

10 Impacts de la loi Climat et Résilience en copropriété



Agnès LEBATTEUX,
avocat au barreau de Paris,
professeur à l'ICH

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » (dite « Climat et Résilience »), largement inspirée des travaux de la convention citoyenne pour le Climat, comporte plus de 300 articles, dont un titre V intitulé « *Se loger* » consacré à la rénovation énergétique des bâtiments. L'objectif est affiché clairement dans le premier article de la loi : l'État s'engage à respecter l'objectif européen d'abaisser d'au moins 55 % des émissions des gaz à effet de serre (GES) d'ici 2030¹.

1 - Pour ce faire, le texte s'appuie sur des dispositifs :

- informatifs, tels que la définition nouvelle, législative, des classes énergétiques. Le diagnostic de performance énergétique, devenu opposable à compter du 1^{er} juillet 2021 et rénové en profondeur par plusieurs arrêtés, devient un pivot du dispositif ;

- coercitifs, pour lutter contre les « *passoires énergétiques* », soit 4, 8 millions de logements selon l'étude d'impact :

- par la généralisation du gel des loyers, en cas de changement de locataire ou de renouvellement du bail, pour les logements classés F ou G à compter du 1^{er} janvier 2023 (dispositif introduit dans la loi n° 2020-1818 du 30 décembre 2020) : ce gel des loyers s'appliquera désormais même en zone « *non tendue* » et aux locations meublées. Selon le Gouvernement, 586 469 logements seraient concernés par les mesures, soit environ 21 % du parc locatif privé ;

- par l'interdiction de louer les « *passoires énergétiques* » en les intégrant, à compter de 2025, dans le dispositif « *logement indécent* » (dès 2025 pour les étiquettes G, puis 2028 pour les étiquettes F et enfin pour les logements classés E d'ici 2034). Cette interdiction résultait déjà de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 dite « *TECV* », complétée par l'article 17 de la loi Énergie et Climat et par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 qui fixait le seuil maximal de consommation d'énergie d'un logement décent à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable par an, mais le seuil est relevé et désormais fixé au regard de l'ensemble des critères pris en compte dans le classement de la « *performance énergétique du logement* », y compris l'émission de gaz à effet de serre; en pratique les logements concernés jusqu'à présent se trouveraient « hors classement » dans les nouveaux DPE ;

- financiers, avec la création d'un guichet unique pour l'obtention des subventions (le Service public de la rénovation) et la création d'un prêt garanti par l'État pour financer le reste à charge des travaux de rénovation pour les ménages fragiles.

Naturellement, ce dispositif vise spécifiquement les copropriétés qui représentent 23 % du parc immobilier (65 % de ces logements ont été construits avant 1975), d'autant plus que le parc privé est nettement moins bien classé que le parc social en matière de performance énergétique. En effet, les propriétaires bailleurs pourraient se retrouver rapidement dans des situations sans issue si les syndicats des copropriétaires ne décident pas d'effectuer les travaux de rénovation énergétique nécessaires au « *reclassement* » de leurs logements. On retrouve, dans le dispositif applicable aux rénovations des immeubles en copropriété, la même combinaison entre information, obligation et financement des dépenses.

2 - D'autres dispositions de la loi Climat et Résilience concernent les syndicats des copropriétaires, mais leur impact sera certainement moindre dans la gestion des immeubles en copropriété. Ces mesures disparates sont mentionnées que pour mémoire.

1. Le nouveau triptyque de la rénovation énergétique : DPE collectif « *approfondi* », plan pluriannuel de travaux obligatoires et fonds de travaux

A. - Le dispositif d'information obligatoire : modification des champs d'application – et des intitulés – des diagnostics techniques à établir en copropriété (CCH, art. L. 126-31)²

3 - Les copropriétés d'habitation avaient d'ores et déjà l'obligation d'établir des DPE ou des audits énergétiques avant 2017, mais cette obligation était limitée aux copropriétés disposant d'un équipement de chauffage ou de refroidissement collectif (31 % du parc des copropriétés). L'article L. 126-31 du CCH imposait un audit énergétique plus complet – et plus fiable – pour les bâtiments d'habitation collective en copropriété de 50 lots ou plus, dont la date de dépôt de demande de permis de construire était antérieure au 1^{er} juin 2001.

