



NOTAIRE

486

3 questions à : Frédéric Violeau, Lionel Monjeaud, Romain Illhe, membres de l'Institut d'études juridiques du Conseil supérieur du notariat

« Les notaires, juristes mais aussi observateurs de la société, se devaient de réagir en conscience »



En février 2024, la section de droit immobilier de l'Institut d'études juridiques du Conseil supérieur du notariat a fait part d'un état des lieux et émis 10 propositions relatives au logement et à la transition climatique, regroupées dans un rapport. Trois membres de l'IEJ répondent ici à nos questions afin de revenir sur la genèse de ce projet, sa réalisation ainsi que pour mettre en avant les propositions phares.

1 D'où vient l'initiative du rapport sur le logement et la transition climatique que vous avez préparé avec la section de droit immobilier de l'IEJ ?

D'abord un constat : une formidable et toute récente accélération des dispositifs législatifs et réglementaires, conséquence notamment d'une prise de conscience certainement tardive, par l'ensemble des acteurs du secteur, de l'imminence du calendrier de la transition climatique. L'exemple du DPE est assez illustratif de cette problématique, quand on se souvient que, né en 2006, il a vécu les 15 premières années de sa vie dans une indifférence plutôt générale, avant d'être subitement propulsé en juillet 2021 comme l'outil de vérité sur lequel s'appuieront dès lors à très court terme (dès 2023 !) des mesures coercitives sur le logement loué.

Une réaction, ensuite, à ce constat : elle est assez naturelle, et se traduit par une relative incompréhension du corps social qui, face à une accumulation de règles techniques, ondoyantes, parfois rudes, rarement coordonnées, encore moins expliquées, n'a pu prendre le temps d'en intégrer les motivations profondes et légitimes. Les risques d'une telle situation sont importants : des

sanctions comprises et mises en place sans le recul nécessaire pour en appréhender les complets effets peuvent impacter un nombre trop important d'habitants, augmenter artificiellement le besoin de logements sans avoir forcément de réponse adaptée à proposer, générer des effets de marché chaotiques, inquiéter voire repousser les fournisseurs de crédits, déconnecter un nombre significatif de propriétaires des objectifs de la transition climatique... Bref, engendrer une défiance endémique susceptible de provoquer une crise sociale du logement. Les notaires, juristes mais aussi observateurs de la société, se devaient de réagir en conscience, en analysant d'abord les textes, en quantifiant leurs premiers effets économiques, avant de proposer d'éventuelles actions correctives voire préventives.

2 De quelle façon avez-vous procédé pour élaborer ce rapport ?

Après un premier travail d'établissement d'un recueil de la législation et de la réglementation tant européenne que nationale, mais aussi des multiples dispositifs d'aide et de subventions, nous avons procédé à une synthèse de toutes ces données. Tâche ardue tant la superposition normative a été

importante et très évolutive, pour ne pas dire louvoyante ces dernières années. Nous avons ensuite consulté des professionnels impliqués dans cette thématique (ingénieurs bâtiment, diagnostiqueurs, représentants de grandes banques). Le réseau Marianne, qui s'appuie sur les 17 500 notaires de France, a été également mis à contribution et a permis à travers des questions précises de nous faire remonter le niveau de compréhension de la réglementation et de ses enjeux, ainsi que les attentes des 24 millions de nos concitoyens qui franchissent la porte de nos études chaque année.

Nous avons ensuite décidé d'articuler la rédaction du rapport en deux parties, en vue de dresser, d'une part, un état des lieux juridique et économique des politiques publiques en matière environnementale et d'amélioration de la performance énergétique, puis d'établir un constat des difficultés juridiques et économiques. L'ensemble a fait l'objet d'un travail de relecture collégial par les notaires et deux universitaires, membres de la section immobilière de l'Institut d'études juridiques.

Est ensuite venu l'établissement des propositions, puis leur arbitrage juridique et politique par l'exécutif du Conseil supérieur du notariat.

3 Vous aboutissez à 10 solutions pour améliorer les dispositifs en place. Pouvez-vous nous exposer les plus importantes à votre sens et ce que vous en espérez en pratique ?

Tout d'abord, celle visant à mettre fin aux délais transitoires de validité initialement prévus pour les diagnostics de performance énergétique délivrés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 et ceux délivrés avant le 8 octobre 2021. Disposer en effet, au moment de l'acquisition, d'un DPE établi sur d'anciennes méthodes de calculs qui se sont révélées perfectibles, c'est délivrer à l'acquéreur des informations potentiellement erronées pouvant avoir, pour lui, un impact financier futur important et aller de surcroît à l'encontre de l'intention primitive du législateur et des objectifs d'accélération de la rénovation énergétique.

