

LOI ALUR ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi Alur, a été publiée au Journal Officiel du mercredi 26 mars 2014. Elle a pour objectif de « mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché immobilier, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses de l'équilibre des territoires » (exposé des motifs de la loi).

De l'encadrement des loyers aux comptes des syndics, elle concerne tous les acteurs de la filière du logement et plusieurs mesures s'intéressent à la performance énergétique des bâtiments.

1. Rénovation énergétique en copropriété

La loi simplifie les démarches concernant les travaux de rénovation énergétique en copropriété.

Rappel : les quatre règles de majorités applicables aux décisions prises en Assemblée Générale (*loi du 10/07/1965*)

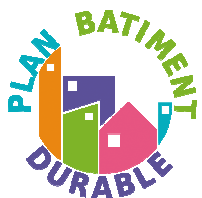
- Majorité simple : majorité des voix des copropriétaires présents et représentés (*art. 24*)
- Majorité absolue : majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires (*art. 25*)
- Double majorité ou majorité renforcée : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (*art. 26*)
- Unanimité : consentement de l'ensemble des copropriétaires

N.B. : chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux tantièmes, c'est-à-dire, la fraction représentative de son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété (généralement fonction de la surface et la situation de son lot)

1.1 Mise en place d'un Diagnostic Technique Global (DTG)

- Le DTG remplace le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété (*CCH : L.111-6-2 abrogé*).
- L'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un DTG pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété. (*CCH : L. 731-1*). La décision est prise à la majorité simple.
- A partir du 1^{er} janvier 2017, toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans devra être précédée du diagnostic technique global (*CCH : L.731-4*).
- Le DTG contient, entre autres, le DPE (Diagnostic de Performance Energétique, mis en place par la loi Grenelle 2) ou l'audit énergétique de l'immeuble. Une fois le DTG





effectué, il est présenté aux copropriétaires à l'AG qui suit sa réalisation ou sa révision (*CCH : L.731-2-1*).

- En principe, après avoir fait réaliser un DPE ou un audit, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée qui suit l'établissement de ces documents, le plan de travaux d'économies d'énergie ou de contrat de performance énergétique. Le syndic est désormais dispensé de cette obligation lorsqu'à la suite d'un DTG, le plan pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour comporte des travaux d'économies d'énergie. Cette mesure entrera en vigueur en même temps que celle relative au DTG, soit le 1er janvier 2017. (*art. 58 I 7° et loi du 10/07/1965 art. 24-4*). Ce plan pluriannuel de travaux doit être adopté à la majorité absolue.
- Les travaux d'économie d'énergie sont votés à la majorité absolue.
- La loi Grenelle 2 prévoit que ces travaux peuvent porter sur les parties privatives (par exemple l'isolation thermique des parois vitrées). Le cas échéant, le copropriétaire prendra en charge seul le coût de ces travaux (à moins qu'il puisse justifier de travaux équivalents effectués durant les dix années précédentes). La loi Alur complète cette disposition en stipulant que le syndicat des copropriétaires est désigné maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. (*art. 59 I 1° et loi du 10/07/1965 art. 9*)

1.2 Mise en place d'un fonds de travaux obligatoire (*art. 58 I 1° et 2° et loi du 10/07/1965 art. 10 et 14-2*)

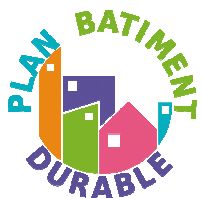
- Sa constitution doit intervenir avant le 1^{er} janvier 2017.
- Deux exceptions : les copropriétés de moins de dix lots ayant pris la décision par vote à l'unanimité de ne pas constituer le fonds et celles dont le DTG justifie l'absence de besoin de travaux dans les dix ans qui suivent.
- L'objectif est de faciliter la réalisation de travaux importants (rénovation énergétique entre autres) en s'assurant que la copropriété a toujours une réserve de fonds disponible.
- La cotisation est fixée par l'assemblée générale à la majorité absolue, elle doit être au minimum de 5% du budget prévisionnel de fonctionnement.
- Les sommes versées sur le fonds de travaux sont rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Il n'y a aucun remboursement possible en cas de cession d'un lot par son propriétaire.