4 - La nouvelle rédaction de l'article L. 126-31 du CCH soumet de façon globale l'ensemble des bâtiments d'habitation collective

1. La stratégie nationale bas carbone française (SNBC) établissait jusqu'à présent la cible intermédiaire de – 40 % d'émissions de GES en 2030. Après l'adoption du paquet « Énergie-Climat » en 2014, l'Union européenne l'objectif européen est la réduction de – 55 % d'émissions à l'échelle européenne en 2030 par rapport à 1990. Ce relèvement obligera la France à réduire de 43 à 50 % ses émissions de GES en 2030, soit une cible plus ambitieuse encore que dans la SNBC.

2. Mod. par L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 158.

dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 à l'obligation d'établir un DPE. Cela constitue un double élargissement :

- d'une part quant à la date de construction de l'immeuble ;
- et d'autre part en raison de l'extension du DPE à des bâtiments non dotés d'une installation collective de chauffage.

5 - L'obligation concerne désormais 95 % du parc des immeubles en copropriété. L'objectif est en effet que les DPE « collectifs » se substituent progressivement aux « DPE du lot » lorsqu'ils ont été établis, sauf si le copropriétaire a fait des travaux spécifiques d'isolation.

L'obligation de réaliser un audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots disparaît en revanche, mais ne nous y trompons pas : le « nouveau » DPE, plus fiable et plus complet, s'approche plus de la méthodologie de l'audit énergétique précédent. La terminologie « d'audit énergétique » est désormais réservée à la vente de logement en monopropriété.

6 - Ces DPE collectifs « nouvelle formule » devront avoir été élaborés au plus tard :

- pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage d'habitation, bureau ou commerce, au 1^{er} janvier 2024 ;
- pour les copropriétés entre 51 et 200 lots (principaux) au 1^{er} janvier 2025 ;
- pour les copropriétés de moins de 50 lots (principaux) au 1^{er} janvier 2026.

7 - Les décrets à venir devront préciser le sort des audits ou des DPE réalisés précédemment, étant précisé que les DPE devront être mis à jour tous les 10 ans, sauf si le bâtiment est classé A à C.

Le diagnostic technique global (DTG) est conservé, et doit inclure un DPE « nouvelle version » (la référence aux audits énergétiques disparaît dans le nouvel article L. 731-1 du CCH), mais sa réalisation reste une simple possibilité, non une obligation. En réalité, il est supplanté, dans le nouveau dispositif, par l'élaboration d'un « projet de plan pluri-annuel de travaux ». Il fait également l'objet d'une simplification, l'analyse de « la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation » étant remplacé par « un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ».

Attention : La loi Climat et Résilience impose la réalisation d'un nouveau diagnostic de performance énergétique « approfondi » dans pratiquement tous les immeubles en copropriété, avec une entrée en vigueur échelonnée entre le 1^{er} janvier 2024 et fin 2025. Ce diagnostic de performance énergétique a vocation à se substituer aux anciens diagnostics et audits énergétiques.

B. - Le dispositif coercitif : le plan pluriannuel de travaux et le fonds de travaux³

1^o Principe : l'obligation d'élaborer un plan projet de plan pluriannuel de travaux⁴

8 - Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR », il est prévu que, à l'assemblée générale suivant l'élaboration du DPE ou de l'audit énergétique, « le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique »⁵. Il résultait de l'article L. 731-2 du CCH la même obligation lorsque le syndicat avait fait établir un diagnostic technique global. Dans les deux cas, toutefois, le syndic avait seule-

ment l'obligation d'inscrire la question à l'ordre du jour, l'assemblée générale pouvant décider – ou non – de son élaboration.

