



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Audit énergétique réglementaire

Question écrite n° 8231

Texte de la question

M. Vincent Ledoux interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur l'audit énergétique réglementaire institué par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « climat et résilience ». Cet audit énergétique constitue un état des lieux détaillé de la performance énergétique et environnementale des logements individuels ou des immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire, dont la réalisation est obligatoire lorsque ces logements sont très consommateurs en énergie ou très émetteurs de gaz à effet de serre et lorsque ces logements sont proposés à la vente. Sa réalisation est néanmoins très onéreuse pour les propriétaires vendeurs lorsqu'il s'agit de bâtiments collectifs d'habitation en monopropriété. En outre, sa combinaison avec l'exigence du diagnostic de performance énergétique pose difficulté pour ces vendeurs. En effet, on constate que l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que l'audit énergétique s'impose lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou qui comportent plusieurs logements ne relevant pas du statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent, à ce jour, aux classes F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. L'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation ajoute que « tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013, dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26 » (alinéa 1er). Il semble qu'on doive en déduire que, sous réserve de la date de demande de permis de construire, un tel bien, pour sa vente, doit avoir fait l'objet d'un DPE global. De ce document se déduira, le cas échéant, l'exigence d'audit énergétique si le DPE global classe le bâtiment entier en F ou G actuellement. Toutefois, au-delà de cette règle, il semble qu'on puisse déduire de l'article R. 126-20 du code de la construction et de l'habitation qu'un DPE devrait être également établi pour chacun des logements compris dans le bâtiment d'habitation collective en monopropriété (art. R. 126-20, I, CCH). Ainsi, puisque l'obligation d'audit énergétique se déduit du contenu du DPE, on devrait alors considérer que, en toute hypothèse, un audit énergétique devrait être également établi pour les logements individuellement compris classés F ou G. Il lui demande donc si l'on peut considérer que, si le DPE global classe l'entier bâtiment en F ou G, un audit énergétique global doit être établi et qu'il n'y a plus lieu alors de faire établir un DPE par appartement et, *a fortiori*, un audit énergétique par appartement mais que, par contre, si le DPE global ne classe pas l'entier bâtiment en F ou G, il faut alors faire établir des DPE par appartement et, le cas échéant, un audit énergétique pour les appartements classés F ou G mais uniquement ceux-ci.

Texte de la réponse

Un bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013, doit disposer d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) à l'échelle du bâtiment complet, et ce même s'il ne fait l'objet d'aucune transaction, selon le calendrier suivant (article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation) : - au 1er janvier 2024 pour les bâtiments d'habitation collective en monopropriété et les copropriétés

de plus de 200 lots ; - au 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ; - au 1er janvier 2026 pour les copropriétés comprenant au maximum 50 lots. Ce DPE est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Le DPE de ce bâtiment d'habitation collective peut également être utilisé pour établir les DPE des appartements qui le composent, sous certaines conditions détaillées dans l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine et dans l'annexe 1 de l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant. Par ailleurs, pour toute vente de bâtiment ou partie de bâtiment, un DPE est obligatoire au sens de l'article L. 126-28 du CCH. Ainsi, un DPE doit être réalisé à l'échelle de l'appartement si celui-ci est vendu individuellement et à l'échelle du bâtiment d'habitation collective complet si celui-ci est vendu dans son intégralité. Il n'existe aucune obligation réglementaire de réaliser, en complément du DPE du bâtiment complet, le DPE de chacun des logements constituant le bâtiment d'habitation collective. La loi Climat Résilience a mis en place plusieurs outils visant à encourager l'engagement de travaux de rénovation énergétique dans les bâtiments existants, adaptés à leurs structures juridiques : - un plan pluriannuel de travaux (PPT), destiné aux copropriétés, afin de construire une programmation globale des travaux nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes, ainsi que des travaux d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ceci dans un contexte adapté aux règles de prise de décision définies par la loi du 10 juillet 1965. Ce plan doit être établi par toutes les copropriétés, au plus tard d'ici le 1er janvier 2026 ; - un audit énergétique, destiné de préférence aux bâtiments en monopropriété, lorsque le propriétaire du bien dispose d'une capacité homogène de prise de décision pour la réalisation de travaux de rénovation sur l'ensemble de la construction. En outre, en application de l'article L. 126-28-1 du CCH, un audit énergétique est obligatoire, pour la vente des bâtiments ou parties de bâtiment d'habitation collective en monopropriété, classés D, E, F ou G au sens du DPE, selon le calendrier suivant : - depuis le 1er avril 2023 pour les bâtiments ou parties de bâtiments qui appartiennent aux classes F et G ; - à compter du 1er janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E ; - à compter du 1er janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D. Du fait des dispositions précisées à l'article L. 126-28-1 du CCH, l'obligation d'audit énergétique dépend à la fois de la classe DPE et de la nature du bien immobilier proposé à la vente : - lors de la vente d'un bâtiment en monopropriété, un DPE immeuble doit être présenté. A date, si la classe DPE de l'immeuble est F ou G, un audit énergétique à l'échelle de l'immeuble doit être réalisé. A contrario, si elle n'est pas F ou G, la réalisation d'un audit n'est pas obligatoire ; - lors d'une mise en copropriété, un DPE logement doit être présenté pour chaque lot vendu. Si la classe DPE du premier lot vendu est F ou G, un audit doit y être joint. Dans le cas contraire, la réalisation de l'audit n'est pas obligatoire. Cependant, la difficulté lors d'une mise en copropriété est de savoir quel lot sera vendu en premier, étant donné que l'obligation d'audit ne s'applique plus à partir du moment où le bâtiment est en copropriété. Par prudence, il est donc recommandé de réaliser un audit énergétique dès lors que le DPE d'un des lots est F ou G, puisque le premier lot vendu n'est pas nécessairement connu à l'avance. Il est recommandé de réaliser cet audit à l'échelle de l'immeuble, avec des propositions de travaux à cette échelle. Il sera alors utilisable quel que soit le lot vendu en premier. C'est aussi l'échelle la plus pertinente pour réaliser des travaux. Dans tous les cas, il n'est pas nécessaire, lors de la vente en bloc d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble en monopropriété, de faire réaliser des DPE au niveau de l'ensemble des logements qu'il comporte pour apprécier la nécessité de réaliser un audit réglementaire. Le DPE de référence est celui qui doit être présenté à la vente du bâtiment ou de la partie de bâtiment. La réalisation d'un DPE par appartement reste évidemment obligatoire ensuite pour la mise en location des logements de l'immeuble.

Données clés

Auteur : [M. Vincent Ledoux](#)

Circonscription : Nord (10^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8231

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 11 décembre 2023

Question publiée au JO le : [23 mai 2023](#), page 4606

Réponse publiée au JO le : [2 avril 2024](#), page 2636