

Direction
des études
juridiques
et fiscales

AOUT
2015

Note de synthèse

**Loi relative à la transition
énergétique pour la
croissance verte**

**Les principales
dispositions relatives au
logement.**

CONTRIBUTIONS

INTERNES AUX SERVICES DE L'USH ET DES FÉDÉRATIONS :

Direction des études juridiques et fiscales - DJEF

Nathalie PIQUEMAL, Directeur juridique

Hervé des LYONS, Directeur juridique adjoint

Gaëlle LECOUEDIC, Conseiller juridique

Alima MIAL, Conseiller juridique

Diane ELPITIYA – Assistante

Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales - DMOP

Farid ABACHI, Responsable du département Energie Développement durable

CONTACTS

DIRECTION DES ETUDES JURIDIQUES ET FISCALES

djef@union-habitat.org

01 40 75 78 60

DIRECTION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE ET DES POLITIQUES PATRIMONIALES

farid.abachi@union-habitat.org

INTRODUCTION

Partie 1 : Moyens liés aux règles de construction, dans le neuf et dans l'existant

1.	Carnet numérique de suivi et d'entretien du logement (article 11).....	5
2.	Obligation d'améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments en cas de travaux (article 14).....	5
3.	Mentions dans les marchés privés de travaux et de prestations de moins de 100 000 € (article 18).....	6
4.	Obligation d'installer des systèmes de mesure du chauffage dans les immeubles chauffés collectivement. Dérogations et sanctions (articles 26 et 27).....	6
5.	Improprété à la destination (article 31).....	7
6.	Colonnes montantes (article 33).....	7
7.	Stationnement des vélos et des installations de bornes de recharges pour les véhicules électriques ou hybrides (article 41).....	7
8.	Production et détention de déchets dangereux (article 82).....	8
9.	Performance environnementale de la commande publique (article 144).....	8

Partie 2 : Moyens liés aux règles d'urbanisme

1.	Dérogations aux règles d'urbanisme au bénéfice de travaux d'isolation (article 7).....	8
2.	Obligations de performances énergétiques et environnementales dans les documents d'urbanisme et l'exemplarité des constructions sous maîtrise d'ouvrage publique (article 8).....	9

Partie 3 : Moyens tournés vers les personnes

1.	La performance énergétique : nouveau critère de la décence d'un logement (article 12).....	9
2.	Vente Hlm (article 13).....	10
3.	Mise à disposition des bénéficiaires de la tarification spéciale des données de leur consommation (article 28).....	10
4.	Réforme du dispositif des certificats d'économies d'énergie (article 30).....	10
5.	Impayés et coupures (article 32).....	11
6.	Chèque énergie (article 201).....	11



INTRODUCTION

A quelques mois de la COP21 la France se fixe des objectifs ambitieux de politique énergétique dans la loi n° 2015- 992 du 17 août 2015 et définit des moyens juridiques pour y parvenir.

La loi relative à la transition énergétique met en avant des objectifs chiffrés, mais elle se traduit également par une mobilisation autour de l'emploi (favoriser l'émergence d'une économie compétitive et riche en emplois), de la sécurité d'approvisionnement, de la santé humaine et de l'environnement (en luttant contre l'effet de serre), de la cohésion sociale et territoriale (en assurant un droit à l'énergie à tous les ménages, sans coût excessif), de la lutte contre la précarité énergétique enfin.

La réflexion sur l'énergie et sa consommation est d'emblée (article 1^{er}) inscrite dans une **dimension locale**, autour de la notion de territoires à énergie positive (TEPOS), qui s'engagent « dans une démarche permettant d'atteindre l'équilibre entre la consommation et la production d'énergie ». Le territoire favorisera l'efficacité énergétique, la réduction des gaz à effet de serre et la diminution de la consommation des énergies fossiles tout en déployant des énergies renouvelables.

