



EDITO :

Spécial Loi climat et résilience

La mission de l'ADIL :

- Un conseil juridique, financier et fiscal dans le domaine du logement et de l'habitat.
- Animation de l'Observatoire départemental de l'habitat
- Un conseil gratuit, neutre et objectif.
- Ouvert à tous : particuliers, partenaires, collectivités, professionnels.
- Veille juridique sur toutes les actualités impactant le logement

La loi climat et résilience Les points clés

Issue des propositions de la convention citoyenne pour le climat, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (305 articles) a pour objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 et de préparer la société comme l'économie à plus de résilience face aux bouleversements climatiques à venir.

Un titre complet est consacré au logement avec cinq grands objectifs :

- Renover les bâtiments
- Diminuer la consommation d'énergie
- Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme
- Lutter contre l'artificialisation des sols pour la protection des écosystèmes
- Adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique.

Au travers de ce numéro spécial, nous avons choisi de présenter les thématiques essentielles se rapportant au logement.

Le diagnostic de performance énergétique : Le document de référence définissant la performance énergétique

La performance énergétique de tout ou partie des bâtiments à usage d'habitation est définie grâce au diagnostic de performance énergétique. Celui-ci attribue au logement une étiquette énergétique et climatique unique allant de A (extrêmement performant) à G (extrêmement peu performant).

Désormais, cette étiquette prend en compte le niveau de consommation d'énergie primaire et le niveau d'émission de gaz à effet de serre, les consommations d'énergie liées à l'éclairage, les conditions de ventilation et d'aération, la part des énergies renouvelables.

L'étiquette est déterminée en fonction de la plus mauvaise performance entre la consommation d'énergie primaire et le niveau d'émission de gaz à effet de serre.

Le diagnostic de performance énergétique collectif

La loi généralise l'obligation de faire réaliser **un DPE collectif** à l'ensemble des bâtiments d'habitation collectif dès lors que leur permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013.

Ce DPE devra être renouvelé tous les 10 ans. Cependant, il a une durée illimitée si le bâtiment a été classé en A, B ou C par un diagnostic réalisé postérieurement au 1er juillet 2021.

Cette mesure sera effective au :

- **1er janvier 2024**, pour les copropriétés de plus de 200 lots et les monopropriétés,
- **1er janvier 2025**, pour les copropriétés de 50 à 200 lots.
- **1er janvier 2026**, pour les copropriétés de 50 lots au plus.

HORAIRES
D'OUVERTURE
AU PUBLIC :

Au siège social :

Sans interruption

- Du lundi au jeudi : 9h à 18h
- Le vendredi : 9h à 17h

Des juristes disponibles par téléphone et sur rendez-vous

Prendre contact au :
04 74 21 82 77

Permanences sur rendez-vous. Sur tout le département :

- . Ambérieu-en-Bugey
- . Belley
- . Bourg-en-Bresse, MJD
- . Châtillon-sur-Chalonne
- . Gex, PAD
- . Miribel
- . Nantua
- . Oyonnax
- . Saint-Genis-Pouilly
- . Trévoux
- . Valserhône

Audit énergétique en cas de vente immobilière

La réalisation d'un **audit énergétique** devient obligatoire dans le cadre de la vente d'une maison individuelle ou d'un immeuble détenu en monopropriété, selon le calendrier suivant :

- Logements classés en F ou G : dès le **1er janvier 2022**
- Logements classés en E : à partir du **1er janvier 2025**
- Logements classés en D : à compter du **1er janvier 2034**.

L'audit énergétique, dont le contenu sera défini par arrêté, devra notamment comporter :

- des propositions de travaux présentant un parcours cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante,
- l'estimation de l'impact sur la facture d'énergie,
- l'évaluation des coûts des travaux,
- les aides financières existantes.

L'audit énergétique devra également être remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite du bien, par tout moyen (y compris par voie électronique).

Dossier de diagnostic technique et information des acquéreurs

Un dossier de diagnostic technique -DDT-, fourni par le vendeur, doit être annexé à la promesse ou à défaut à l'acte authentique portant sur la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

Afin de renforcer les informations transmises à l'acquéreur et de mettre en cohérence son contenu avec les nouvelles obligations pesant sur certains vendeurs - cf supra - le DDT est complété. Il devra donc comprendre :

- lorsque le bien vendu est soumis à cette obligation, l'audit énergétique réalisé par le vendeur
- lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère, un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet du département.