9 - Il avait été question, dans le cadre de l'ordonnance du 30 octobre 2019, de rendre l'adoption de ce plan pluriannuel de travaux obligatoire, mais la disposition avait été retirée *in extremis*, semble-t-il au visa d'un avis négatif du Conseil d'État sur la constitutionnalité du texte⁶.

10 - Cette obligation d'élaborer un « projet de plan pluriannuel » figure finalement dans la loi Climat et Résilience qui modifie les termes de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

« Art. 14-2.-I. – A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans ».

11 - L'indicatif utilisé ici montre bien l'obligation, pour le syndicat des copropriétaires, d'élaborer ce « projet de plan pluriannuel », le texte prévoyant une seule exception : si le « diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux. » D'ailleurs, il ne s'agit plus pour le syndic de « poser la question » de son élaboration, mais seulement sur les modalités de celle-ci : « Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires **les modalités d'élaboration** du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance ».

12 - Certes, il n'est pas prévu de sanction expresse en cas d'absence d'élaboration d'un projet de plan pluriannuel. Toutefois, dès lors que le syndicat des copropriétaires a l'obligation d'élaborer un tel projet, son abstention est fautive et le syndicat des copropriétaires pourrait voir sa responsabilité engagée notamment par un copropriétaire bailleur qui n'aurait pas la possibilité d'augmenter ses loyers ou de mettre en location sont bien, faute de travaux d'isolation sur les parties communes. Le défaut d'élaboration du plan pluri-annuel pourrait constituer, en effet, une perte de chance de voir les travaux de rénovation énergétiques adoptés.

13 - De plus, lors de la vente d'un lot de copropriété, le plan pluriannuel de travaux, ou à défaut le projet de plan pluriannuel s'il a été élaboré, doit être remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente afin de faire courir le délai de rétractation (CCH, art. L. 721-2)⁷. Cette information doit permettre aux vendeurs et acquéreur de négocier prix de vente en fonction des travaux prévisibles à réaliser sur les parties communes, notamment pour la rénovation énergétique.

14 - Enfin, les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble⁸ et les données issues du plan pluriannuel de travaux relatives au bâti devront être renseignées dans le registre d'immatriculation des copropriétés.

2^o Le contenu du projet de plan pluriannuel⁹ (CCH, art. 731-1)

15 - Le projet de plan pluriannuel est élaboré à partir d'une « analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique » (ou du DTG s'il a été réalisé) par « une personne disposant des compétences et des

3. L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 171, modifiant L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14-1 et 14-2. – Et, pour coordination, CCH, art. L. 731-2, L. 711-2, L. 721-2 et L. 443-14-2.

4. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14-2-I nouveau.

5. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 24-4.

6. P. Lebatteux, *Un espoir déçu : la disparition du plan pluriannuel de travaux : Administrer* 1/2020, p. 9. – P.-É. Lagraulet, *L'administration de la copropriété réformée* : AJDI 2019, p. 852.

7. Mod. par L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 171-3°.

8. Prévu par L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18.

9. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14-2-I nouveau.

garanties précisées par décret », mais qui ne sera pas forcément un diagnostiqueur qualifié pour l'établissement des DTG (on pense en particulier aux architectes).

16 - En revanche, l'objet de ce plan est réduit par rapport diagnostiqueur technique global. Il est centré sur « les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ». L'article L. 731-1 du CCH est mis en adéquation avec ces dispositions : le contenu du plan pluriannuel proposé après élaboration d'un DTG est aligné sur les nouvelles dispositions de l'article 14-2-I de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

17 - Cette restriction s'explique car, en réalité, le plan pluriannuel sera la base d'une « épargne forcée des copropriétaires » via le plan de travaux, épargne forcée qui ne peut se justifier que par un objectif à valeur constitutionnelle : sauvegarde du bâti, des habitants ou rénovation énergétique.

18 - Outre la liste des travaux, ce « projet de plan pluriannuel » devra comprendre :

- une estimation du niveau de performance que les travaux visés permettent d'atteindre ;
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

3° La soumission du projet de plan à l'assemblée générale¹⁰

19 - L'article 14-2-II nouveau de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoit qu'une fois élaboré, « le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires ».

