

## Les lois « **Grenelle 1** » et **Grenelle 2** » et la Copropriété

Le Directeur de l'ARC - Bruno DHONT - vient d'être missionné par Philippe PELLETIER - Président du tout nouveau Comité Stratégique Grenelle - comme pilote du « **chantier copropriété** », de ce même Comité Stratégique en association avec le délégué général de la FNAIM, Henry BEZY-CAZAUX (voir notre article : « **l'ARC et le comité stratégique du Grenelle : c'est parti (comme en 14) jusqu'à... 2050 !** »). <http://www.unarc.asso.fr/site/abus/0209/abus1724.htm>

À cette occasion et à l'occasion surtout du vote par le Sénat 10 février 2009 de la loi Grenelle 1, nous consacrons « **notre dossier du mois** » au Grenelle et à la Copropriété.

\*

La loi « **Grenelle 1** » c'est la loi qui pose le « **cadre** » de la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, vient d'être adoptée par le Sénat - après l'Assemblée Nationale -. En ce qui concerne l'habitat existant et plus particulièrement la copropriété, elle fixe des objectifs et définit des catégories de moyens. C'est la loi « **Grenelle 2** » (qui s'appellera en fait : « **Loi de transition environnementale** »...) qui devrait préciser certains dispositifs et - en particulier - modifier certains articles de la loi de 1965.

Le vote de la loi par le Sénat est pour nous l'occasion de revenir sur le sujet (comme nous le ferons inlassablement pendant les quarante et une prochaines années, jusqu'en... 2050 !!).

### I- **La loi Grenelle 1**

#### 1. **Les objectifs**

La loi reprend les objectifs que la France s'est fixée depuis 1990 : réduire par **QUATRE** ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.

Pour y parvenir elle précise qu'il existe **DEUX** axes d'intervention très prioritaires :

- **réduire le plus possible (on verra plus loin les chiffres) la consommation d'énergie dans les bâtiments (résidentiels ou tertiaires) ;**
- s'attaquer aux problèmes des transports.

En effet, il est rappelé (dans la loi) qu'en France, le secteur du bâtiment consomme plus de 40 % de l'énergie finale et contribue pour près de 25 % aux émissions de gaz à effet de serre.

Il est rappelé ensuite que pour traiter le problème, le meilleur moyen est encore **d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments**, ce qui permettra tout à la fois de traiter le problème des émissions de gaz à effet de serre et de s'attaquer aux conséquences socio-économiques du renchérissement du prix des énergies.

**Autrement dit** : les énergies renouvelables c'est bien, mais il faut aussi et surtout s'attaquer au problème des surconsommations énergétiques des bâtiments.

La loi fixe d'ailleurs un objectif très précis : **faire baisser les consommations énergétiques dans les bâtiments existants de 38 % d'ici 2020.**

La loi précise ensuite comment l'État va s'y prendre pour obtenir les résultats attendus. Elle passe pour cela en revue les problèmes propres :

- aux bâtiments publics ;
- aux logements HLM ;
- aux bâtiments privés, enfin, en distinguant :
  - o les logements (donc aussi les copropriétés) ;
  - o le secteur tertiaire (bureaux, commerces).

La loi précise, pour chaque secteur, comment l'État entend agir. Voyons ce qu'il en est pour le secteur résidentiel privé (les logements).

## 2. Les moyens

Les moyens prévus par la loi sont les suivants :

- a) Aider financièrement les ménages :
  - o pour les « **petits travaux** », grâce au « **crédit d'impôt** » ;
  - o pour les « **gros travaux** », grâce au « **prêt à taux zéro** ».
- b) Favoriser la mise en place de contrats de performance énergétique (CPE), dont on verra au point III ce dont il s'agit.
- c) Favoriser la mise en place de dispositifs de « **garantie de résultats** » (donc de garantie d'économies) associant les assurances et les banques.
- d) Favoriser la recherche d'un consensus entre les associations de locataires et les bailleurs pour partager les investissements entraînant de fortes économies.
- e) Favoriser la création de synergies entre tous les acteurs de la « **production** » d'amélioration énergétique (propriétaires, syndicats, entreprises, financeurs, bureaux d'études, architectes, etc.).
- f) Enfin l'État annonce que des **obligations** en matière de rénovation thermique seront peut-être imposées à terme. En fait, l'État n'a pas voulu imposer d'emblée des obligations de rénovation et se donne le temps d'expérimenter

des solutions adaptées et de former la « **filière** » artisanale et celle des entreprises spécialisées.