Ensuite, celle suggérant de généraliser le DPE collectif et de renforcer ses effets. Les notaires constatent que beaucoup de copropriétés n'ont pas encore initié la mise en œuvre de la démarche d'établissement du DPE collectif, dont l'échéance est pourtant effective au 1^{er} janvier 2024 pour certaines copropriétés. De sorte que le DPE collectif risque de ne pas avoir l'impact opérationnel attendu, le dispositif juridique actuel pouvant aboutir à le cantonner au rôle informatif et peu significatif qu'a pu avoir le DPE individuel, dans la réglementation antérieure. Par conséquent, il est proposé de supprimer l'exigence d'un DPE individuel dans le cadre d'une vente d'un lot de copropriété (en tant que seul document opposable au moment de la vente) et de remplacer cette obligation par celle, pour toutes les copropriétés, de faire établir un DPE collectif unique (obligatoirement intégré au dossier de diagnostics techniques). Toutefois, le copropriétaire d'un logement plus performant énergétiquement que la classification du diagnostic de performance collectif pourra s'affranchir de l'indécence en justifiant d'un DPE individuel de classification supérieure, plaçant le logement hors du champ d'application de l'indécence au jour de la mise en location et s'il justifie de travaux visant la rénovation de l'intégralité

de tout ou partie des six postes de rénovation performante, dans les 5 ans précédant ladite mise en location.

Un point important nous semble également être celui des règles de majorité des prises de décisions dans les copropriétés. En effet, les travaux de rénovation énergétique, qui ne peuvent aujourd'hui être décidés qu'à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires, doivent être considérés comme des « travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants ». La précarité énergétique étant source de précarité sanitaire, il convient selon nous de les soumettre à la règle de majorité de l'article 24, règle de majorité simple des copropriétaires présents, ou représentés, ou ayant voté par correspondance.

Quant au financement de ces travaux : la souscription d'un emprunt en vue de la réalisation des travaux de rénovation énergétique globale ne peut se faire en l'état actuel des textes qu'à l'unanimité des voix des copropriétaires, sauf lorsqu'il s'agit de préfinancer les travaux dans l'attente du versement de subventions ou d'engager uniquement les copropriétaires qui décident d'y participer. Nous considérons que la décision de souscrire des emprunts spécifiquement dédiés à la rénovation énergétique globale de l'immeuble, et notamment un éco-PTZ copropriété, devrait être soumise à la même majorité que celle ayant décidé de ces travaux et engager l'ensemble des copropriétaires plutôt que les seuls votants. Il nous a aussi paru utile de nous intéresser à la fiducie, outil juridique peu utilisé aujourd'hui.

L'idée serait de permettre à un propriétaire qui ne disposerait pas des moyens nécessaires à la rénovation énergétique de son patrimoine immobilier de le transférer à un fonds fiduciaire pour une durée déterminée dans le but de procéder à cette rénovation. Un obstacle de taille se dresse sur le chemin d'une telle opération : l'extinction du contrat de fiducie par le décès du constituant, ce qui revient à faire peser sur le contrat un aléa parfaitement incompatible

avec l'obligation de générer suffisamment de revenus permettant le financement des travaux de rénovation. Mais il faut aussi, lorsque le constituant est une personne morale, encourager ce type d'opération alors même que la règle de l'extinction du contrat par le décès du constituant est ici sans effet. On pensera ici aux sociétés civiles familiales qui pourraient y trouver un vecteur important de transformation et valorisation de leurs actifs.

Il nous semblait également important de définir une méthode de calcul spécifique pour les bâtiments construits avant 1948 et pour les logements de petite surface. Concernant ces derniers, nos vœux devraient être en partie exaucés pour les logements de petite surface. En effet, un arrêté en cours de préparation au ministère de la Transition écologique propose une nouvelle méthode de calcul (la précédente desservait ce type de logement : ratio surface déperditive / surface du logement et coefficients de prise en compte des consommations d'eau chaude sanitaire).

Pour le bâti ancien (logements construits avant 1948, dans notre esprit), le problème demeure à travers le constat unanime des différents acteurs du patrimoine et du bâtiment : la méthode actuelle est totalement inadaptée. La situation actuelle s'apparente à faire passer un contrôle technique à une voiture de collection selon les critères Euro 6 d'un véhicule moderne, ce que personne n' imagine... Il convient donc d'envisager une adaptation aux méthodes et aux matériaux utilisés lors de l'édification de ce type de construction, pour définir tant la performance énergétique du bien que les pistes d'amélioration réalisables et adaptées à ces types d'actifs.

Enfin, concernant le prêt avance rénovation (PAR), il nous semblait intéressant de faciliter son obtention en diminuant le coût de la garantie hypothécaire obligatoire grâce à la suppression de la taxe de publicité foncière assise sur le montant du capital emprunté. Pour rappel, le taux de cette taxe est de 0,715 %. L'économie réalisée n'est donc pas négligeable.

PROPOS RECUEILLIS PAR CLAIRE BABINET