Annonces immobilières

Informations relatives aux émissions de gaz à effet de serre et sanctions

La loi impose dorénavant à **tous les annonceurs**, et ce compris les particuliers, d'informer les acquéreurs ou les locataires, sur les qualités énergétiques du logement.

Le contenu des annonces publiées lors de la mise en vente ou en location d'un bien immobilier est complété afin de mentionner, outre le classement du bien au regard de sa performance énergétique, son classement au regard de sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

En cas de non-respect de cette obligation d'information, jusqu'à présent, seul le professionnel était sanctionnable. Désormais, le particulier peut faire l'objet d'une **amende de 3 000 €**.

Interdiction d'augmenter les loyers des logements économes

Pour des contrats de location conclus, renouvelés, ou tacitement reconduits à compter du 25 août 2022, portant sur des logements classés **F ou G** par le DPE :

- Le loyer ne pourra pas être augmenté lors du changement de locataire,
- La révision annuelle du loyer sur l'IRL, en cours de bail, ne pourra pas être appliquée,
- Lors du renouvellement du bail, l'augmentation du loyer pour loyer manifestement sous-évalué ne pourra pas être mise en œuvre.

Performance énergétique d'un logement décent

La réglementation prévoyait déjà qu'à compter du 1er janvier 2023, le logement serait considéré comme indécent si le seuil de consommation d'énergie finale était supérieur à 450 kWh/m².

La loi Climat et Résilience va plus loin et précise qu'un logement sera considéré comme indécent lorsque le DPE classera ce logement en étiquette comprise :

- **G** : à compter du 1^{er} janvier 2025
- **F** : à compter du 1^{er} janvier 2028
- **C** : à compter du 1^{er} janvier 2034

Le bailleur pourra être condamné par le juge à la réalisation des travaux sauf si :

- Le logement se situe en copropriété et que le copropriétaire démontre que, malgré ses démarches pour obtenir les autorisations d'assemblée générale nécessaires, il n'a pas pu parvenir à ce niveau de performance minimal ;
- Le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales faisant obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance énergétique minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes.

Cependant, le juge pourra prononcer d'autres mesures comme la réduction du loyer.

Travaux de rénovation énergétique aux frais du locataire : Un régime d'autorisation tacite

Les locataires souhaitant réaliser des travaux d'économies d'énergie, à leur frais, devront demander l'accord du propriétaire bailleur.

A défaut de réponse du bailleur dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, les travaux seront tacitement autorisés.

Permis de louer Précision du régime d'autorisation de mise en location

Au sein de certaines zones où la mise en location est soumise à autorisation préalable accordée par l'EPCI ou par la commune, il est désormais possible de refuser ou soumettre à conditions la location des logements ne respectant pas les caractéristiques de décence.

Dans le département de l'Ain, sont concernées les communes de Nantua et de Saint Genis-Pouilly sur certaines parties de leur territoire.

Projet de plan pluriannuel de travaux

La réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux est obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 ans à destination partielle ou totale d'habitation, sauf si un diagnostic technique global a été élaboré précédemment et qu'il ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les 10 ans.

Ce projet doit contenir :

- Une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, et à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Une estimation financière des travaux.
- Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre.
- Une proposition d'échéancier des travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les modalités de réalisation de ce projet. Le vote se fait à la majorité de l'article 24, soit la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le projet est ensuite présenté à l'assemblée générale suivante et l'adoption de tout ou partie du plan se fait à la majorité de l'article 25, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Ces dispositions entrent en vigueur :

- **Le 1er janvier 2023** pour les copropriétés de plus de 200 lots.
- **Le 1er janvier 2024** pour les copropriétés de 51 à 200 lots.
- **Le 1er janvier 2025** pour les copropriétés de 50 lots au plus.

Dossier de diagnostic technique global

Le contenu du dossier de diagnostic technique global est mis en cohérence avec le projet de plan pluriannuel de travaux.

Ce dossier devra ainsi comprendre notamment un état technique de l'immeuble et faire la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie. L'évaluation sommaire des travaux devra être indiquée.