On constate donc qu'il y a peu de mesures concrètes - à part l'éco-prêt à taux zéro, dont on sait qu'il sera de 30 000 euros sans condition de ressources - ce qui est normal puisqu'il s'agit d'une loi « **cadre** ».

Cela ne doit pas empêcher de constater **aussi** que - malgré tout - cette loi insiste sur certains principes spécifiques et dégage certaines pistes particulièrement intéressantes.

### 3. Les « **contrats de performance énergétique** » et la garantie de résultats au cœur du **GRENELLE**

Ceux qui liront attentivement les extraits de la loi que nous donnons ci-dessous, constateront en effet que la loi, pourtant brève, insiste à plusieurs reprises sur les notions de « **garanties de résultats** », « *de prêts gagés sur les économies* », de « *contrats de performance énergétique* ».

En effet, il ne s'agit plus simplement, à partir de maintenant, d'inciter les propriétaires à faire faire des travaux d'économies d'énergie. Il faut mettre en place **un système complet et efficace qui permette d'assurer des résultats réels**, ceci pour deux raisons :

- a) D'abord parce qu'on ne peut plus se contenter des seuls objectifs ; il faut effectivement - avenir de la planète oblige - faire **BAISSER** les consommations dans la réalité (et non pas seulement sur le papier).
- b) Ensuite parce que si les résultats effectifs de baisse de consommations ne sont pas réalisés, c'est tout l'équilibre socio-économique de notre pays qui risque d'être rompu : si un propriétaire emprunte 15 000 euros et a calculé sur la foi des études thermiques que les économies possibles lui permettraient de payer 70 % de son investissement, il est absolument indispensable que l'économie attendue (en kWh, bien sûr) soit bien réalisée ; indispensable !

LE « **GRENELLE** » DOIT DONC NOUS PERMETTRE DE PASSER D'UNE CULTURE DE « **MOYENS** » ET D'OBJECTIFS THÉORIQUES À UNE CULTURE DE **RÉSULTATS**. LA VÉRITABLE **RÉVOLUTION** SE TROUVE LÀ.

La loi ne dit pas comment, mais elle donne des pistes :

- mettre en place des prêts gagés sur les économies en partenariat avec des banquiers et des assurances (cela veut dire créer des chaînes d'efficacité : bureaux d'études, entreprises, financeurs, assureurs) ;
- développer et améliorer les contrats de performance énergétique (le principe étant qu'un chauffagiste s'engage à chauffer normalement les logements d'un bâtiment **sans dépasser un nombre donné de kWh** négocié au départ et déterminé de la façon la plus scientifique possible).

**L'essentiel de nos efforts à tous devra porter sur la mise en place de ces dispositifs nouveaux. C'est d'ailleurs ce que nous avons commencé à faire, à l'ARC.**

## **Voici l'article 5 de la Loi Grenelle 1 qui concerne l'habitat existant (après le vote à l'Assemblée Nationale ET au Sénat)**

### **Article 5**

*« L'État se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020.*

*(...)*

*Afin de permettre une rénovation accélérée du parc résidentiel et tertiaire existant en matière d'économie d'énergie, l'État mettra en place des actions spécifiques incluant un ensemble d'incitations financières destinées à encourager la réalisation des travaux. Ainsi :*

*(...)*

- ***L'État favorisera la conclusion d'accords avec le secteur des banques et des assurances pour développer le financement des investissements d'économie d'énergie ; ces accords auront pour objet la mise en place de prêts aux particuliers dont les caractéristiques financières permettront le remboursement des annuités d'emprunt au moyen des économies d'énergie réalisées ; de même, l'État encouragera la simplification et l'aménagement des CONTRATS DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE en vue de faciliter leur diffusion notamment dans les copropriétés ; il incitera le secteur des assurances à développer une offre de produits VISANT À FACILITER ET À GARANTIR LE BON RÉSULTAT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES BATIMENTS RÉSIDENTIELS EN MATIÈRE D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ;***
- *Un crédit d'impôt sur le revenu sera prévu afin notamment d'inciter à des économies d'énergie par la rénovation des logements donnés en location et la réalisation des travaux ou l'acquisition des équipements les plus performants.*
- *L'État incitera les bailleurs et les associations de locataires à engager une concertation pour déterminer les modalités de partage des économies d'énergie réalisées par ces investissements. Dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement rendra compte au Parlement de l'état de la concertation.*
- ***En complément des mesures précitées, L'ÉTAT METTRA A L'ETUDE DES DISPOSITIFS D'INCITATIONS FINANCIERES VISANT A ENCOURAGER LES PROPRIETAIRES ET LES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES A REALISER DES TRAVAUX DE RENOVATION LOURDE DESTINÉS A ACCROITRE LA PERFORMANCE ÉNERGETIQUE DE LOGEMENTS ANCIENS AUX CARACTERISTIQUES THERMIQUES ET ENERGETIQUES TRES DEGRADEES. Ces dispositifs privilégieront les financements qui tirent parti des gains réalisés par les économies d'énergie. L'ETUDE ANALYSERA EGALEMENT LES POSSIBILITES DE METTRE EN ŒUVRE À TERME DES OBLIGATIONS DE TRAVAUX DE RENOVATION.***

