

N°1  
OCTOBRE 2010



# CLIN D'OEIL

**Toute l'information sur le logement**

**Conseils gratuits**

*Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : [www.adil81.org](http://www.adil81.org)*

## 'Engagement National pour l'Environnement' (à destination des particuliers)

La loi portant « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010 constitue le second volet du Grenelle de l'environnement. Adopté 11 mois après la loi de programmation du 3 août 2009, le texte qui s'est étoffé au fil du débat parlementaire, fixe de nouvelles règles environnementales et de performance énergétique dans des domaines aussi nombreux que variés : bâtiment, urbanisme, transports, eau, mer, énergie, climat, bio-diversité...

On sait que le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France parmi l'ensemble des secteurs économiques : il consomme plus de 42% de l'énergie finale. L'objectif, concernant le bâtiment, inscrit dans le Grenelle I de l'environnement vise à :

- réduire de 38% les consommations d'énergie et d'au moins 50 % des émissions de gaz à effet de serre dans un délai de 8 ans ;
- diviser par 3 les consommations énergétiques des bâtiments neufs d'ici fin 2012 pour passer de 150 kWEP actuellement à 50 kWEP/par m<sup>2</sup>/an en 2012 ;
- généraliser la construction de Bâtiments basse consommation à partir de fin 2012, puis la construction de bâtiments à énergie positive en 2020.

Pour permettre une lecture plus facile de ce texte de 257 articles, nous éditons 2 publications : la première relative à l'amélioration de la performance énergétique, l'assainissement et autres mesures concernant plus précisément les particuliers, et la seconde, axée davantage sur la gestion des collectivités locales face à la contrainte environnementale.

## Amélioration de la performance énergétique des bâtiments

### LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

#### Contenu du DPE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a pour objet de sensibiliser et d'informer l'occupant sur les consommations d'énergie, coûts, émissions de CO<sub>2</sub> et possibilités d'amélioration de la performance énergétique dans le bâtiment.

L'obligation d'établir un DPE concerne tous les bâtiments (construction, extension ou existant) quelle que soit leur destination (bâtiments d'habitation, à usage tertiaire, bâtiments publics...).

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le DPE qui doit être réalisé *en cas de construction ou d'extension* d'un bâtiment (immeuble ou maison individuelle) par le maître d'ouvrage à la réception (et

remis à l'acquéreur), devra contenir des informations sur les émissions de gaz à effet de serre, estimées suivant une méthode de calcul adaptée aux bâtiments neufs et tenant compte des différents usages des énergies.

#### Durée de validité

Le DPE doit être établi par une personne répondant aux conditions de compétence et d'indépendance.

Jusqu'à présent, le DPE fourni lors d'une vente était valable pendant 10 ans.

Il est prévu que sa durée soit dorénavant fixée par décret ; elle pourra donc être supérieure ou inférieure à 10 ans, et concernera également les DPE fournis lors d'une location.

## Affichage de la performance énergétique du bien dans les annonces

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, en cas de mise en vente ou en location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique devra être mentionné dans les annonces. Toutes les formes d'annonces sont visées : vitrines d'agences immobilières, journaux, internet... Les professionnels de l'immobilier s'étaient déjà engagés à afficher la performance énergétique des biens dans les annonces immobilières.

Il s'agit d'étendre cette obligation d'affichage à toutes les annonces, y compris celles passées par les particuliers. (décret à paraître).

## Extension du DPE à tous les contrats de location

En cas de location d'un immeuble bâti, le DPE doit être joint, pour information à tout contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou de location saisonnière.

Par ailleurs, jusqu'à présent, le candidat locataire qui souhaitait examiner le DPE avant de s'engager devait en faire la demande. Désormais, comme en matière de vente, le DPE doit être tenu à la disposition de tout candidat locataire.

## Réalisation obligatoire d'un DPE dans les immeubles équipés d'un dispositif commun de chauffage ou de refroidissement

Dans les bâtiments équipés d'un dispositif commun de chauffage ou de refroidissement, un DPE devra être réalisé dans un délai de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Une exception est prévue pour certains immeubles en copropriété.

## Collectivité publique ou personne morale occupant le bâtiment : dérogation au principe d'indépendance des diagnostiqueurs

Dans le seul cas où le DPE doit être affiché à l'intention du public, une collectivité publique est autorisée à faire réaliser le diagnostic par l'un de ses agents. Cette possibilité est également accordée à la personne morale occupant le bâtiment. Ces personnes doivent présenter les garanties de compétence exigées (décret à paraître).

