



CÉCILE FONTAINE,
avocate à la Cour



ANNE-CHRISTINE FARÇAT,
avocate à la Cour,
SCP Seban et associés

Enjeu majeur

La rénovation des bâtiments et la maîtrise de la consommation d'énergie dans les immeubles constituent l'un des enjeux majeurs de la loi de transition énergétique.

Economies

Si ces mesures peuvent représenter un coût supplémentaire pour les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles, elles ont vocation à générer de réelles économies sur les factures d'énergie.

Equilibre

Pour être véritablement efficaces, ces dispositifs devront reposer sur un savant équilibre entre le niveau de contrainte et les avantages qui peuvent en être retirés.

la loi: les prescriptions réglementaires à adopter devront tenir compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant tout en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs. Ces prescriptions peuvent aller jusqu'à imposer l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie dans certains immeubles.

En outre, le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement créé par la loi afin de faciliter la réalisation de travaux d'amélioration de performance énergétique dans un immeuble, bien que non obligatoire pour les logements sociaux, devra être mis en place sur le patrimoine intermédiaire ainsi qu'en accession sociale à la propriété (art. 11).

Dans le même souci de faciliter la réalisation des opérations de rénovation énergétique, la loi prévoit la possibilité de déroger aux documents d'urbanisme pour la réalisation de tels travaux (art. 7). Ce texte permet également aux documents d'urbanisme d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements des règles de performance énergétique et environnementale renforcées, notamment une production d'énergie renouvelable minimale (art. 8).

La loi précise par ailleurs la responsabilité du constructeur en cas de défaut de performance énergétique (art. 31): un nouvel article est créé dans le code de la construction et de l'habitation qui encadre l'impropriété à la destination propre à la performance énergétique.

Enfin, on relèvera que l'installation d'équipements pour le stationnement des vélos et la recharge des véhicules électriques est imposée dans les immeubles équipés de places de stationnement individuelles (art. 41).

Transition énergétique (2) L'impact de la loi de 2015 sur le secteur du logement social

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte renforce l'un des objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement: la rénovation énergétique de 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes. Pour parvenir à cet objectif, la loi définit des mesures diverses impactant la réhabilitation et la construction de logements, mais également les pratiques de gestion locative. A quelques exceptions près, ces mesures s'appliquent au secteur du logement social.

RÉHABILITATION ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le législateur fait de la lutte contre les passoires thermiques une priorité en imposant, avant 2025, la rénovation de tous les bâtiments privés résidentiels étiquetés F et

G dans le cadre des diagnostics de performance énergétique (loi n° 2015-992, art. 5). Cette obligation est de nature à s'appliquer également au parc du logement social.

La loi renforce par ailleurs l'encadrement des travaux de rénovation énergétique en renvoyant à un décret le soin de définir les règles applicables à ces opérations en termes de niveaux de performance à atteindre ou de catégories de bâtiment concernées (art.14). L'article L.111-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi complété de manière significative pour renforcer la réglementation thermique des bâtiments qui, jusqu'à présent, n'imposait des contraintes que dans le cadre d'opérations de rénovation importantes.

Ces dispositions ont néanmoins fait l'objet d'un compromis dans le cadre des travaux parlementaires ayant précédé l'adoption de

 **À NOTER**

A compter de 2017, la rénovation énergétique de 500 000 logements par an – dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes – a été prévue par le Grenelle de l'environnement.

CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

La loi relative à la transition énergétique (art. 30) réforme le dispositif des certificats d'économies d'énergie, en particulier pour renforcer les obligations mises à la charge des fournisseurs d'énergie en matière de lutte contre la précarité

RÉFÉRENCES

- Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

énergétique. S'agissant du logement social, la loi rend les groupements d'organismes d'habitations à loyer modéré, ainsi que les associations placées sous le régime de la loi du 1^{er} juillet 1901 qui les regroupent, éligibles au dispositif des certificats d'économies d'énergie. Cette mesure permet de faciliter l'atteinte du seuil d'éligibilité à partir duquel un dossier de demande de certificats peut être déposé.