Concrètement, l'article L. 100-4 nouveau du code de l'énergie chiffre ces ambitions aux horizons 2030 et 2050 en réduction de GES (40 % entre 1990 et 2030), de consommation énergétique finale (50 % en 2050 par rapport à 2012), en production d'énergies renouvelables (part de 23 % dans la consommation finale de 2020 et de 32 % en 2030). En particulier, on note que l'ensemble des **bâtiments du parc immobilier** seront, en 2050, rénovés en BBC ou assimilé, « en menant une politique de rénovation thermique des logements concernant majoritairement les ménages aux revenus modestes ». L'objectif est de parvenir à 500 000 logements rénovés par an à partir de 2017, dont au moins la moitié occupés par des ménages aux ressources modestes. Ces chiffres révèlent une ambition bien supérieure à celle affichée dans la loi Grenelle I.

La quasi-totalité des mesures relatives au logement présentées ici sont inscrites dans le titre II de la loi qui, dans la ligne des ambitions affichées à l'article 1^{er} s'intitule : « Mieux rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer des emplois ».

Comment la loi a-t-elle inscrit ces objectifs en termes de nouveaux moyens juridiques pour une politique énergétique appliquée au logement ?

Ces nouveaux moyens sont de trois ordres : ceux liés aux règles de construction, dans le neuf et dans l'existant, ceux liés aux règles d'urbanisme, enfin ceux liés à des mesures au bénéfice des personnes.

Partie 1 : Moyens liés aux règles de construction, dans le neuf et dans l'existant

1. Carnet numérique de suivi et d'entretien du logement (article 11)

Un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement sera obligatoire à compter du 1er janvier 2017 pour toute construction neuve, et à compter du 1er janvier 2025, pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation.

Toutefois, il ne sera pas obligatoire pour les logements conventionnés relevant du service d'intérêt général (SIG), défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), qui appartiennent ou sont gérés par les organismes d'Hlm.

. En revanche, seront notamment soumis à cette nouvelle disposition, les logements non conventionnés et les logements locatifs intermédiaires au-delà des limites fixées par l'article L. 411-2 susvisé.

Ce carnet mentionnera toutes les informations relatives à l'entretien, à la bonne utilisation et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété. Il intégrera ainsi le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 du CCH (qui comprend les diagnostics obligatoires) et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'article L. 721-2 du CCH obligatoirement remis à l'acquéreur lors d'une vente (le diagnostic technique global, le carnet d'entretien, le montant de la part du fonds travaux rattachée au lot principal vendu ...). Il intégrera également, dans le cas d'une location, le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Un décret en Conseil d'Etat précisera les modalités d'application de cette disposition.

2. Obligation d'améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments en cas de travaux (article 14).

Désormais, en application de l'article L. 111-10 du CCH modifié, tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale définies à l'article L. 100-4 du code de l'énergie, en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs.

Un décret en Conseil d'Etat, pris dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, déterminera les conditions d'application de ce principe. Il précisera notamment les caractéristiques énergétiques et environnementales et la performance énergétique et environnementale, notamment au regard du stockage de carbone dans les matériaux, des émissions de gaz à effet de serre, des économies d'énergie, de la production d'énergie et de matériaux renouvelables, de la consommation d'eau et de la production de déchets, des bâtiments ou parties de bâtiment existants qui font l'objet de travaux de rénovation importants, en fonction des catégories de bâtiments, de la nature des travaux envisagés, ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur du bâtiment.

Ce décret précisera, en outre, les catégories de bâtiments qui doivent nécessairement faire l'objet, en cas de travaux, de mesure d'isolation de l'enveloppe lors de ravalements importants, et ceux devant faire l'objet d'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie.

Ce décret viendra remplacer les actuelles dispositions relatives aux études de faisabilité techniques et économique (décret 2007-363...) et aux caractéristiques énergétiques des équipements installés lors de rénovations (RT par élément ou RT globale existant).

Il est également prévu qu'un décret en Conseil d'Etat déterminera les caractéristiques acoustiques des nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans les bâtiments existants situés dans un point noir du bruit ou dans une zone de bruit d'un plan de gêne sonore et qui font l'objet de travaux de rénovation importants. Enfin, l'utilisation des matériaux biosourcés est encouragée par les pouvoirs publics lors de la construction ou de la rénovation des bâtiments.