## Mise à disposition du DPE en cas de vente d'un bien immobilier

En cas de mise en vente d'un immeuble bâti, le vendeur doit tenir à disposition de tous les candidats acquéreurs un DPE. Auparavant, il ne devait le faire qu'à la demande de l'acquéreur, sachant que le DPE, et cela ne change pas, doit être inclus dans le dossier de diagnostic technique qui est obligatoirement annexé à toute promesse de vente ou à défaut d'avant contrat, à l'acte authentique.

Par ailleurs, en cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.



## Obligation de transmission des DPE à un organisme de statistiques

Les personnes qui établissent les DPE doivent les transmettre à des fins d'études statistiques, d'évaluation et d'amélioration méthodologique à l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), qui devra rendre disponibles ses résultats auprès des collectivités territoriales concernées (décret à paraître).

## RÉGLEMENTATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

### Elargissement du champ de la RT

La loi détaille et élargit le champ de la réglementation thermique applicable aux constructions nouvelles et aux bâtiments existants.

Pour les *constructions nouvelles*, le décret doit préciser leurs caractéristiques et leur performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau, ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition. Pour les *bâtiments existants*, doivent être déterminées les caractéristiques énergétiques, environnementales, la performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la maîtrise de l'énergie, de la production d'énergie renouvelable, de la consommation d'eau et de la production de déchets des bâtiments.

## Prise en compte de la RT lors de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux

Le maître d'ouvrage doit attester de la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie ainsi que de la prise en compte de la réglementation thermique au moment du dépôt du dossier de demande de permis de construire (décret à paraître).

A l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des

bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant ainsi que des travaux de réhabilitation, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation thermique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage.

Cette attestation doit être établie par un contrôleur technique, un diagnostiqueur, un architecte, ou un organisme de certification de la performance des bâtiments.

Ce dernier réalise déjà des audits thermiques au terme des travaux pour attester de l'obtention d'un label de performance énergétique, audits équivalents à l'examen que doivent réaliser les personnes désignées pour établir l'attestation.

Une attestation portant sur la prise en compte de la

réglementation acoustique devra également être délivrée dans les mêmes conditions.

### **Responsabilité pénale des maîtres d'œuvre**

Tout contrat de construction doit viser le respect de la réglementation thermique. En cas de méconnaissance de celle-ci, l'attestation constatant l'infraction doit permettre d'effectuer les mesures nécessaires, et le bénéficiaire des travaux ou toute personne responsable de leur exécution peut être puni d'une amende de 45 000 €.

## **RÉHABILITATION LOURDE ET DIAGNOSTIC RELATIF À LA GESTION DES DÉCHETS**

Avant de procéder à la démolition ou à la réhabilitation lourde de certains bâtiments, un diagnostic relatif à la gestion des déchets susceptibles d'être produits par ces opérations doit être réalisé. Les catégories de bâtiments concernés, le contenu et les modalités de réalisation de ce diagnostic seront déterminés par décret (à paraître).

Cette mesure permettra de connaître la nature des déchets et favoriser leur réutilisation voire leur recyclage.

Le non respect de cette obligation peut être constaté par établissement d'un procès verbal par les officiers ou agents de police judiciaire et par tous les fonctionnaires, agents de l'Etat et des collectivités publiques habilités. Il est également passible de sanctions pénales.

Communication de ce diagnostic peut être demandée par le préfet, le maire de la commune d'implantation des bâtiments et le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de logement.

## **PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE**

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées définit les mesures destinées à permettre aux personnes ou familles éprouvant des difficultés :

- d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir ;
- de disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Ces plans devront désormais comprendre des mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique. Une définition de la personne en situation de précarité énergétique est désormais donnée : il s'agit d'une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

## **CRÉDIT D'IMPÔT / HABITATION PRINCIPALE / PPRT**

Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) peuvent prévoir, dans les zones proches du risque, des expropriations et imposer aux propriétaires, dans les zones plus lointaines, des mesures de protection. A ce titre, les autorités publiques peuvent prescrire des travaux aux propriétaires des habitations concernées.

Pour faciliter la mise en oeuvre des mesures de protection imposées par le PPRT, le taux du crédit d'impôt est porté à 40 % et le montant du plafond de dépenses est augmenté. Désormais, ce montant ne peut excéder, au titre d'une période de 3 années civiles consécutives (contre 5 années auparavant), la somme de 30.000 € (peu importe la composition du foyer fiscal). Par ailleurs, pour financer les 60% du montant des dépenses restant, le propriétaire pourra bénéficier d'un Eco-prêt à taux zéro. Le cumul entre crédit d'impôt et Eco-prêt est ainsi expressément prévu.

