

Rénovation énergétique : les apports de la loi Élan

Avec 8,4 millions de logements régis par le statut de la copropriété, soit 21 % du parc immobilier français, la copropriété est un enjeu majeur dans la réussite de la transition énergétique, mais également un allié de poids.



Par M^e Nathalie Viard, avocat au Barreau d'Albertville.

Après la loi Alur du 24 mars 2014, la loi de transition énergétique votée en 2015, la loi Élan adoptée le 23 novembre 2018 est venue apporter quelques évolutions dans le sens de la rénovation énergétique des copropriétés.

DIAGNOSTIC, BILAN OU AUDIT ÉNERGÉTIQUE ?

Depuis la fin de l'année 2017, le gouvernement s'est engagé dans un plan de rénovation énergétique des bâtiments. L'objectif est de rénover les bâtiments devenus, au fil du temps, de « véritables passoires énergétiques ». Les immeubles soumis au statut de la copropriété n'échappent pas à ces nouvelles mesures gouvernementales. En effet, les copropriétés équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement doivent avoir réalisé un bilan énergétique. Il prend soit la forme d'un audit énergétique, soit la forme d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif.

Ce choix dépend de la taille de la copropriété.

Pour les copropriétés de 50 lots ou plus, c'est l'audit énergétique qui permet d'estimer la consommation annuelle du bâtiment et de faire des suggestions de travaux pour en améliorer la performance énergétique. L'audit est réalisé pour l'ensemble de l'immeuble, c'est-à-dire pour les parties communes et toutes les parties privatives. Les copropriétaires devront donc coopérer activement dans le cadre de cet audit.

Il inclut notamment un rapport de synthèse à destination des copropriétaires pour leur permettre d'apprécier la qualité de leur immeuble et de juger de la pertinence des travaux proposés.

Pour les copropriétés de moins de 50 lots, c'est un DPE collectif, diagnostic de performance énergétique collectif, qui ne concerne que les parties communes, qui doit être réalisé. Le DPE collectif permet de déterminer la consommation énergétique réelle ou estimée du bâtiment au regard de valeurs de référence (représentées par des étiquettes énergétiques). Il s'accompagne de recommandations de travaux destinés à améliorer cette performance et d'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations. La décision de réaliser un audit énergétique ou un DPE collectif est prise à la majorité simple. Tous deux doivent être établis par un professionnel compétent et indépendant.

LES NOUVELLES RÈGLES DE VOTE DES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Les résultats de l'audit énergétique ou du DPE collectif seront ensuite présentés aux copropriétaires, qui pourront lors de la prochaine assemblée générale, voter les travaux d'économie d'énergie qu'ils souhaitent mettre en œuvre. Avant l'adoption de la loi Élan, les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes étaient votées à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, alors que les travaux d'économie d'énergie qui n'étaient pas envisagés à l'occasion de travaux affectant les parties communes étaient soumis à la majorité de l'article 25. La loi Élan simplifie le vote des travaux d'économies d'énergie avec la suppression dans l'article 24 des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique. Désormais, ce type de travaux est décidé à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Certes la règle de vote est unifiée, mais obtenir la majorité absolue peut s'avérer compliqué et de nature à restreindre l'objectif recherché.

L'INDIVIDUALISATION SIMPLIFIÉE DES FRAIS DE CHAUFFAGE

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a généralisé la répartition des frais de chauffage.

La loi Élan assouplit également l'obligation de compteurs individuels de chauffage dans les immeubles collectifs les plus énergivores. Désormais, l'obligation est restreinte et ne concerne plus que les immeubles collectifs « d'habitation ou mixte pourvus d'installation centrale de chauffage ». Les locaux commerciaux en sont donc exclus. L'obligation concerne également tout immeuble collectif « d'habitation ou mixte pourvus d'installation centrale de froid ».

Pour satisfaire à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage ou de refroidissement, il est possible de poser des installations qui permettent de « réguler » les fluides et non plus seulement les déterminer.