20 - Cette fois, l'adoption du plan pluriannuel n'est pas obligatoire, les copropriétaires restant libres de programmer ou non les travaux définis par le projet. Cependant, si le plan pluriannuel n'est pas adopté, il incombera au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale annuelle l'adoption de tout ou partie de ce plan. En revanche, si le plan pluriannuel est adopté, les assemblées générales suivantes devront statuer sur la mise en œuvre de l'échéancier prévu.

21 - Par ailleurs, l'absence d'élaboration d'un plan pluriannuel est susceptible d'être sanctionnée par l'autorité administrative dans le cadre de ses pouvoirs de police de sécurité et de salubrité des immeubles pour la lutte contre l'habitat indigne (CCH, art. L. 511-1 à L. 511-22). En application de l'article 14-2 III nouveau, celle-ci pourra exiger du syndic sa transmission, et en cas d'absence de transmission du plan pluriannuel dans le délai de 2 mois ou si celui-ci « ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble », elle pourra élaborer un PPPT ou l'actualiser d'office en lieu et place du syndic et aux frais de ce dernier, puis exiger du syndic la convocation d'une assemblée générale pour statuer sur ce projet de plan pluriannuel.

En résumé, toutes les copropriétés construites depuis plus de 15 ans (date de réception des travaux), à destination partielle ou totale d'habitation, et à la seule exception de celles disposant déjà d'un diagnostic technique global ne faisant apparaître aucun besoin de travaux, devront obligatoirement élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux, à partir du diagnostic de

performance énergétique « renforcé » ou du diagnostic technique global si celui-ci a été élaboré.

Ce projet de plan sera soumis ensuite à l'assemblée générale suivant son élaboration, puis à toutes les assemblées générales annuelles, jusqu'à son adoption éventuelle.

De façon paradoxale, l'entrée en vigueur de cette obligation précède d'un an celle relative à l'élaboration des nouveaux DPE : le plan pluri-annuel de travaux doit être adopté au 1^{er} janvier 2023 (plus de 200 lots principaux), puis au 1^{er} janvier 2024 (plus de 50 lots principaux) et enfin 1^{er} janvier 2025 pour toutes les copropriétés.

Attention : En revanche, l'obligation de joindre le PPT ou le projet de PPT à la promesse de vente (art L721-2 du CCH) entre en vigueur avec un an de décalage sur ces dates.

C. - Le dispositif de financement : modification des dispositions relatives au fonds de travaux¹¹

22 - Dans les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires est tenu de mettre en place un fonds de travaux pour faire face aux dépenses des travaux non compris dans le budget prévisionnel, depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR ». Le montant minimal de cotisation est de 5 % du budget annuel du syndicat des copropriétaires, et les sommes placées sur le fonds de travaux sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. La loi Climat et Résilience, d'une part, modifie le champ d'application du dispositif mais, surtout, lie le montant des contributions au plan pluriannuel de travaux.

1° Modification du champ d'application

23 - L'obligation de constituer un fonds de travaux, prévue initialement à l'issue d'une période de 5 ans suivant la réception des travaux, est différée à l'issue d'une période de 10 ans à compter de cette date. En revanche, les « petites copropriétés » de moins de 10 lots ne peuvent plus s'exempter de la possibilité de constituer un fonds de travaux, alors que cela leur était possible jusqu'à présent par un vote à l'unanimité.

2° Modification des modalités de calcul des cotisations

24 - Il avait beaucoup été reproché au forfait de 5 % du budget annuel d'être décorrélé de l'état réel de l'immeuble. Le montant de la cotisation obligatoire est désormais fixé en fonction d'un double plancher, l'un des 2 seuils étant directement lié au plan pluriannuel de travaux :

- lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté, le montant de la cotisation annuelle ne peut être ni inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté, ni inférieur à 5 % du budget prévisionnel ;
- en l'absence de plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

25 - Dans les deux cas, un montant supérieur peut être adopté par un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires. L'assemblée générale peut également statuer sur la suspension des cotisations au fonds de travaux, soit lorsque le montant de celui-ci excède celui du budget prévisionnel, soit lorsque son montant excède 50 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel adopté par l'assemblée générale.