# **Copropriété et rapports locatifs**

## **AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

Désormais, certains immeubles en copropriété seront obligatoirement soumis à l'élaboration d'un DPE ou d'un audit énergétique, préalable nécessaire à la mise en place d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique. Par ailleurs, afin de faciliter la prise de décision de travaux d'économie d'énergie, les règles de majorité sont assouplies.

Désormais, les copropriétés vont être amenées à réfléchir à la mise en place d'un contrat de performance énergétique qui, à la différence du contrat d'exploitation classique, est fondé sur une obligation de résultats (décret à paraître). Ce dispositif oblige le professionnel à faire preuve de rigueur dans la gestion du chauffage de l'immeuble. Avant le vote d'un tel contrat, le syndic est tenu de procéder à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et de recueillir l'avis du conseil syndical.

En revanche, les plans de travaux d'économie d'énergie restent soumis au principe d'une mise en concurrence non obligatoire en-deçà d'un certain seuil.

### **Nouvelles règles de majorité**

Les règles de majorité pour les décisions relatives à des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont allégées. Ces travaux sont désormais soumis à un vote à la majorité de l'article 25 de la loi du 10.7.65 : majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires, quelle que soit leur durée d'amortissement. Parmi eux, figurent :

- les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives (fenêtres, pose de robinets thermostatiques...), sauf dans l'hypothèse où le copropriétaire du lot concerné peut justifier de la réalisation de travaux équivalents dans les 10 années

précédentes. Si de tels travaux sont votés en assemblée générale, le syndicat des copropriétaires exercera les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à leur réception ;

- la décision d'installer des compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

### **Elaboration d'un diagnostic de performance énergétique ou d'un audit**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 et dans un délai de 5 ans, un diagnostic de performance énergétique devra être réalisé dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

Toutefois, les immeubles en copropriété à usage principal d'habitation de plus de 50 lots, dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001, sont exemptés de cette obligation. Mais dans ces bâtiments, un audit énergétique devra néanmoins être réalisé (décret à paraître).

### **Plan de travaux d'économies d'énergie ou contrat de performance énergétique**

Dans toutes les copropriétés équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, suite au DPE ou à l'audit énergétique, doit être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale, la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

### **INSTALLATION DESTINÉE À LA RECHARGE ÉLECTRIQUE D'UN VÉHICULE**

Dans les copropriétés comportant des emplacements de stationnement mais dépourvues d'installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour la recharge des véhicules électriques ou d'installations de recharge électrique permettant un comptage individuel, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de tels travaux et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique. Doivent y être également présentés les devis élaborés à cette fin. De tels travaux sont votés à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires (loi du 1.7.65 : art.25 1).

#### **Droit du locataire**

Lorsqu'un locataire ou occupant de bonne foi souhaite, à ses frais, équiper sa place de stationnement d'installations permettant la recharge électrique de son véhicule et un comptage individuel, le propriétaire ou le syndicat ne peut s'y opposer sans motif légitime et sérieux.

Peuvent constituer des motifs légitimes et sérieux, la préexistence de ces équipements ou la décision prise par le propriétaire de réaliser de telles installations.

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de ces équipements font l'objet d'une convention entre le prestataire et le propriétaire ou syndicat en cas de copropriété (décret à paraître).

### **TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE / OBLIGATION DE TOLÉRANCE POUR LE LOCATAIRE**

Jusqu'alors, la loi du 6 juillet 1989 imposait au locataire de laisser exécuter :

- les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives autres que les siennes ;
- les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de son logement.

La loi précise désormais expressément que le locataire doit également tolérer les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans son logement.

## **Assainissement**

### **VENTE D'IMMEUBLE ET DIAGNOSTIC D'ASSAINISSEMENT**

Actuellement il n'y a pas de document obligatoire à produire lors de la vente d'un logement en ce qui concerne l'installation d'assainissement.

La loi prévoit qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau d'assainissement devra être accompagnée d'un diagnostic d'assainissement établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Ce document devra être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique et sera intégré au dossier de diagnostic technique. Le vendeur qui ne le produit pas ne pourra pas se prévaloir de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés. La loi prévoit que le contrôle des installations d'assainissement non collectif doit être daté de moins de 3 ans au moment de la signature de l'acte de vente. S'il est daté de plus de 3 ans ou est inexistant, sa réalisation est à la charge du vendeur. Elle prévoit également qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'1 an après l'acte de vente.

Par ailleurs, de nouvelles dispositions sont créées quant au contrôle des installations d'assainissement non collectif, tant pour les constructions neuves que pour les installations existantes.

**Nouvel indice de référence des loyers :**



3<sup>ème</sup> trimestre 2010 :  
118,70 soit + 1,10%