

Table des matières

Sommaire	9
Introduction	11

PARTIE 1 **LE CADRE TECHNIQUE ET JURIDIQUE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS**

CHAPITRE 1 Les données techniques	17
La révolution énergétique en marche.....	17
<i>La construction neuve</i>	17
• De la RT 2005 à la RT 2012.....	19
• Les grands principes constructifs.....	31
L'après 2012 : les bâtiments à énergie positive.....	32
<i>La rénovation énergétique des bâtiments existants</i>	33
• La réglementation des bâtiments existants.....	33
• Exemples de solutions de travaux.....	40
• Des offres de travaux adaptées à la rénovation énergétique	42
Les outils disponibles	43
<i>La reconnaissance de la qualité des ouvrages (HQE, BBC, Passivhaus)</i>	43
• La démarche HQE.....	43
• Les principaux labels de performance énergétique utilisés en France.....	49
<i>La reconnaissance de la qualité des acteurs de la filière</i>	54
• La qualification professionnelle.....	54
• Les appellations liées aux énergies renouvelables.....	56
• Les Pros de la performance énergétique.....	58

	<i>Reconnaissance de la qualité des matériaux et des équipements</i>	59
	<i>Exemples d'outils d'évaluation</i>	61
	• Le DPE (neuf et rénovation).....	61
	• L'audit thermique ou énergétique.....	63
	• Le test d'étanchéité à l'air.....	63
	• La caméra thermique (ou infrarouge).....	65
	• L'autocontrôle pour les entreprises de bâtiment.....	66
CHAPITRE 2	Les données juridiques	67
	Les obligations hors opérations sur bâtiment.....	67
	<i>La nécessité d'affichage d'un DPE dans certains bâtiments publics</i>	68
	<i>La mesure de la performance énergétique dans l'habitat collectif</i>	72
	• Pourquoi l'habitat collectif est visé par des obligations spécifiques ?.....	72
	• Les obligations nouvellement créées.....	74
	• Quelles sanctions en cas de non-respect de ces dispositions ?	78
	Les obligations lors des opérations de construction et de rénovation.....	80
	<i>Les obligations</i>	80
	• Les obligations relatives à la construction de bâtiments neufs	81
	• Les obligations en matière de rénovation de bâtiments anciens.....	91
	<i>Les règles d'urbanisme</i>	103
	• Les acteurs en matière d'urbanisme et d'énergie liée au bâtiment.....	104
	• La réglementation nationale.....	108
	• L'application locale de la réglementation.....	116
	Les obligations et incitations lors des mutations et locations.....	128
	<i>Obligations des parties quant à la remise d'un DPE</i>	130
	• Champ d'application du DPE.....	130
	• Régime du DPE.....	137
	<i>Obligations des parties consécutives à la réalisation de travaux</i>	151
	• Les travaux d'amélioration énergétiques et les baux d'immeubles.....	151

• Les travaux d'amélioration énergétique et les ventes d'immeubles.....	154
---	-----

PARTIE 2 LES TRADUCTIONS JURIDIQUES DE L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

CHAPITRE 1	Montages contractuels et financiers.....	159
	Montages contractuels: le contrat de performance énergétique.....	159
	<i>Notion et intérêt du contrat de performance énergétique.....</i>	159
	<i>Les engagements de performance énergétique.....</i>	164
	• L'aspect technique des engagements de performance.....	167
	• L'aspect juridique des engagements de performance.....	176
	<i>Les formes du contrat de performance énergétique.....</i>	189
	• Les contrats privés.....	194
	• Les contrats publics.....	204
	Le marché public de performance énergétique (MPPE).....	207
	Le contrat de partenariat de performance énergétique (CPPE)	215
	<i>Les sanctions contractuelles de la sous-performance énergétique.....</i>	224
	• Les sanctions dans les contrats privés de performance énergétique.....	232
	La clause pénale.....	232
	La clause résolutoire.....	234
	• Les sanctions dans les contrats publics de performance énergétique.....	237
	Les pénalités.....	238
	Les mesures coercitives.....	246
	La mise en régie.....	246
	La sanction coercitive commune à tous les contrats publics : la résiliation.....	247
	Les montages financiers.....	249
	<i>Les montages financiers dans le secteur privé.....</i>	249
	• Les outils d'incitations.....	249
	Incitations fiscales.....	250
	Crédit d'impôt sur le revenu pour dépenses d'équipement de l'habitation principale en faveur des économies d'énergies et du développement durable.....	250

<i>Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties et les immobilisations destinées à la production d'électricité d'origine photovoltaïque</i>	260
<i>Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt</i>	261
<i>Le dispositif « Scellier BBC »</i>	263
<i>Exonérations d'impôts au bénéfice des personnes physiques pour la vente d'électricité d'origine photovoltaïque</i>	264
Incitations financières	266
<i>Fixation du prix de vente de l'énergie radiative du soleil à un tarif supérieur au prix d'achat de l'électricité du réseau</i>	266
<i>Les prêts à taux zéro</i>	269
<i>Le Certificat d'économie d'énergie</i>	275
• <i>Contraintes dans le montage de projets : l'exemple des installations de panneaux photovoltaïques en copropriété par un syndicat de copropriétaires</i>	281
Sur le financement des installations photovoltaïques	281
<i>Sur le porteur de l'opération</i>	281
<i>Sur la constitution de sûretés</i>	282
<i>Notion de crédit-bail immobilier</i>	287
<i>Les financements dans le secteur public</i>	288
• <i>Les incitations financières et techniques</i>	288
L'aide à la décision, l'accompagnement et l'incitation	289
L'aide à l'investissement	294
• <i>Les outils et montages financiers exigeant une contrepartie</i>	296
CHAPITRE 2 Responsabilité et assurances	303
La responsabilité des diagnostiqueurs et auteurs d'audits, d'attestations et de certifications	305
<i>Les causes de responsabilité</i>	307
• <i>La nature duale de la responsabilité des auteurs de diagnostics, audits et attestations</i>	307
• <i>La diversité des faits générateurs de responsabilité</i>	309
<i>L'étendue de la responsabilité</i>	313
• <i>L'absence d'un lien de causalité entre le diagnostic erroné et le défaut de l'immeuble</i>	313
• <i>Le remède : la caractérisation d'un préjudice de perte de chance</i>	314
La responsabilité des vendeurs, constructeurs et installateurs	316
<i>L'application de la responsabilité spécifique des constructeurs et de l'assurance construction</i>	317
• <i>La qualification d'un ouvrage ou d'un élément d'équipement de l'ouvrage</i>	318

• La caractérisation d'un désordre décennal.....	330
• Cas d'exonération ou de limitation de la responsabilité des constructeurs.....	343
<i>L'application du droit commun</i>	348
• La responsabilité de droit commun des vendeurs, constructeurs, sous-traitants.....	349
• De quelques effets sur les contrats hors des cas de responsabilité <i>stricto sensu</i>	356
Lexique	359
Index	367