



119<sup>e</sup> CONGRÈS  
DES  
NOTAIRES DE FRANCE



## LE LOGEMENT

LE DEVOIR DE FAIRE MIEUX  
LE DROIT POUR FAIRE AUTREMENT

Deauville - 27, 28 et 29 septembre 2023

PROPOSITION COMMUNE VOTÉE LORS DU  
119<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

29 septembre 2023

Le logement est, pour la première fois, le thème principal du Congrès des notaires de France.

Or, il est au cœur de l'activité quotidienne de tous les notaires, qu'ils accompagnent des professionnels ou des collectivités territoriales à l'occasion d'opérations d'aménagement urbain mais aussi des particuliers lorsqu'ils acquièrent, vendent ou transmettent leur résidence.

Il est aussi au cœur de l'économie car le secteur du bâtiment est l'une des plus importantes filières industrielles.

Il est surtout au cœur de la vie des Français dont il constitue le lieu de vie, parfois même le lieu d'une vie et représente, souvent, l'actif le plus important de leur patrimoine. Il est, comme le dit Heidegger, le prolongement de la personnalité de chacun car notre maison est un peu notre carte d'identité. Il engage aussi notre avenir car notre cadre de vie va être complètement redessiné dans les trente prochaines années avec la limitation imposée de l'artificialisation des sols qui implique une densification des zones urbanisées.

Ce thème complexe est porteur d'un triple enjeu : social d'abord, car il faut améliorer la situation des mal logés comme des sans logis et redonner un sens au parcours résidentiel, cette voie idéale qui va de la location à la propriété ; économique, ensuite, car il faut que l'investissement dans le logement redevienne attractif pour relancer ce secteur clé. Écologique, enfin, car il faut réussir la transition énergétique en construisant des bâtiments basse consommation et en rénovant massivement le parc existant.

L'approche du sujet s'est inscrite dans une démarche, à la fois réaliste et pragmatique, qui se projette sur le long terme, détachée des impératifs conjoncturels de court terme.

Le 119<sup>e</sup> Congrès des notaires de France formule 13 propositions audacieuses avant tout structurelles qui permettront, si elles sont adoptées, de supprimer certains points de blocage identifiés par le notariat et de faire évoluer le droit positif afin de :

- Développer l'offre de logements en France
- Favoriser l'accès au logement, qu'il soit locatif ou en propriété
- Pérenniser son logement

Ces propositions complètent le Rapport du 119<sup>e</sup> Congrès 2023 disponible sur :

[www.rapport-congresdesnotaires.fr](http://www.rapport-congresdesnotaires.fr)





## PROPOSITION COMMUNE VOTÉE LORS DU 119<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

### PROPOSITION COMMUNE

- **ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS GRACE AU TIERS FINANCEMENT**

**VERSION DIGITALE : [WWW.CONGRESDESNOTAIRES.FR](http://WWW.CONGRESDESNOTAIRES.FR)**

## PROPOSITION

### ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS GRACE AU TIERS FINANCEMENT

En 2022, le secteur résidentiel représentait 30% de la consommation finale de la France où l'on compte 5,2 millions de passoires énergétiques (logements classés F ou G) pour les seules résidences principales, soit plus de 17% du parc, et 7,2 millions si l'on inclut les résidences secondaires et les logements vacants.

Dans les zones tendues, et spécialement dans l'agglomération parisienne, les passoires énergétiques représentent 29% du parc et 50% si l'on ajoute les logements classés E. Dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, on atteint 33%.

44,6 % des 30,8 millions de résidences principales sont des logements collectifs.

#### Constats :

- **La rénovation énergétique des logements n'est plus une option mais une obligation.** D'ici 2050, les logements devront atteindre le niveau BBC-rénovation. Elle doit donc être accélérée.

- **Pour être efficace, elle doit être globale :** tous les postes et tous les équipements doivent être traités, à l'intérieur comme à l'extérieur. Elle ne peut se limiter aux seuls travaux d'économie d'énergie.

- **La rénovation énergétique est une opération complexe.** Lorsque le propriétaire est seul à décider, il doit trouver une entreprise qualifiée, et faire face au coût des travaux, pour lesquels lui seront alloués quelques aides publiques. Cela n'est déjà pas simple.

Mais en copropriété, la complexité de l'ingénierie à déployer s'accroît encore. En termes techniques, la rénovation implique, outre des travaux sur parties communes, de nombreuses interventions en parties privatives, notamment des travaux sur les systèmes de chauffage individuel au gaz qui présentent le double inconvénient d'être une énergie carbonée et de comporter un risque non négligeable d'incendie et d'empoisonnement.

