



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



L'audit énergétique réglementaire

Webinaire d'information du jeudi 19 mai 2022

Sommaire

I. Introduction / Actualités

II. Textes d'application de l'audit énergétique réglementaire

III. Travaux en cours

I. Introduction / Actualités

II. Textes d'application de l'audit énergétique réglementaire

Référence des textes relatifs à l'obligation

Article 158 de la loi Climat et Résilience : Obligation d'élaboration d'un audit énergétique réglementaire pour les logements de classes DPE D, E F et G en monopropriété proposés à la vente

➤ Application de la mesure au 1^{er} septembre 2022 pour les logements classés F et G

→ **Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du CCH :**

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045753329>

→ **Arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du CCH :**

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045753367>

Contexte et objectifs gouvernementaux

Objectifs de l'arrêté

- Définir un cadre pour l'audit énergétique réglementaire (méthode de calcul, critères d'évaluation, scénario de travaux, contenu, etc...)
- Objectif de cohérence avec le DPE fiabilisé entré en vigueur au 1er juillet 2021, notamment les critères d'évaluation (surface habitable, 5 usages de l'énergie) et la méthode de calcul (3CL-2021)
- Outil d'information du futur acquéreur potentiel de l'ampleur des travaux à engager
- Cadre de l'audit énergétique réglementaire qui pourrait constituer le socle méthodologique commun pour les audits énergétiques adossées aux dispositifs incitatifs

Objectifs du décret

- Élargir l'offre de professionnels pour les maisons individuelles
- Définir des exigences de compétences adaptées et raisonnables, avec une progressivité dans le temps
- Préciser l'étendue de la mission des auditeurs

Champ d'application de la mesure

Logements de classes D, E, F ou G en monopropriété proposés à la vente

(L. 126-28-1 du CCH) → *les logements qui font l'objet d'une promesse de vente, telle que définie à l'article 1589 du code civil ou, à défaut de l'existence d'une telle promesse, d'un acte de vente, tel que défini à l'article 1582 du code civil :*

- *A compter du 1er septembre 2022 pour les logements qui appartiennent aux classes F et G ;*
- *A compter du 1er janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E ;*
- *A compter du 1er janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D.*

Les classes énergétiques sont entendues au sens du DPE (nouvel article L. 173-1-1 du CCH)

L'arrêté ne vise que les logements situés en France métropolitaine dont les promesses de vente, ou à défaut, les actes de vente seront signés à compter du 1er septembre 2022 (cf. décret simple présenté en CSCEE le 15 février 2022)

L'audit énergétique réglementaire est réalisé par le vendeur.

Contenu de l'audit énergétique réglementaire

- Un état des lieux du bâti (pouvant s'appuyer sur le DPE existant) ;
- Propositions de travaux : au moins deux scénarios permettant l'atteinte de la classe B, en une ou plusieurs étapes, et réalisant l'étude des 6 postes de travaux constitutifs d'une rénovation performante, conformément aux prescriptions des articles 155 et 158 de la loi CR (attendus de l'audit énergétique et rénovation performante) ;
- Analyse des performances énergétiques et environnementales de logement avant et après travaux, à l'issue de chaque étape des scénarios ;
- Estimation financières des propositions de travaux et mention des aides financières mobilisables ;
- Informations complémentaires (ventilation / systèmes de pilotage / traitement des interfaces).

Cas des dérogations (1/2)

Contraintes :

- Contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales (Décret n° 2022-510 du 8 avril 2022 pris pour l'application des articles L. 111-1 et L. 126-32 du CCH)
- Contraintes économiques : lorsque le coût des travaux est disproportionné par rapport à la valeur du bien (50 %)

Dans ce cas, les parcours des travaux sont limités à un saut de 2 classes et au traitement des 6 postes de travaux constitutifs d'une rénovation performante

Cas des dérogations (2/2)

Focus Décret n° 2022-510 du 8 avril 2022 pris pour l'application des articles L. 111-1 et L. 126-32 du CCH :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045536708>

- Ce décret définit les exceptions à l'atteinte de la classe A ou B dans le cadre du DPE :
- Cas de modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :
 - Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;
 - L'immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;
 - Les sites inscrits ou classés mentionnés au chapitre Ier du titre IV du livre III du code de l'environnement ;
 - Les constructions, en vertu des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols applicable prises sur le fondement des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme, et relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur prévu à l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Coût des travaux excédant 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;
- Risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment, justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;
- Non-conformité à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

