

2022/11/10 QUESTIONNAIRE D'AUDITION – RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

I. Présenter généralement les problématiques et les difficultés principales rencontrées dans la mise en application des dispositions du chapitre 1 du titre V (rénovation énergétique des logements).

Les propriétaires sont inquiets du contexte dans lequel il leur est demandé des efforts considérables quant à la qualité énergétique de leurs logements.

Dans un premier temps, la question d'atteindre la classe D est symboliquement décourageante et irréaliste au regard de son objectif. Le DPE n'est pas fiable. Nous avons plusieurs exemples d'adhérents, qui ont pourtant réalisé des travaux de rénovation énergétique, dont les biens ne changent pas de catégorie, voire sont rétrogradés.

De plus, les premiers pénalisés seront les propriétaires ruraux se chauffant au fioul en maison individuelle. Ils sont loin d'être les seuls. **En parallèle, les propriétaires bailleurs font face à de plus en plus de contraintes** : encadrement des loyers, permis de louer, obligation de rénovation, modification des règlements sanitaires départementaux, prolongation de la trêve hivernale, creusement de l'inégalité des rapports locatifs, squat, etc.

Les objectifs sur la rénovation énergétique sont ambitieux mais comportent de nombreux freins. D'abord **techniques** : tous les immeubles ne peuvent pas atteindre la classe énergétique souhaitée en raison de leur architecture (haussmannien, toits en chaume...). Ensuite **financiers** : le retour sur investissement et l'hypothétique valeur verte des logements sont largement déficitaires, la trésorerie de nombreux propriétaires est exsangue, les aides sont rigoureusement faibles. Enfin **juridique** : comment expliquer à un bailleur ou à un propriétaire occupant qu'il ne peut remplir ses « devoirs » si la copropriété refuse les travaux permettant une rénovation énergétique jugée « nécessaire » par la loi ?

Enfin, il convient de rappeler que **le contexte actuel (guerre en Ukraine, pénurie de main d'œuvre, de matériaux...)** influe directement sur la possibilité de rénover son logement.

En l'espèce, de nombreux propriétaires envisagent de mettre le bien en vente, faute de pouvoir le rénover. Le risque est donc de se retrouver face à un choc de l'offre locative avec une pénurie sans précédent.

II. Questions sur les textes d'application du chapitre 1 du titre V :

- 1. Articles 158 et autres : quels retours vos adhérents font-ils quant à la réforme du DPE (double-seuil énergie-climat, modes de calcul, fiabilité) et de l'audit énergétique (conditions réglementaires de compétence et de qualification des professionnels) ?**

La méthode de calcul avant le 01/07/2021 reposait sur la dépense réelle de l'occupant, à partir de ses factures de consommation. Le diagnostiqueur extrapolait la dépense à venir à partir de l'historique des dépenses.

A compter du 1/07/2021, le calcul se fait sur la base d'un calculateur qui contient 150 paramètres de mesures, le résultat se faisant sur la base des données rentrées par le



diagnostiqueur. Ces informations sont données par le propriétaire qui se doit de s'assurer de la bonne qualité de ses données (figurant dans le règlement de copropriété, dans les descriptifs techniques de l'immeuble, dans les données détenues par le Syndic...). Ceci représente un travail de préparation important car **nombre de données sont inexistantes, ou difficilement trouvables.**

Par ailleurs, **la méthode de calcul du DPE est peu fiable.** A titre d'exemple, un de nos adhérents a réalisé un DPE avant changement de son chauffage au fioul et après avec des radiateurs électriques à fluide caloporteur (et donc censés être les meilleurs sur le marché). La note était exactement la même.

Il convient de s'interroger sur les propriétaires de biens disposant de deux DPE, avant et après la réforme. Comment se fait-il que certains chutent de plusieurs lettres ?

2. Article 160 : dans quelle mesure les **rénovations performantes** sont-elles réalisables et dans quelle mesure les personnes concernées demandent-elles de telles rénovations ? Quelle est votre appréciation des conditions permettant de déroger aux obligations de droit commun en ce qui concerne la rénovation performante ? Dans quelle mesure les acteurs se sont-ils saisis de cette notion ainsi que de celle de la rénovation globale ? Dans quelle mesure l'application des dispositions a-t-elle contribué à favoriser les actions de rénovation pluri-gestes ?

