaleur et compteurs calorifiques**

La loi de 1965 est modifiée pour préciser que la pose de répartiteurs ou de compteurs calorifiques est décidée à la majorité de l'article 25.

#### **Commentaires.**

**Attention !** Cela ne signifie pas -comme certains loueurs ou vendeurs de répartiteurs tentent de le faire croire -que les répartiteurs sont devenus obligatoires dans tous les cas.

Un décret de 1991 fixe les règles à ce sujet ; ce décret est d'ailleurs en cours de refonte et fixera de nouvelles règles précisant dans **QUELS** cas les répartiteurs sont obligatoires et dans quels cas ils ne le sont pas.

La loi Grenelle ne fait que préciser la majorité requise pour décider la pose de répartiteurs requise dans les copropriétés où il n'y aura aucune obligation.

On se demandera peut-être à quoi sert cette disposition. La réponse est : le lobby

des loueurs et répartiteurs de chaleur a bien travaillé ! Nous reviendrons sur ces problèmes pour expliquer les abus dont les copropriétaires risquent d'être victimes.

## 6. Certificats d'Économies d'Énergie (C.E.E.)

La loi Grenelle 2 a introduit une régression sur ce point. Les copropriétés ne sont plus dans la liste des éligibles. Ainsi lorsqu'elles feront des travaux d'économies d'énergie elles ne pourront plus vendre **directement** leurs certificats d'économies d'énergie. Par ailleurs l'ANAH devient éligible, ce qui fait que l'ANAH va pouvoir - dans les immeubles où elle accorde des subventions - récupérer les CEE qui auraient du aller aux copropriétés...

En résumé : les copropriétés - qui ont déjà du mal à financer les travaux d'économies d'énergie - auront encore plus de difficulté que pendant les trois dernières années à obtenir de l'argent via le système des CEE. Merci Grenelle 2 !

Nous allons évidemment travailler sur ce problème préoccupant et tenter de le corriger.

## 7. Le DPE

DPE (Diagnostic de Performance Energétique): une occasion manquée :

Soulignons en effet que la commission mixte paritaire est revenue sur une disposition importante votée par l'Assemblée Nationale : l'opposabilité du DPE au vendeur.

Cette opposabilité était pourtant le seul moyen d'obtenir que les DPE soient faits plus sérieusement qu'ils ne le sont aujourd'hui.

Domage, bien dommage.

## 8. Borne de recharge pour véhicules électriques

La loi Grenelle 2 a introduit des dispositions devant favoriser la mise en place - dans les copropriétés avec parkings fermés - de borne de recharge de véhicules électriques.

1. Une disposition prévoit que le syndic devra mettre à l'ordre du jour la question des travaux d'installation de ces bornes et du contrat de gestion.

2. Une autre prévoit que tout locataire ou occupant de bonne foi pourra - après mise en demeure - faire installer une borne à ses frais (sauf opposition du syndicat de copropriétaires pour motif sérieux et légitime). C'est le « **droit à l'antenne** » transposé à la « **borne de rechargement électrique** ».

Un décret d'application sur ce point est - heureusement ! - prévu.