2. Tiers-financement

La loi Alur définit la notion de tiers-financement (*art. 124*). Le principe est donc que la société de tiers-financement avance les coûts de rénovation et se rémunère ensuite sur les économies d'énergie réalisées. Il consiste en :

- Une offre technique de travaux ayant pour but une réduction des consommations énergétiques des bâtiments.
- Un service de financement de cette offre en contrepartie d'une rémunération. Ce financement peut être partiel ou total et prendra la forme d'une redevance globale,





régulière et limitée dans le temps (les prestations couvertes par cette offre seront définies par décret).

Notons que, du point de vue du Code de la Construction et de l'Habitation, n'importe quel organisme peut proposer ce service, à condition que son activité entre dans le périmètre défini par la loi. (CCH : L.381-2)

3. Décence du logement

Dans la loi Alur, plusieurs points ont été intégrés visant à placer la performance énergétique en tant que caractéristique majeure des logements.

Le gouvernement doit rendre un rapport dans les six mois suivant la promulgation de la loi (datant, pour rappel, du 26 mars 2014) sur la révision du concept de la décence du logement. Il vise, entre autres, à intégrer la performance énergétique parmi les caractéristiques du logement décent. (art. 2)

4. Etat des lieux

Les propriétaires, avant de procéder à une location, sont contraints de faire figurer sur les états des lieux, d'entrée et de sortie, les relevés des index pour chaque énergie. (art. 1 I 5°)

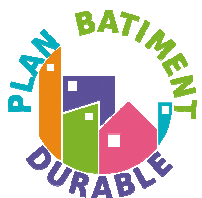
5. Vente d'HLM

Etant donné que les organismes HLM sont maintenant autorisés à procéder à la vente de logements construits ou acquis depuis plus de dix ans, une condition est dorénavant ajoutée à la possibilité de vente : un logement HLM dans un immeuble ne pourra être cédé que s'il répond à des normes de performance énergétique (définies par décret). Cependant, lorsque l'acquéreur est une Société d'Economie Mixte, un autre organisme HLM ou un organisme bénéficiant de l'agrément de maîtrise d'ouvrage, cette condition n'est plus exigée. (art. 114 et CCH L.443-7)

6. Périmètre des missions de l'Anah

La loi Alur a également complété le périmètre des missions de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat). En effet, cette dernière a désormais pour objectif, de « promouvoir le





développement et la qualité du parc existant de logements privés, en particulier en ce qui concerne les performances thermiques et l'adaptation à la perte d'autonomie » et de participer à « la lutte contre la précarité énergétique ». (CCH : L.321-1)

7. Garantie Universelle des Loyers

La GUL (Garantie Universelle des Loyers, instaurée par la loi Alur) couvre, pour le propriétaire, non seulement des impayés de loyers, mais également des impayés de charges et la contribution pour le partage des économies d'énergie. (art. 23 et 24-2)

8. Coefficient d'occupation des sols

La loi Alur supprime la possibilité de fixer un COS au sein du Plan Local d'Urbanisme. (art. 158 et CU : L.123-1-5)

Cela supprime de fait la possibilité dite de « sur-COS », qui accordait des surdensités à des bâtiments remplissant des critères de hautes performances énergétiques ou disposant de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

EN SAVOIR PLUS

- Ministère du logement et de l'égalité des territoires :
<http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=accueil-sous-site&site=432>
- ANIL, numéro spécial :
http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Habitat_Actualite/habitat_actualite_alur.pdf
- Légifrance, texte complet :
[http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&cat](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id)
[egorieLien=id](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&cat)