TIERS FINANCEMENT DÉDIÉ À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La loi développe des dispositifs de financement des opérations de rénovation énergétique (art. 19 et s.). On citera le tiers financement, dont l'avantage est de confier l'intégralité d'un projet de rénovation énergétique à une seule structure: le tiers financeur conçoit un programme de travaux et consulte les entreprises pour obtenir des devis tout en élaborant un plan de financement. En contrepartie, le bénéficiaire de l'opération verse un loyer calculé en tenant compte des économies qui ont pu être réalisées par la rénovation.

C'est la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite «loi Alur», qui a conféré une existence légale aux sociétés de tiers financement. La loi du 17 août 2015 intègre ces sociétés au code monétaire et financier. Elles pourront notamment être constituées ou rattachées à des collectivités.

GESTION LOCATIVE DES ORGANISMES HLM

DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES COLLECTIFS

Concernant les installations de chauffage, la loi renforce de manière significative l'obligation de mettre en place un dispositif d'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs: désormais, la possibilité de déroger à cette obligation ne joue que lorsque cet équipement présente un coût excessif résultant de la nécessité

de modifier l'ensemble des installations de chauffage (art. 26).

En outre, le texte confie au gouvernement le soin d'établir un rapport sur le statut des colonnes montantes électriques dans les immeubles d'habitation afin de recenser celles nécessitant des travaux de rénovation, de renouvellement ou de renforcement (art. 33). C'est sur la base de ce rapport que sera défini le régime juridique de ces colonnes montantes, en particulier pour déterminer qui en est responsable et doit supporter le coût de leur entretien et de leur renouvellement (les propriétaires, les gestionnaires du réseau de distribution d'électricité ou les collectivités?).

AMÉLIORATION DE LA COMMUNICATION DES DONNÉES ÉNERGÉTIQUES

La loi sur la transition énergétique vise également à modifier le comportement des occupants des immeubles afin de les inciter à davantage limiter leurs consommations d'énergie. Dans ce but, le législateur renforce l'accès de ces occupants à leurs données de consommation. Ainsi, dans le cadre du déploiement des compteurs dits «intelligents» (Linky et Gazpar), les gestionnaires de réseaux de distribution d'électricité et de gaz sont tenus de communiquer les données collectées par ces dispositifs de comptage, notamment sous forme de systèmes d'alerte liés au niveau de leur consommation (art. 28)

La loi impose en outre à ces mêmes gestionnaires de réseaux de mettre à la disposition du propriétaire ou du gestionnaire de l'immeuble, dès lors que celui-ci en formule la demande et qu'il justifie de la mise en œuvre d'actions de maîtrise de la consommation d'énergie engagées pour le compte des consommateurs de l'immeuble, les données de comptage de consommation sous forme anonymisée et agrégée à l'échelle de l'immeuble.

LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

L'une des principales mesures de la loi en faveur de la lutte contre la précarité énergétique est la mise en place progressive d'un chèque énergie en substitution du dispositif des tarifs sociaux en matière d'électricité et de gaz (art. 201). Ce titre de paiement bénéficiera aux ménages dont le revenu fiscal de

référence est inférieur à un certain seuil et permettra de couvrir les dépenses d'énergie relatives à leur logement, à l'amélioration de la qualité environnementale ou à la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie de leur logement.

En outre, toujours dans le souci de faire évoluer le comportement des occupants afin de les inciter à diminuer leurs consommations d'énergie, les fournisseurs sont tenus d'offrir à titre gratuit aux personnes en situation de précarité énergétique un dispositif déporté d'affichage en temps réel des données de consommation exprimées en euros issues des dispositifs de comptage intelligents.

Par ailleurs, la loi prolonge jusqu'au 31 mars la période pendant laquelle les coupures d'électricité et de gaz sont interdites (art. 32). Enfin, un critère de «performance énergétique minimale» est introduit dans la définition de logement décent (art. 12).

VENTE DE LOGEMENT AUX LOCATAIRES

La loi renforce les obligations de performance énergétique à la charge des organismes de logement social dans le cadre de la vente de logement à leurs locataires. La condition liée au respect des normes de performance énergétique minimale lors de la vente au locataire, qui était déjà prévue pour les logements collectifs à l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation, est étendue aux logements individuels. ▣

DÉJÀ PARU

«Les nouveaux outils de la politique énergétique locale», «La Gazette» du 28 mars 2016, p. 58-60.