



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 93460

Texte de la question

M. Sylvain Berrios attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur l'interprétation de l'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation et le décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012, relatifs aux audits énergétiques des bâtiments. L'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation précise qu'un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012. Le décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012, relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs, crée une section 4 dans le livre 1er de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation. Cette section 4 précise, en son article R. 134-14 que, dans les bâtiments à usage principal d'habitation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en copropriété de cinquante lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, le syndic de la copropriété doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un audit énergétique. Il l'interroge donc sur la contradiction législative de ces mesures pour une copropriété égale ou supérieure à cinquante lots, dont la répartition ferait apparaître moins de cinquante lots à destination de logements, de bureaux ou de commerces, les autres lots étant destinés à des usages de caves ou de garages individuels non concernés par l'audit énergétique.

Texte de la réponse

L'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation précise qu'un diagnostic de performance énergétique devait être réalisé avant le 1er janvier 2017 pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Toutefois, pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et dont la date de demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, le diagnostic de performance énergétique était remplacé par un audit énergétique. Les modalités de réalisation de cet audit sont précisées dans les articles R. 134-14 à R. 134-18 du code de la construction et de l'habitation. L'article R. 134-14 précise notamment que l'audit est réalisé « dans la ou les bâtiments à usages principal d'habitation (...) de cinquante lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots (...) ». L'article R. 134-14 apporte une précision par rapport à l'article L. 134-4-1, et n'est pas contradictoire avec ce dernier. Une copropriété comprenant cinquante lots ou plus, dont la répartition ferait apparaître moins de cinquante lots à destination de logements serait tout de même soumise à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique, sauf si la somme des surfaces habitables des zones à usage d'habitation est inférieure à 10 % de la surface totale, habitable et utile du bâtiment. Dans ce dernier cas, le bâtiment n'est pas à usage principal d'habitation. Il n'est donc pas soumis à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique. Il doit toutefois être soumis à l'obligation de réalisation d'un diagnostic de performance énergétique avant le 1er janvier 2017 comme le prévoyait le premier alinéa de l'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

Données clés

Auteur : [M. Sylvain Berrios](#)

Circonscription : Val-de-Marne (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 93460

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 février 2016](#), page 1535

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2017](#), page 2788