Le calendrier de rénovation énergétique n'est pas tenable. **Plus de 400 000 logements risquent de sortir du marché locatif**, faisant craindre une pénurie. **Le contexte actuel avec la pénurie de matériaux, de main d'œuvre, l'inflation etc. rend tout simplement impossible la réalisation des travaux.**

Le décret du 8 avril 2022 qui précise les biens éligibles à la dérogation aux obligations de rénovation énergétique ne prend pas en compte les spécificités régionales. Si beaucoup de bâtiments haussmanniens sont classés et font donc partis des exceptions, qu'en est-il pour les maisons en toit de chaume en Loire-Atlantique par exemple ? Ou pour les maisons à colombages en Alsace ?

Par ailleurs, aucune mention dans le décret ne concerne les petites surfaces. Ce sont pourtant ces biens qui sont le plus concernés par des DPE énergivores. En effet, Paris comporte de nombreux appartements de 9 m² par exemple. Ces biens ne seront plus louables après des travaux de rénovation énergétique puisqu'ils ne feront plus la surface minimale requise pour être louée.

3. Article 160 : quels sont selon vous les critères qui pourraient légitimement faire obstacle à l'atteinte du niveau de performance minimal exigible dans un logement mis en location ?

Les critères légitimes sont : la surface (cf. ci-dessus), les caractéristiques esthétiques particulières, l'impossibilité de tenir les délais, le manque de moyens du propriétaire...



4. Article 163 : quelle est la volonté des locataires de prendre en charge à leurs frais des travaux de rénovation énergétique ? Les catégories des travaux prévues dans le décret n° 2022-1026 sont-elles appropriées ?

Nous n'avons pas connaissance de cas particuliers dans lesquels le locataire souhaiterait prendre en charge des travaux de rénovation énergétique.

5. Article 164 : comment comprenez-vous les modalités de mise en œuvre de l'obligation d'un « **accompagnateur renov'** » dans les travaux ? le contenu de l'accompagnement prévu (décret n° 2022-1035) vous semble-t-il pertinent ? La durée et les modalités d'obtention de l'agrément sont-elles appropriées ?

Les « accompagnateurs renov' » sont nécessaires car France Renov' ne peut pas répondre à toutes les questions des propriétaires alors même que c'est un passage obligé. Cependant, **leur rôle n'est pas très clair par rapport au rôle d'autres acteurs du marché** comme les sociétés de services par exemple. Ainsi, **il est nécessaire de positionner l'accompagnateur par rapport à tous les acteurs**. On ne connaît pas aujourd'hui les limites de leurs responsabilités et qui les rémunèrent. Leur rémunération est-elle portée par le propriétaire ?

En tant que propriétaire, nous avons besoin des accompagnateurs qualifiés. Leur présence est donc saluée.

6. Article 164 : le **SPEEH** a-t-il été mis en place dans les différentes collectivités ? dans quelle mesure ce service public permet-il une simplification de l'offre d'accompagnement proposée (réseau Faire, Alec, Adil, CAUE, etc.) ?

SPEEH : Service public de la performance énergétique.

Aujourd'hui, nous ne pouvons pas savoir si ce service a été déployé dans tous les territoires mais nous n'avons pas de remontées contraires. Le problème n'est pas tant la disponibilité du service, qui va sans doute monter en puissance, mais plutôt la difficulté pour un propriétaire lambda de comprendre la nature et les conditions des aides pour la rénovation énergétique. **Un document clair des différentes aides France Renov' serait le bienvenu**. A qui s'adressent-elles ? Quelles sont les conditions d'obtention ? **Il faudrait réussir à simplifier au maximum l'offre pour simplifier le recours à ces aides et donc in fine aux travaux**.

7. Article 169 : quelles sont vos retours sur les dispositions réglementaires adoptées pour la mise en œuvre des dispositions en matière d'accompagnement financier, notamment les évolutions du prêt avance mutation, le fonds de garantie pour la rénovation énergétique et l'avance de fonds (décret n° 2022-1700) ?