En termes financiers, il est fréquent que les copropriétaires n'aient pas les moyens de faire face à la dépense que nécessite une rénovation globale.

Il en résulte des difficultés inhérentes à la prise de décision : il faut en effet convaincre les copropriétaires de financer des travaux qui n'ont pas été réalisés par les précédents propriétaires et qui profiteront aux futurs propriétaires.

C'est pourquoi il est fondamental :

- D'une part, d'accompagner ces copropriétaires en leur offrant des **solutions juridiques sécurisées et efficaces** ;
  - D'autre part, de développer des **solutions financières étalant dans le temps le paiement des travaux.**
- **Des solutions déjà existantes pourraient, moyennant quelques adaptations, être mises en œuvre.**

#### Moyens :

Elargir le champ d'application du **bail à réhabilitation** ; autoriser les **Organismes de Foncier Solidaire (OFS)** à intervenir sur les parties communes comme sur les parties privatives ; et promouvoir le **contrat de performance énergétique (CPE)** en tant qu'outil de rénovation à l'échelle d'un quartier.

**Première série de mesures :**

**OUVRIR DES SOLUTIONS DE TIERS FINANCEMENT AUX COPROPRIETES GRACE AUX BAUX REELS**

**LE 119<sup>E</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- D'ouvrir la qualité de preneur à bail à réhabilitation à toute personne physique ou morale ;
- De permettre la mise en place d'un bail à réhabilitation par le syndicat des copropriétaires pour les parties communes générales ou spéciales d'une copropriété ;
- D'inscrire dans le champ contractuel plusieurs éléments de son économie générale pour en faire un outil adaptable à chaque situation ;
- De permettre à chaque copropriétaire concerné d'inclure son logement dans le bail à réhabilitation tout en conservant le droit de l'occuper ou d'en disposer tant qu'il honore ses obligations ;
- Enfin, de permettre aux OFS de contractualiser avec leurs preneurs à BRS, dans le bail initial ou un avenant postérieur, le droit de vote pour toute décision portant sur la rénovation des parties communes et la prise en charge de travaux de rénovation des parties communes de la copropriété.

**Seconde série de mesures :**

**PROMOUVOIR AVEC LES COLLECTIVITES COMPETENTES LA RENOVATION ENERGETIQUE DU BATI À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS, GRÂCE AU CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

**LE 119<sup>E</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- De permettre à toute personne publique ou parapublique compétente en matière d'aménagement et/ou d'habitat de conclure un contrat de performance énergétique (« CPE ») avec tiers financement pour le compte d'autres personnes publiques ou privées, afin de favoriser la rénovation globale des bâtiments dans un quartier ;
- De prévoir un vote des copropriétaires à la majorité de l'article 25 pour adhérer à ce processus et engager en conséquence le diagnostic énergétique nécessaire à son lancement ;
- De favoriser le développement des rénovations globales par le recours au CPE dans les copropriétés en consacrant parmi les travaux d'intérêt collectifs visés au II de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 les travaux de remplacement et de suppression des systèmes individuels de chauffage au gaz.

## **A propos de l'Association Congrès des Notaires de France (A.C.N.F) - [www.congresdesnotaires.fr](http://www.congresdesnotaires.fr)**

L'Association Congrès des Notaires de France produit chaque année une réflexion juridique d'intérêt général offert à la société sous plusieurs formes :

- Un ouvrage juridique qui dresse un bilan du droit applicable au thème choisi, confronté à la réalité de la pratique professionnelle:
- Une série de propositions d'amélioration du droit et de la pratique professionnelle soumises au vote des notaires de France, avant d'être relayées aux pouvoirs publics.
- Un temps fort démocratique et politique lors duquel les propositions sont débattues avant d'être soumises au vote des notaires de France.

**120 textes législatifs français sont issus des travaux des Congrès des notaires de France.**

**Le rapport du 119<sup>e</sup> Congrès des notaires de France est librement accessible sur le site :**

**[www.rapport-congresdesnotaires.fr](http://www.rapport-congresdesnotaires.fr)**

## **À propos du Conseil supérieur du notariat – [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)**

Seul organe de la profession habilité à s'exprimer au nom de tous les notaires de France, le Conseil supérieur du notariat (CSN) est un établissement d'utilité publique. Clef de voûte de l'institution notariale, il représente la profession auprès des pouvoirs publics, détermine sa politique générale, contribue à son évolution et fournit des services collectifs aux notaires. Dans ses relations avec les pouvoirs publics, le CSN participe à la réflexion sur les évolutions du droit et donne son avis sur les projets de loi ou les textes réglementaires en préparation. Le Conseil supérieur du notariat comprend plus de 100 collaborateurs au service de la profession notariale.