3° « Fléchage » du fonds de travaux

26 - Le fonds de travaux constitue un mécanisme d'épargne forcée, et son montant peut se trouver considérablement augmenté du fait de son indexation sur les montants définis dans le plan pluriannuel. Pour répondre aux risques d'inconstitutionnalité, le

11. L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 171, créant L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14-2-1 nouveau, lequel se substitue aux anciennes dispositions de l'article 14-2, II ancien.

législateur a donc recentré la liste des travaux qui peuvent être réalisés en utilisant le fonds de travaux. Désormais, le fonds de travaux ne peut plus être utilisé que pour faire face aux dépenses résultant :

« 1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux [...] et, le cas échéant, du diagnostic technique global [...] »

2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».

27 - Ainsi, le fonds ne peut plus être utilisé pour d'autres « travaux décidés par l'assemblée générale », ou même pour la « réalisation de travaux de mise en conformité prescrits par les lois et règlements » qui auraient été omis dans le plan pluriannuel. L'objectif est clairement d'affecter le fonds de travaux aux dépenses programmées par le plan.

28 - Le nouveau texte précise, assez logiquement, que la décision de financer ces travaux par le fonds de travaux doit être prise à la même majorité que celle requise pour les travaux, et non plus à la majorité absolue des voix.

29 - Les autres dispositions qui figuraient précédemment dans l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, telle que la prise en compte, lors de l'affectation des fonds, de parties communes spéciales de clés de charges spéciales, ou le fait que les sommes versées sur le fonds sont « attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires » sont déplacées dans le nouvel article, mais demeurent inchangées sur le fond.

Remarque : Le plan pluriannuel de travaux, s'il est adopté par l'assemblée générale, servira de base au montant des cotisations annuelles à verser sur le fonds de travaux, puisque cette cotisation annuelle ne pourra plus être inférieure à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel. Le seuil de 5 % du budget annuel est maintenu, mais uniquement dans les copropriétés qui n'auront pas adopté de plan pluriannuel, ou si ce seuil s'avérait supérieur à celui calculé par rapport au montant des travaux du plan.

En outre, l'utilisation du fonds de travaux sera désormais fléchée pratiquement exclusivement sur les dépenses programmées par le plan pluriannuel de travaux, le fonds ne pouvant être affecté, en dehors de ces dépenses programmées que pour des travaux d'urgence, des travaux de sauvegarde ou des travaux de rénovation énergétique. Le dispositif d'entrée en vigueur échelonné (de 2024 à 2026) est le même que pour les deux dispositifs précédents, ce qui obligera le syndic, pour le calcul du montant des cotisations du fonds travaux et l'utilisation de ce fonds, à vérifier le nombre de lots principaux de la copropriété...

2. Les autres dispositions de la loi Climat et Résilience concernant les copropriétés

30 - D'autres dispositions, qui ne figurent pas forcément dans le titre V de la loi relatif à la rénovation de l'habitat, sont introduites dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Elles sont rapidement énumérées ci-après pour mémoire.

A. - Nouveau dispositif concernant les installations de recharge des véhicules électriques¹²

31 - Un nouveau dispositif, calqué sur le dispositif de fibrage des immeubles, est introduit dans le Code de l'énergie pour la mise en place des installations électriques nécessaires à l'alimentation des véhicules électrique (C. énergie, art. L. 353-12 nouveau).

32 - Ainsi, le syndicat des copropriétaires peut conclure avec ENEDIS ou avec un opérateur une convention d'installation de l'infrastructure collective permettant par la suite la création d'installations de « bornes de recharge » des véhicules électriques. Cette convention peut être proposée sans frais pour le syndicat des copropriétaires, l'opérateur étant remboursé progressivement par les contributions des copropriétaires souhaitant se raccorder au réseau pour bénéficier de leur point de recharge.

