ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 8405

Texte de la question

M. Jean-Luc Bleunven attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation et le décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012, relatifs aux audits énergétiques des bâtiments. L'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation précise qu'un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012. Le décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012, relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs, crée une section 4 dans le livre 1er de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation. Cette section 4 précise, en son article R. 134-14 que, dans les bâtiments à usage principal d'habitation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en copropriété de cinquante lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots, 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, le syndic de la copropriété doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un audit énergétique. Il l'interroge sur l'opposabilité de ces mesures pour une copropriété égale ou supérieure à cinquante lots, dont la répartition ferait apparaître moins de cinquante lots à destination de logements, les autres lots étant destinés à des usages de caves ou de garages individuels.

Texte de la réponse

En cohérence avec les objectifs environnementaux fixés par la loi du 3 août 2009, la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a instauré divers dispositifs innovants afin de mettre en ordre de marche les différents acteurs du secteur « bâtiment » vers la performance énergétique et environnementale. Plus particulièrement, concernant le secteur de la copropriété, qui compte près de 8 millions de logements, la loi a introduit des mécanismes visant à inciter les copropriétaires à réaliser des travaux d'économie d'énergie et à simplifier le vote en assemblée générale de tels travaux. Entre autres, l'article L.134-4-1, impose la réalisation d'un audit énergétique pour tout bâtiment à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipé 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. Cet audit énergétique permettra de sensibiliser les copropriétés aux économies d'énergie et de les impliquer dans la rénovation énergétique de leur bien. L'ambition est d'inciter les copropriétés, le nécessitant, à réaliser des travaux, d'autres dispositions ayant été mises en place pour faciliter le vote de ces travaux. Le seuil de cinquante lots a été notamment introduit afin que les petites copropriétés, pour lesquelles le coût d'un audit énergétique aurait été difficilement supportable, ne soient pas soumises à cette obligation. Par ailleurs, le fonctionnement classique d'une copropriété et son mode d'adoption et de vote des travaux fait que, très souvent, seules les actions prioritaires et d'urgence sont réalisées. Les travaux de réhabilitation énergétique étant fréquemment perçus comme secondaires sont plus rarement entrepris par les copropriétaires. Ceci est d'autant plus vrai dans les copropriétés importantes où le nombre élevé de copropriétaires peut ralentir voire bloquer la situation de la copropriété et empêcher le vote de

travaux lourds pourtant parfois indispensables (changement de la chaudière par exemple). L'audit énergétique qui est l'une des solutions pour débloquer ces situations doit donc viser précisément ces copropriétés. Comme le précise l'article R.134-14 du code de la construction et de l'habitation (créé par le décret du 27 janvier 2012), les lots pris en compte pour le calcul du seuil d'application s'entendent de l'ensemble des lots de la copropriété, ceux précisément visés par le règlement de copropriété. Par exemple, une copropriété comportant 2 commerces en rez-de-chaussée et 16 logements associés chacun à un parking et une cave (soit 50 lots au total) est soumise à l'obligation sous réserve que les autres critères soient satisfaits.

Données clés

Auteur : M. Jean-Luc Bleunven
Circonscription : Finistère (3e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 8405
Rubrique : Copropriété
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 30 octobre 2012, page 6055
Réponse publiée au JO le : 15 janvier 2013, page 563