Un rapport sera remis par le gouvernement au Parlement, au plus tard six mois après la publication du décret prévu à l'article L. 111-10 du CCH susvisé, sur les moyens de substituer à l'ensemble des aides fiscales attachées à l'installation de certains produits, une aide globale dont l'octroi serait subordonné, pour chaque bâtiment, à la présentation d'un projet complet de rénovation et un rapport sur la nécessité d'effectuer une évaluation de la performance énergétique des travaux réalisés.

Un rapport d'évaluation sera également remis par le gouvernement au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, concernant la mise en place d'un mécanisme financier de bonus-malus visant à inciter ou à pénaliser les propriétaires dont le bien atteint ou non des objectifs de performance énergétique en fonction d'un référentiel d'économie d'énergie minimale à déterminer.

3. Mentions dans les marchés privés de travaux et de prestations de moins de 100 000 € (article 18)

Dorénavant, les marchés privés réalisés en cotraitance ayant pour objet des prestations de travaux et de service d'un montant inférieur ou égal à 100 000 € hors taxes doivent comporter les mentions suivantes, sous peine de nullité :

- l'identité du maître d'ouvrage et des cotraitants,
- la nature et le prix détaillé des prestations de chaque cotraitant,
- la mention expresse de l'existence ou non de la solidarité juridique des cotraitants envers le maître d'ouvrage ;
- le nom et la mission du mandataire commun.

4. Obligation d'installer des systèmes de mesure du chauffage dans les immeubles chauffés collectivement. Dérogations et sanctions (articles 26 et 27)

L'article L. 241-9 du code de l'énergie oblige à installer un système de mesures de consommations individuelles de chaleur et d'eau chaude dans les immeubles chauffés collectivement, sauf s'il peut être rapporté une impossibilité technique ou un coût excessif. L'article 26 de la loi limite les dérogations à cette obligation, en précisant que la dérogation relative au coût excessif ne peut résulter que de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

Cette disposition a été contestée par l'Union sociale pour l'habitat dans la mesure où les gains escomptés en termes de consommations énergétiques restent, dans une très grande majorité de cas, inférieurs aux frais engendrés (location, relève et entretien des dispositifs de comptage).

Aussi, l'USH a-t-elle tenté de faire valoir, sans succès cependant, qu'il convenait de développer des solutions alternatives à cette obligation afin d'informer, sensibiliser et responsabiliser les occupants, sans renchérir leurs charges locatives. Dans ce cadre, l'USH proposait que les immeubles chauffés collectivement disposent d'un système permettant d'estimer la consommation d'énergie de chauffage, afin d'informer les occupants, a minima mensuellement, de leur consommation.

Pour les immeubles en copropriété soumis à la même obligation d'installation, la présente loi complète la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, en prévoyant que le syndic inscrit la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage de ce dispositif d'individualisation à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

La mise en œuvre de l'obligation d'installation est assortie de contrôles et de sanctions envers le propriétaire ou le syndic, dans la limite de 1 500 € par logement.

5. Impropriété à la destination (article 31)

Désormais, toute condition d'usage et de d'entretien prise en compte et jugée appropriée, la surconsommation énergétique d'un ouvrage conduisant à un coût exorbitant de son utilisation, rend l'ouvrage impropre à sa destination et relève à ce titre de la garantie décennale dès lors qu'elle est liée au défaut d'un des produits, de la conception ou de la mise en œuvre de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments constitutifs ou, enfin, de l'un de ses éléments d'équipement.

6. Colonnes montantes (article 33)

Un rapport sera remis au Parlement, dans les douze mois à compter de la promulgation de la loi, sur le statut des colonnes montantes dans les immeubles d'habitation. Sur cette question à fort enjeu financier, le rapport devra estimer leur nombre, les travaux à prévoir et leur coût. Il doit proposer des modifications de textes pertinentes pour préciser leur régime juridique.

7. Stationnement des vélos et installations de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides (article 41)

La loi affirme comme priorité le développement et la diffusion de l'usage du vélo et des mobilités non motorisées ainsi que le développement et la diffusion de moyens de transports à faible émission de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques avec le déploiement d'infrastructures dédiées.

L'article L. 111-5-2 du CCH prévoit notamment que toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places individuelles de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette obligation vise également la construction de bâtiments accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public pour lesquels la demande de permis de construire est déposée après le 1^{er} janvier 2017. Peuvent être ainsi concernés les organismes Hlm qui construisent leur siège social.