Le nouvel article 24-5-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise que dans une telle hypothèse, la décision de souscrire la convention d'installation et de gestion est prise par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24, « par dérogation au j de l'article 25 ».

33 - À l'issue de l'adoption de la loi Climat et Résilience, trois textes et deux majorités différentes sont applicables aux installations de recharge des véhicules électriques en copropriété :

- par application de l'article 25, j, relève de la majorité absolue (avec un second vote en 25-1), la décision du syndicat d'entreprendre à ses frais des travaux d'amélioration portant sur l'installation collective afin d'augmenter la puissance délivrée, pour permettre l'installation de bornes de recharge, ou plus précisément la décision concernant « l'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules » ;

- par application de l'article 24-5-1 nouveau, si le syndicat décide, non de réaliser ces travaux collectifs à ses frais, mais simplement de passer une convention sans frais avec un opérateur, la décision relève de l'article 24 ;

- par application de l'article 24 (i), la décision d'équiper une place de stationnement d'une borne de recharge (la « décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ») relève de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

B. - Le contrôle du raccordement des immeubles en copropriété parisiens au réseau d'eaux usées

34 - Dans la perspective de la tenue des Jeux Olympiques à Paris en 2024, l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales oblige les syndicats à faire réaliser, à partir du 1^{er} janvier 2022, le contrôle des raccordements de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées pour les immeubles bordant la Seine.

35 - La loi du 10 juillet 1965 se trouve donc affligée d'un nouvel article 24-10 prévoyant que le syndic doit demander à la collectivité territoriale de réaliser ce contrôle et d'établir, à l'issue du contrôle, un document qui devra être tenu à la disposition des copropriétaires qui le demandent. L'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est également complété sur ce point.

3. Conclusion

36 - Les nouvelles dispositions de la loi Climat et Résilience obligent le syndicat des copropriétaires réaliser à nouveau des DPE collectifs approfondis, et à élaborer un projet de plan pluriannuel

12. L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 111, II, créant L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 24-5-1 nouveau.

de travaux, servant de base au calcul des cotisations des fonds de travaux. Ces dispositions traduisent une volonté déterminée de Gouvernement d'accélérer la rénovation énergétique des copropriétés.

37 - Sans afficher à aucun moment l'obligation claire de réaliser les travaux de rénovation énergétique, le Gouvernement met en réalité les copropriétaires dans une situation telle qu'ils ne pourront longtemps différer ces travaux sans porter atteinte à la valeur patrimoniale des lots (du fait notamment du gel des loyers, puis de l'interdiction de louer les lots, et de l'impact qu'aura nécessairement la classe énergétique sur le prix de vente). De plus, le syndicat des copropriétaires qui, au titre de l'article 14, a désormais pour objet l'amélioration de l'immeuble, risque d'engager sa responsabilité lorsque l'assemblée générale refusera d'effectuer des travaux de rénovation énergétique aboutissant à une impossibilité de louer le bien.

38 - Le coût prévisionnel de cette rénovation énergétique est considérable. Même si le plan de relance a permis le financement de 6,5 milliards de travaux de rénovation énergétique entre novembre 2020 et septembre 2021 via le dispositif MA PRIME RENOV', ces subventions devront absolument être pérennisées dans le temps. En effet, il faudrait réaliser 370 000 rénovations complètes par an après 2022 et 700 000 par an à partir de 2030 pour tenir les objectifs de la loi¹³. L'institut de l'économie pour le climat (I4CE) avait évalué les besoins annuels pour la rénovation thermique des logements du parc privé à 16,8 milliards/an pour 2019-2023 puis à 25,7 milliards/an pour la période 2019-2023¹⁴. Ces sommes ne pourront pas être atteintes, de façon réaliste, en mobilisant le bas de laine des copropriétaires, sans des aides substantielles de l'État et sans recours massif à l'emprunt par les syndicats des copropriétaires.

