ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

travaux

Question écrite n° 5135

Texte de la question

M. Philippe Meunier attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sur les isolations extérieures des bâtiments. Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, l'accent a été mis sur les pertes d'énergie des bâtiments mal isolés. Les citoyens sont conscients des efforts à mener et sont prêts. Cependant, dans la pratique, les moyens ne sont pas toujours mis en œuvre pour accompagner cette mutation. Ainsi, lors d'un ravalement de façade d'un immeuble, rien n'oblige le syndic à présenter à ses copropriétaires un devis avec travaux d'isolation et un devis sans travaux d'isolation. Il voudrait savoir quelles sont les dispositions que compte prendre le Gouvernement pour inciter les syndics de copropriété à engager des rénovations durables.

Texte de la réponse

Le 14 septembre 2012, en ouverture de la Conférence environnementale, le Président de la République a annoncé son intention de lancer un vaste plan de rénovation énergétique de l'habitat, visant à porter 500 000 logements neufs et 500 000 logements anciens par an à l'horizon 2017 à un haut niveau de performance énergétique. Ce plan doit permettre de réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment, qui représentent respectivement environ 40 % et 23 % du total national. Ce chantier sera l'un des objectifs majeurs du quinquennat. Sur un parc de près de 33 millions de logements existants, plus de 8 millions de logements sont en copropriétés, soit près d'un logement sur quatre. L'ensemble des différents objectifs environnementaux que la France s'est fixé en termes de réduction des consommations énergétiques du parc de bâtiments existants ainsi que les mesures du plan de rénovation énergétique de l'habitat ne peuvent donc contourner le cas des logements en copropriétés. Pourtant, pour ces logements, toute décision de travaux portant sur les parties communes (ravalement des façades, isolation des murs par l'extérieur, isolation de la toiture, remplacement de la chaudière dans le cas d'une chaudière collective) nécessitant un accord collégial, impose une approche particulière. Le fonctionnement classique d'une copropriété et son mode d'adoption et de vote des travaux font que, très souvent, seules les actions prioritaires et d'urgence sont réalisées. Les travaux de réhabilitation énergétique, souvent coûteux, n'étant pas perçus comme prioritaires, ne sont que plus rarement entrepris par les copropriétaires. Afin d'encourager ces derniers à entreprendre une démarche active de rénovation énergétique de leur patrimoine, l'Etat a mis en place les mesures suivantes. D'une part, les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001 doivent faire l'objet d'un audit énergétique d'ici fin 2016. Celui-ci permettra de sensibiliser les copropriétaires aux économies d'énergie et de les impliquer dans la rénovation énergétique de leur bien en leur proposant des scenarii de rénovation adaptés (deuxième alinéa de l'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation). Cette obligation a fait l'objet d'un décret en date du 27 janvier 2012 (décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012), un arrêté d'application est sur le point d'être publié. D'autre part, les autres bâtiments en copropriété, toujours équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, doivent faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique dans les

mêmes délais (premier alinéa de l'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation). A la suite de la réalisation de ce diagnostic de performance énergétique ou de cet audit énergétique, les copropriétaires ont l'obligation, en assemblée générale, de se poser la question de la réalisation de travaux d'économies d'énergie. Certes, cela ne se traduit pas par l'obligation de réaliser des travaux, mais présente l'avantage d'obliger les copropriétaires, sur la base d'éléments concrets de l'audit énergétique ou du diagnostic de performance énergétique, de décider ensemble de l'intérêt de réaliser des travaux d'économie d'énergies. De plus, la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II) a introduit la notion de travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives qui permet aux syndicats de copropriétaires de s'accorder, à la majorité de l'article 25 (de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis), sur des travaux d'économies d'énergie portant sur les parties privatives. Cette mesure permet d'élargir le panel des actions que les syndicats de copropriétaires peuvent mener à l'échelle du bâtiment en termes de rénovation énergétique. Dès l'entrée en vigueur des textes réglementaires d'application, il sera par exemple possible pour un syndicat de voter, en assemblée générale, le changement de la chaudière collective, l'isolation des murs par l'extérieur mais également le remplacement de l'ensemble des menuiseries de la copropriété (article 7 de la loi Grenelle). Dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat, d'autres mesures seront étudiées, notamment dans la loi sur l'urbanisme et le logement qui sera débattue en 2013, pour inciter les syndics de copropriété à engager des rénovations énergétiques. Une simplification des procédures de prise de décision ainsi que la constitution de fonds de travaux obligatoires sont par exemple envisagées. De plus, la capacité financière des syndics de copropriété sera améliorée grâce à la mise en oeuvre de l'éco PTZ collectif, ainsi que par le soutien à l'émergence de structures de tiers financement, qui apporteront des liquidités supplémentaires aux copropriétés voulant s'engager dans des opérations de rénovation énergétique. Enfin, l'idée qui consisterait à conseiller, pour tout projet de ravalement de façade, la réalisation d'un devis complémentaire relatif à l'isolation des murs par l'extérieur peut être reprise dans un guide sur les plans de travaux en copropriétés. Cette solution est pertinente dans le sens où un ravalement de façades nécessite l'installation coûteuse d'équipements (échafaudages notamment) qui permet de réduire le coût de l'isolation elle-même. Néanmoins, le choix des techniques à mettre en oeuvre incombe au maître d'oeuvre qui engage sa responsabilité.

Données clés

Auteur : M. Philippe Meunier
Circonscription : Rhône (13e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 5135
Rubrique : Copropriété
Ministère interrogé : Écologie, développement durable et énergie
Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 25 septembre 2012, page 5203
Réponse publiée au JO le : 7 mai 2013, page 5015