- *L'État encouragera la constitution d'un groupement de l'ensemble des acteurs du plan de rénovation des bâtiments pour suivre et adapter les chantiers de rénovation en matière d'économie d'énergie dans le secteur résidentiel ».*

## **II- Le Grenelle 2**

Après la Loi « **Grenelle 1** » que nous venons d'étudier, il y aura la Loi « **Grenelle 2** » qui permettra d'aller plus loin.

En ce qui concerne les copropriétés, on peut d'ores et déjà noter **quatre mesures**.

### **1) Instauration d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) à l'immeuble en cas de chauffage collectif**

Actuellement le DPE n'est obligatoire que pour les logements, ce qui - en cas de chauffage collectif - est une aberration. La loi va donc prévoir de rendre obligatoire - sur cinq ans et pour les copropriétés dotées d'un système collectif de chauffage - un DPE.

Une nouvelle obligation qu'il faudra utiliser efficacement et intelligemment pour forcer les chauffagistes à mieux faire leur travail et obtenir des économies. NATURELLEMENT NOUS AIDERONS NOS ADHÉRENTS COLLECTIFS À FAIRE APPEL A DE « **BONS** » DIAGNOSTIQUEURS...

### **2) Une obligation de soumettre aux assemblées générales un contrat de chauffage dit « Contrat de Performance Energétique » (CPE)**

Le Contrat de Performance Energétique (voir plus haut) est ce qu'on appelle un contrat de résultats. Il oblige les chauffagistes à **GÉRER** les installations de façon économe.

La loi forcera les copropriétés dotées d'un chauffage collectif non pas à prendre un CPE mais à se **prononcer** sur l'adoption ou non d'un CPE.

LÀ ENCORE NOUS AIDERONS NOS ADHÉRENTS COLLECTIFS À NÉGOCIER LES MEILLEURS CONTRATS.

### **3) Introduction d'une nouvelle catégorie de travaux pour favoriser les économies d'énergie**

Aujourd'hui, il est impossible d'obtenir, par exemple, que tout le monde mettent des fenêtres à double vitrage dans un immeuble collectif, les fenêtres étant des parties privatives.

**Conséquence** : certains sont surchauffés pour que les autres soient normalement chauffés.

La future loi va donc introduire une nouvelle catégorie de travaux : les « **travaux privés d'intérêt commun** » (**exemple** : changement de fenêtres) qui pourront être décidés à la majorité absolue.

Tout sera naturellement fonction du décret d'application que nous négocierons, comme toujours, avec le Ministère du Logement.

#### **4) Assouplissement des règles de majorité en cas de travaux d'économies d'énergie ou d'appel aux énergies renouvelables**

Aujourd'hui les travaux amortissables sur plus de dix ans (**exemple** : ravalement isolant) et les travaux concernant l'utilisation des énergies renouvelables sont votés à la double majorité. La loi ramènera, dans ces cas, la majorité à la majorité de l'article 25.

#### **5) Des obligations de travaux en copropriété repoussés à après 2012.**

Si, pour le moment, aucune obligation de travaux n'est envisagée, la loi va introduire, néanmoins, l'idée qu'à partir d'une certaine date (sans doute 2012) des obligations seront instaurées.

**Préparons-nous : 2012 sera vite là...**

Voici donc en quelques mots ce qu'il en est du Grenelle 1 et du Grenelle 2. Maintenant vous ne pouvez plus dire que vous ne savez pas.

**De toute façon, avec ou sans la loi, il faut avancer. Rappelons-nous la première étape : moins 38 % en 2020.**

**Pour cela l'ARC - comme copilote du chantier Copropriété du Comité Stratégique du Grenelle - proposera (en concertation avec la FNAIM) dans les semaines et mois qui viennent des initiatives diverses et nombreuses que nous présenterons ici même et qui devrait permettre au secteur de la « Copropriété » de tenir son rang dans la course à la réduction des émissions de Co2.**

**En attendant les impatients peuvent lire et relire le guide :**

**« Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable » (349 pages).**

**<http://www.unarc.asso.fr/site/actual/actudumo/1108/energie.htm>**