



Marie Pastier-Mollet
Avocat
Barreau de Paris
Associée
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
Barreau de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel

JURIDIQUE

LOGEMENTS

L'audit énergétique réglementaire modifié par un décret

Un arrêté du 29 décembre 2023 modifie le contenu¹ de l'audit énergétique réglementaire devant être réalisé pour la mise en vente de logements² non-soumis au statut de la copropriété et appartenant aux classes D, E, F ou G au sens de l'article L.173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Focus sur les principaux apports de ce nouvel arrêté.

1 OBLIGATION DE RÉALISER UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Pour mémoire, l'obligation de réaliser un audit énergétique est prévue par l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation. Cet article prévoit notamment que cet audit doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par voie réglementaire et que son contenu doit être déterminé par voie d'arrêté.

2 MODIFICATIONS DU CONTENU DE L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Les principales modifications relatives au contenu de l'audit énergétique apportées par l'arrêté du 29 décembre 2023 sont les suivantes :

- La surface à prendre en compte par l'auditeur technique correspond à la "surface habitable" telle que définie à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle il convient d'ajouter la superficie des éventuelles vérandas chauffées (en principe exclue de la définition de la surface habitable en vertu de l'article précité) ;
- L'audit technique doit comprendre au moins deux propositions de travaux permettant d'atteindre l'exigence relative aux déperditions thermiques par transmission à travers les parois et les baies d'un bâtiment telle que prévue par la réglementation³ ; les propriétaires peuvent toutefois demander aux auditeurs techniques de formuler des propositions de travaux supplémentaires ; l'auditeur technique doit par ailleurs prendre en compte le confort hygrothermique dans les propositions de travaux présentées dans son audit énergétique ;

- La première étape de travaux doit permettre un gain d'au moins deux classes DPE au sens de l'article L.173-1-1 du code de la construction et de l'habitation (contre une seule classe précédemment) et de "réaliser le traitement de deux postes d'isolation" ;
- L'audit énergétique doit préciser, pour chaque étape des parcours de travaux, un descriptif des travaux avec notamment la mention des caractéristiques et critères de performance des matériaux ou équipements proposés par l'auditeur, et le cas échéant, la mention du type de matériau d'isolation proposé par l'auditeur ainsi que les surfaces d'isolant à poser.

L'arrêté du 29 décembre 2023 reprend par ailleurs la disposition de l'arrêté du 4 mai 2022, selon laquelle les propositions de travaux présentées par l'auditeur doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et ne pas présenter un "coût disproportionné par rapport à la valeur du bien".

3 ENTRÉE EN VIGUEUR

L'arrêté du 29 décembre 2023 s'applique à tous les audits énergétiques obligatoires qui seront réalisés à compter du 1^{er} avril 2024. Pour mémoire, la durée de la validité d'un audit énergétique est fixée à 5 ans et est donc inférieure à celle du DPE, fixée à 10 ans.



¹ Tel que prévu initialement par un arrêté du 4 mai 2022 et présenté dans le numéro de la Lettre M² d'avril 2023.

² Cette obligation s'applique tant aux maisons individuelles qu'à tout ou partie d'un bâtiment à usage d'habitation, ou à tout ou partie d'un bâtiment à usage mixte comprenant au moins un logement (auquel cas l'audit énergétique n'est réalisé que pour la partie comprenant de l'habitation).

³ Article 2 de l'arrêté du 3 octobre 2023 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label prévu à l'article R.171-7 du code de la construction et de l'habitation.