Des « répartiteurs de frais de chauffage » pourront être mis en œuvre dans les hypothèses où il ne sera pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur.

Un décret à paraître précisera le cadre de mise en place de ce procédé.

La loi Élan simplifie le vote des travaux d'économies d'énergie avec la suppression dans l'article 24 des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique. Désormais, ce type de travaux est décidé à la majorité absolue.



L'ENTRETIEN DES COLONNES MONTANTES ÉLECTRIQUES, LA FIN D'UNE BATAILLE JURIDIQUE

Lors de la réalisation du « bilan » énergétique de votre copropriété, un douloureux constat a été fait concernant l'état de la colonne montante électrique de votre bâtiment : elle a l'âge de la construction de l'immeuble et nécessite une rénovation d'ampleur.

Souvent méconnue des copropriétaires, une colonne montante d'électricité est pourtant un ouvrage essentiel puisqu'il achemine l'électricité depuis le pied d'un immeuble en copropriété jusqu'aux compteurs des consommateurs. Cet ouvrage fait partie intégrante du bâtiment et est souvent considéré par le règlement de copropriété comme une partie commune.

Mais, ces colonnes montantes d'électricité appartiennent-elles aux copropriétés ou au réseau public de distribution d'électricité ? Avec un peu plus de 300 000 colonnes montantes devant être mises aux normes, soit l'équivalent de 6 milliards d'euros de travaux, la question de la propriété des colonnes montantes électriques est primordiale pour les copropriétés, qui très souvent, ne peuvent supporter le poids financier d'une telle rénovation. L'enjeu est également de taille sous l'angle de la rénovation énergétique car la mise aux normes d'une colonne montante électrique défectueuse contribue nécessairement à améliorer la performance énergétique du bâtiment. Les controverses étaient jusqu'à ce jour liées à une législation imprécise sur la nationalisation de l'électricité et du gaz en 1946 et à une succession de textes ayant conduit à des divergences d'interprétation. Depuis plus de dix ans, les copropriétaires et le gestionnaire de distribution d'électricité, Enedis, se livraient à une lutte juridique devant les tribunaux, afin de déterminer qui devait supporter la lourde charge de l'entretien et de la rénovation des colonnes montantes électriques. Lorsque le médiateur national de l'énergie était saisi et demandait la prise en charge des travaux par le gestionnaire de réseau, il n'était que rarement suivi. La jurisprudence était particulièrement fluctuante en la matière, même si une tendance favorable aux copropriétaires semblait se dessiner, notamment suite aux arrêts rendus par la cour d'appel de Versailles du 29 mars 2016 et la cour d'appel de Limoges du 24 janvier 2017 (n° 15/01230), qui ont considéré qu'il existait une présomption d'incorporation des



colonnes montantes au réseau public de distribution d'électricité.

Cette position a été confortée par la cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans un arrêt du 23 janvier 2018. L'article 55 bis AA de la loi Élan fixe désormais comme principe que, sauf opposition des copropriétés, toutes les colonnes montantes appartiendront au réseau public de distribution d'électricité, et ce dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi. Ce transfert de propriété sera effectué automatiquement « à titre gratuit, sans contrepartie » et aura pour conséquence que le gestionnaire de distribution d'électricité aura la charge des travaux d'entretien. Si des rénovations urgentes s'avèrent indispensables, il ne sera pas nécessaire d'attendre deux ans : les copropriétaires des immeubles concernés pourront transférer, dès publication de la loi, la propriété des colonnes montantes par une simple notification au gestionnaire de réseau, sans qu'il puisse s'y opposer.

Il est indéniable que la rénovation énergétique des copropriétés aura nécessairement un coût non négligeable pour les copropriétaires. Les copropriétaires ne devront donc pas hésiter à utiliser toutes les armes mises à leur disposition, fonds travaux et éco-prêt à taux zéro collectif, pour que les travaux d'économies d'énergie ne transforment pas leur copropriété en « passoire financière ». ●