De même, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ou qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un tel ensemble, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation électrique.

Des dispositions similaires sont également prévues pour toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexé à un bâtiment résidentiel, tertiaire, commercial ou accueillant du public.

De même, la décision d'équiper des places de stationnement existantes par des bornes de recharges électriques peut être prise lors d'une assemblée générale de copropriété.

Il en va de même pour les personnes qui construisent un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ou qui procèdent à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un tel bâtiment.

Ces deux dernières dispositions visent également les ensembles d'habitations et les bâtiments pour lesquels la demande de permis de construire est déposée après le 1^{er} janvier 2017.

8. Production et détention de déchets dangereux (article 82)

Les organismes Hlm sont tenus de respecter les nouvelles dispositions régissant l'identification et la catégorisation de « déchets dangereux », qu'ils peuvent produire par leurs travaux ou qu'ils détiennent suite aux chantiers de rénovation.

9. Performance environnementale de la commande publique (article 144)

Les organismes Hlm, en leur qualité de maître d'ouvrage soumis à la loi MOP, doivent désormais intégrer dans leurs conditions d'appel d'offre et de procédures d'achat, des dispositions relatives à la « performance environnementale des produits, et en particulier de leur caractère biosourcé. »

Partie 2 : Moyens liés aux règles d'urbanisme

1. Dérogations aux règles d'urbanisme au bénéfice de travaux d'isolation (article 7)

Ce texte introduit une dérogation aux règles d'urbanisme (PLU, POS, PAZ), lors de la délivrance de permis de construire ou d'aménager, en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions dans des limites qui seront fixées ultérieurement par décret en Conseil d'Etat :

- pour la réalisation de travaux d'isolation extérieure des façades et d'isolation surélevée des toitures,
- pour la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision de déroger aux règles d'urbanisme devra être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

2. Obligations de performances énergétiques et environnementales dans les documents d'urbanisme et d'exemplarité des constructions sous maîtrise d'ouvrage publique (article 8)

Ce texte impose aux autorités administratives d'instituer des obligations de performance énergétiques et environnementales dans les documents d'urbanisme. A ce titre, le règlement du plan local d'urbanisme peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. Il peut ainsi imposer une production minimale d'énergie renouvelable qui peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

Dans le cadre des dispositions favorisant la performance énergétique, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive » peuvent bénéficier d'un dépassement des règles relatives au gabarit du plan local d'urbanisme, le plafond de 30% étant maintenu.

Enfin, toutes les nouvelles constructions sous maîtrise d'ouvrage de l'État, de ses établissements publics ou des collectivités territoriales font preuve d'exemplarité énergétique et environnementale et sont, chaque fois que possible, à énergie positive et à haute performance environnementale. A la demande de l'USH, les réalisations sous maîtrise d'ouvrage publique engagées par les organismes Hlm ne sont pas à ce jour assujettis à cette exigence d'exemplarité énergétique et environnementale.

Des actions de sensibilisation à la maîtrise de la consommation d'énergie sont mises en place auprès des utilisateurs de ces nouvelles constructions. Les collectivités territoriales peuvent bonifier leurs aides financières ou octroyer prioritairement ces aides aux bâtiments à énergie positive ou qui font preuve d'exemplarité énergétique et environnementale.

Un décret en Conseil d'État définira les exigences auxquelles doit satisfaire un bâtiment à énergie positive, d'une part, et un bâtiment à haute performance environnementale, d'autre part.

Partie 3 : Moyens tournés vers les personnes

1. La performance énergétique : nouveau critère de la décence d'un logement (article 12)

En application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent « ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. »

L'article 6 intègre désormais la performance énergétique dans les critères de décence du logement.

Un décret en Conseil d'Etat précisera le critère minimal de performance énergétique et son calendrier de mise en œuvre échelonnée.

2. Vente Hlm (article 13)

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la vente de logements situés dans des immeubles collectifs appartenant aux organismes d'Hlm est soumise à une condition de performance énergétique. Ces logements doivent avoir une consommation d'énergie correspondant au maximum à l'étiquette E (cf. articles L. 443-7 et R. 443-11-1 du CCH).