Rapport de synthèse

Rapport de synthèse de l'audit, selon un format standardisé, au format PDF



Un récapitulatif standardisé au format XML :

- Mise en place de la base de données Ademe en 2023 pour la collecte des audits
- Jusqu'à la mise en place du système de collecte l'auditeur conserve les audits, en vue de leur transmission ultérieure



Modalités de réalisation

- Le propriétaire doit fournir à l'auditeur tout document utile concernant le logement (factures énergétiques, DPE, diagnostics techniques immobiliers)
- L'auditeur doit réaliser une visite sur site
- La sous-traitance de la mission d'audit est interdite
- L'auditeur peut reprendre les éléments du DPE pour l'état des lieux initial du logement avant travaux
- L'auditeur répond à des conditions de qualification minimales définies par décret

Conditions de qualification des auditeurs (1/2)

Bâtiment d'habitation collective :

Professionnels réalisant l'audit énergétique dans le cadre des dispositifs incitatifs (décret du 30 mai 2018) :

- Bureaux d'études qualifiés « Audit énergétique Bâtiments tertiaires » ;
- Sociétés d'architectes et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation.

Maison individuelle :

- Les professionnels qui ont la compétence pour les bâtiments d'habitation collective ;
- Bureaux d'études et entreprises qualifiés « Audit énergétique en MI »;
- Entreprises certifiées « RGE Offre globale » ;
- Sociétés d'architectes et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation
- Professionnels réalisant les DPE attestant de compétences pour réaliser l'audit énergétique réglementaire

Conditions de qualification des auditeurs (2/2)

Focus sur les diagnostiqueurs :

Période transitoire du 1^{er} septembre 2022 au 31 décembre 2023 en attendant la mise en place du référentiel de l'audit énergétique réglementaire

Attestation :

- **Accomplissement depuis moins de six mois d'une formation pour la réalisation de l'audit énergétique dispensée par un organisme de formation certifié ;**
- **OU réalisation, au cours des deux dernières années, d'au moins trois audits énergétiques, quelle que soit leur nature, ayant reçu une évaluation favorable de l'organisme de certification.**

L'attestation est valable 9 mois → prorogation de sa durée de validité jusqu'au 31 décembre 2023 en transmettant à l'organisme de certification cinq audits énergétique réglementaire (évaluation de 2 audits sélectionnés parmi les 5 transmis).

Mission de l'auditeur et responsabilité

- Réalisation de l'audit énergétique réglementaire prévu à l'article L. 126-28-1 du CCH, défini par arrêté
- Durée de validité de 5 ans
- S'engager à se tenir à la disposition des propriétaires successifs du bien pour veiller à la cohérence entre le potentiel projet d'amélioration du logement et les propositions de travaux présentées dans le rapport de l'audit énergétique
- Souscription à une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions

III. Travaux en cours

Développement des logiciels

Création du schéma de données

- V1 échangée avec les éditeurs de logiciel

Elaboration de la trame PDF avec un prestataire :

- Elaboration de la V1 en cours par le prestataire
- Une V1 sera partagée au début du mois de juin

Guide de réalisation des audits énergétiques en cours de rédaction (CEREMA)

Communication

- Page internet sur le site du Ministère de la Transition Ecologique

<https://www.ecologie.gouv.fr/audit-energetique-reglementaire#:~:text=parc%20de%20logements.-,Pr%C3%A9sentation,r%C3%A9silience%20face%20%C3%A0%20ses%20effets>

- FAQ en ligne

<https://www.ecologie.gouv.fr/questions-reponses-sur-laudit-energetique-reglementaire>

- Création de flyers à destination des vendeurs et des acheteurs

Travaux de convergence

Objectifs :

- Améliorer la lisibilité pour les ménages
- Cohérence entre les objectifs et la méthode de calcul utilisé
- Converger vers un socle commun d'audit énergétique

Moyens :

- Mise en place d'un groupe de travail (DHUP – DGEC – Anah – Ademe)
- Elaboration d'une feuille de route pour une convergence rapide

Merci

ET MAINTENANT, VOS QUESTIONS ?