Carnet d'information du logement

Ce carnet contient :

- La liste et les caractéristiques des matériaux ayant une incidence sur la performance énergétique (décret à paraître)
- Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements
- Les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement
- La date et la description des travaux de rénovation énergétique

Il est établi à l'occasion :

- Soit de la construction du logement
- Soit de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique d'un logement existant

A compter du 1^{er} janvier 2023, il sera obligatoire pour les constructions et les travaux :

- Dont le permis de construire ou la déclaration préalable a été déposé à compter de cette date,
- Dont le devis a été accepté ou, à défaut de devis, lorsque les travaux débutent à compter de cette date pour les travaux non soumis à autorisation d'urbanisme.

Fonds de travaux

Les modalités d'instauration et de fonctionnement du fonds de travaux sont modifiées.

Sa mise en œuvre est désormais **obligatoire** pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans, quel que soit le nombre de lots.

Auparavant, le fonds de travaux était obligatoire pour les copropriétés de plus de 5 ans, et les petites copropriétés de moins de 10 lots pouvaient voter à l'unanimité l'absence de fonds de travaux.

Le fonds de travaux est recentré sur les dépenses résultant de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux ou de diagnostic technique global, sur la réalisation des travaux prévus par le plan pluriannuel de travaux adopté, sur les travaux d'urgence, et sur les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, la préservation de la santé et la sécurité, et sur les travaux d'économies d'énergie non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Le montant de la cotisation obligatoire reste fixé à 5% du budget prévisionnel avec un minimum de 2.5% des travaux prévus lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Renforcement de la lutte contre la fraude aux CEE

La DGCCRF peut effectuer des contrôles et mener des actions de lutte contre les fraudes dans le secteur de la rénovation énergétique, notamment dans les cas de pratiques commerciales déloyales en matière de certificats d'économies d'énergie.

La loi Climat et Résilience améliore le dispositif : aux fins de pouvoir détecter les cas d'obtention frauduleuse des CEE, les personnes qui les acquièrent doivent mettre en place des dispositifs d'identification, d'évaluation et de gestion des risques.

Lorsqu'une fraude est constatée, des sanctions pénales peuvent être prises.

Par ailleurs, le ministre chargé de l'énergie peut annuler les CEE acquis, lorsque les organismes n'ont pas mis en place ce dispositif d'identification.

Un droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur

La loi permet au propriétaire d'un bâtiment existant situé en limite de propriété de faire valoir, sous certaines conditions, un **droit de surplomb de 35 centimètres** maximum sur le fonds voisin, lui permettant de procéder à son isolation thermique par l'extérieur sous réserve qu'il n'y ait aucune autre solution technique permettant d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent, et sous réserve que l'isolation soit réalisée à 2 mètres au-dessus du pied du mur.

Est également instauré un droit d'accéder temporairement au terrain voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit devront être constatées par acte authentique ou par décision de justice.

Le propriétaire du fonds surplombé devra être indemnisé.

Lutte contre l'artificialisation des sols

La loi prévoit la production au moins une fois tous les trois ans, d'un rapport par chaque commune ou intercommunalité, afin de rendre compte de l'atteinte des objectifs dans la lutte contre l'artificialisation des sols.

Un décret précisera les indicateurs et les données attendues.

Par ailleurs, la loi impose désormais, dans le PLU, une part minimale de surfaces en pleine terres végétalisées dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique.

PLU - dérogations possibles

Dans les zones tendues et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique et désormais dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme et dans les secteurs couverts par une opération de revitalisation rurale, il est possible de déroger de 15% aux règles de gabarit (emprise au sol, hauteur...) fixées par le PLU pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie par la création d'espaces verts.

De même, si le projet se fait sur une friche, il sera possible de déroger de 30% aux règles de gabarit fixées par le PLU.

Etude de potentiel de changement de destination et d'évolution future

A partir du 1er janvier 2023, tous travaux de construction ou de démolition d'un immeuble devront être précédés d'une étude envisageant les changements de destination et les évolutions futures possibles (surélévation comprise) du bâtiment.

Cette étude doit inciter les maîtres d'ouvrage à limiter les opérations de démolition et de reconstruction au profit de la rénovation, pour ainsi étendre la durée de vie d'un bâtiment, en anticipant sa capacité à changer d'usage et son évolutivité.

Cette étude sera à transmettre par le maître d'ouvrage aux services de l'Etat avant le dépôt du permis de construire et sera jointe au diagnostic de gestion des déchets en cas de démolition.

Un décret à paraître viendra notamment préciser les bâtiments concernés et le contenu de l'étude.