Cette condition de performance énergétique s'appliquera également à la vente de logements individuels.

3. Mise à disposition des données de consommation (article 28)

Les gestionnaires des réseaux publics de distribution d'électricité doivent mettre à la disposition des consommateurs domestiques bénéficiant de la tarification spéciale, gratuitement, leurs données de comptage ainsi que des systèmes d'alerte et des éléments de comparaison. Cette mise à disposition s'accompagne d'une offre de transmission des données avec un affichage en euros en temps réel. Les fournisseurs ne peuvent, quant à eux, avoir accès aux données individuelles qu'avec l'accord du consommateur.

Enfin, et conformément à la demande de l'USH, le texte prévoit la mise à disposition par les gestionnaires de réseaux (gaz et électricité) aux propriétaires, tels que les organismes d'Hlm, qui justifient d'actions de maîtrise de la consommation d'énergie engagées pour le compte des consommateurs de l'immeuble, des données de comptage de consommation sous forme anonyme et agrégée au niveau de l'immeuble, de manière à protéger la vie privée des habitants et dans le respect de la loi Informatique, Fichiers et Libertés. Les coûts induits peuvent être facturés « sur une base non lucrative ».

Un décret interviendra sur ces éléments.

4. Réforme du dispositif des certificats d'économies d'énergie (article 30)

Le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE) relatif à la troisième période est réaménagé.

La liste des « obligés », c'est-à-dire des personnes qui doivent réaliser des économies d'énergie (vendeurs de gaz, d'électricité, de fioul domestique,...) n'est pas modifiée. Ces personnes peuvent se libérer de leurs obligations soit en réalisant directement ou indirectement des économies d'énergie, soit en acquérant des CEE. Elles peuvent également se libérer de leurs obligations soit en réalisant, directement ou indirectement, des économies d'énergie au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique, soit en acquérant des certificats d'économies d'énergie provenant d'opérations réalisées au bénéfice de ces ménages, soit en les déléguant pour tout ou partie à un tiers, soit en contribuant à des programmes de réduction de la consommation énergétique des ménages les plus défavorisés.

Les personnes « éligibles » sont celles qui peuvent obtenir des CEE en contrepartie de la réalisation d'économies d'énergie. Parmi cette liste, la loi vise expressément les organismes Hlm, ainsi que les associations placées sous régime de la loi du 1^{er} juillet 1901 qui les regroupent, conformément à la demande de l'USH.

En outre, la loi étend la liste des programmes susceptibles de permettre la délivrance des CEE en visant notamment la contribution au fonds de garantie pour la rénovation énergétique.

Un décret en Conseil d'Etat est prévu pour préciser les modalités d'application de ces dispositions.

5. Impayés et coupures (article 32)

L'impossibilité de procéder à la coupure de la fourniture d'électricité, de la chaleur ou du gaz est allongée, pour les résidences principales, du 1^{er} novembre au 31 mars de chaque année (au lieu du 15 mars).

6. Chèque énergie (article 201)

Un chèque énergie est mis en place au 1^{er} janvier 2018 au plus tard. Il remplace la tarification spéciale antérieure. Il bénéficie aux ménages sous revenu fiscal de référence à définir pour acquitter tout ou partie de leurs dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou de maîtrise de la consommation de leur logement.

Un décret est attendu. Il devra en particulier déterminer les personnes et organismes auxquels le chèque peut être présenté en règlement des dépenses des ménages bénéficiaires. Dans le cas d'immeubles de logements locatifs sociaux chauffés collectivement, l'énergie n'est pas directement facturée aux ménages mais à l'organisme d'Hlm qui répercute ces dépenses d'énergie aux locataires dans les charges locatives. Il paraît opportun de prévoir que les organismes d'Hlm soient inscrits parmi les personnes visées par le décret.

Un supplément, à paraître en fin d'année, sera consacré plus en détail aux mesures de cette loi importante.

Le logement social a son adresse :
www.union-habitat.org



Retrouvez toutes les productions du
Mouvement Hlm sur le Centre de ressources :
<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/>