39 - Le résultat de cet investissement considérable ne permettra certainement pas, à lui seul, d'enrayer la mécanique du réchauffement climatique, compte tenu des enjeux mondiaux et de la consommation des autres secteurs économiques. Toutefois, tant sur le plan des investissements de l'État que sur celui des charges des copropriétaires, il convient de mettre ces sommes en regard avec le coût de la facture énergétique : les imports d'hydrocarbures en France pèsent, chaque année, pour 30 à 60 milliards dans le déficit extérieur de la France. Quant à la dépense des ménages pour la fourniture d'énergie domestique, elle représentait 9 % de leur budget global, soit en moyenne 1 552 €/an en 2018... c'est-à-dire bien avant la flambée des cours constatée récemment, sur les énergies fossiles comme sur l'électricité.

Point d'actualité :

Suspension des DPE individuels le 24 septembre 2021 – que s'est-il passé ?

13. Rapp. d'information de la mission d'information sur la rénovation thermique des bâtiments déposé à l'assemblée nationale, 10 févr. 2021 : www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion-dvp/115b3871_rapport-information.pdf.

14. Institut de l'économie pour le climat (I4CE), *Relance : comment financer l'action climat*, juill. 2020.

La combinaison de la réforme des DPE (par trois arrêtés publiés au Journal officiel le 13 avril 2021, avec entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2021) et des nouvelles « étiquettes énergétiques » prévues par la loi Climat et résilience a eu des effets excédant les prévisions du Gouvernement.

Les résultats du DPE « nouvelle formule » intègrent en effet directement, dans le classement énergétique (de A à F) la production de gaz à effet de serre, qui faisaient jusqu'à présent l'objet d'une « étiquette » distincte, ce qui pénalise fortement les chauffages au fioul ou au gaz. En effet, c'est la « plus mauvaise performance » (entre consommation et production de GES) qui est retenue pour définir le seuil. Par ailleurs, la méthode du DPE « sur facture » est désormais proscrite, si bien que lorsque le syndic n'est pas en mesure de fournir des informations suffisantes sur les équipements collectifs (par ex., date d'installation de la chaudière), la note la plus mauvaise est systématiquement attribuée.

L'effet de ce double seuil sur les classements avait été pointé (notamment par la commission sénatoriale), mais n'avait pas été chiffré dans l'étude d'impact. Au vu de premiers résultats particulièrement inquiétants, le ministère du Logement a recommandé aux diagnostiqueurs de suspendre la réalisation des DPE pour les logements d'avant 1975... recommandation qui semble difficile à tenir alors que le DPE est un document essentiel de la vente et qu'il est « opposable » depuis le 1^{er} juillet 2021.

4. Bibliographie

40 - Travaux législatifs et rapport du Gouvernement :

Rapp. d'information de la mission d'information sur la rénovation thermique des bâtiments déposé à l'assemblée nationale, 10 févr. 2021 : www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion-dvp/115b3871_rapport-information.pdf. – Rapp. de la commission sénatoriale : www.senat.fr/rap/a20-650-1/a20-650-123.html, p. 356. – Rapp. de la commission de l'Assemblée nationale (t. II) : www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/csldcre/115b3995-tii_rapport-fond.

Rapp. d'information de la mission d'information sur la rénovation thermique des bâtiments déposé à l'assemblée nationale, 10 févr. 2021 : www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion-dvp/115b3871_rapport-information.pdf.

Rapp. de la commission sénatoriale : www.senat.fr/rap/a20-650-1/a20-650-123.html, p. 356.

Rapp. de la commission de l'Assemblée nationale (t. II) : www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/csldcre/115b3995-tii_rapport-fond.

– Autres commentaires :

A. Tani, Loi « Climat et résilience » : principales innovations intéressant le droit de la copropriété : *AJDI* 2021.

S. Michelin Mazerand, Plan pluriannuel de travaux, une élaboration obligatoire : *Inf. rap. copr. oct. 2021*, p. 6, *Actualités*.

P.-E. Lagrault et O. Ducelier, L'information des copropriétaires - État de l'immeuble et performances énergétiques : *Colloque de la CNEC*, 7 sept. 2021.

Mots-Clés : Copropriété - Loi Climat et Résilience - Impacts