Nous n'avons pas de retours sur le sujet.

8. Article 171 : quelle appréciation portez-vous sur les conditions d'exercice des professionnels qui établissent le PPT (décret n° 2022-663) ? Comment se passe actuellement le **déroulement des travaux dans les copropriétés** ? Les copropriétés se dotent-elles des outils prévus par la loi et le décret (PPT, fonds de travaux) ? Quelles problématiques demeurent-elles dans l'application des dispositions concernant les copropriétés ?



Nous ne connaissons pas de problèmes sur les professionnels qui établissent des PPT. La difficulté est plus aujourd'hui sur la compétence et la connaissance de l'outil des diagnostiqueurs.

Le déroulement des travaux énergétiques dans les copropriétés est kafkaïen et illisible. Le calendrier ne correspond pas à la séquence des accords dans les copropriétés. Il faut trouver une solution ou pénaliser les copropriétés qui ne veulent pas faire les travaux.

A savoir que **les nouvelles règles qui concernent le PPT n'entrent en vigueur qu'à compter du 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots** (et même à compter du 1er janvier 2024 et du 1er janvier 2025 pour les plus petites copropriétés). **Il est donc trop tôt pour faire un retour sur cette mesure.**

Cependant, des problématiques apparaissent d'ores-et-déjà : les délais d'entrée en vigueur doivent être décalés afin de laisser suffisamment de temps aux copropriétés de se mettre en conformité (il ne faut pas oublier que les décisions ne se prennent qu'une fois par an lors de l'AG). De plus, étant donné qu'énormément de copropriétés sont en situation d'impayés, **le montant minimum de la cotisation annuelle doit être revu à la baisse** afin de ne pas aggraver la situation financière de ces copropriétés et de ne pas accroître le nombre de copropriétés en situation d'impayés.

9. Article 172 : les modalités d'application prévues au décret n° 2022-926 vous semblent-elles de nature à permettre de manière fluide le déroulement de travaux d'ITE ?

Le décret n°2022-926 sur le droit de surplomb (droit qui permet à un propriétaire qui isole par l'extérieur d'empiéter sur le fonds voisin et d'accéder temporairement à l'immeuble voisin pour permettre la mise en place d'installations provisoires pendant les travaux) apporte des précisions utiles. Mais :

- **Certaines difficultés sont irréductibles.** Par exemple, le décret confirme que c'est au propriétaire du fonds à surplomber de saisir le juge s'il entend s'opposer à la demande de surplomb qu'il a reçu. **Mais, en cas de silence radio du propriétaire du fonds à surplomber, le propriétaire souhaitant surplomber ne pourra pas commencer les travaux sans saisir lui-même le juge.** En effet, dans tous les cas, la réalisation de travaux en surplomb nécessite la signature d'un acte notaire ou une autorisation judiciaire.
Cependant, on ne voit pas comment corriger ce point ; il est normal d'exiger la signature d'un acte notarié ou une décision de justice avant des travaux en surplomb.
- **Certains points devront être précisés par la jurisprudence.** Notamment, en ce qui concerne les motifs par lesquels un propriétaire peut s'opposer à la mise en œuvre du droit de surplomb. Ou encore, le niveau des indemnités exigibles en compensation du droit de surplomb (seront-elles équivalentes à des indemnités pour droit de passage par exemple, ou inférieures au vu du caractère plus précaire du droit de surplomb ?)
- **Le décret devrait être plus précis concernant les copropriétés.** Le décret indique la marche à suivre lorsqu'une copropriété reçoit une demande de mise en œuvre du droit de surplomb par un voisin. Il est dommage qu'il ne précise pas quelle est la majorité à



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

réunir pour décider de saisir le juge pour s'opposer au surplomb ou réclamer une indemnité plus forte. Il est également regrettable que le décret ne précise pas à quelle majorité le syndic est habilité à signer l'acte notarié actant le surplomb. **En l'état, ces inconnues sont difficiles à gérer pour un syndic et donc de nature à ralentir la mise en œuvre de travaux d'ITE.**