



# MAGAZINE D'ACTUALITÉS

## AUDIT PARIS

🏠 43, Rue Dulong. 75017 Paris

☎ 01 82 83 82 00

## AUDIT TOULOUSE / ALBI

🏠 59, Allée Jean JAURES  
CS 21531  
31015 TOULOUSE Cedex 6

✉ toulouse@audit-diagnostics.fr

🏠 Chemin de Guille 81150  
Marssac-sur-Tarn

✉ albi@audit-diagnostics.fr

☎ 05 31 61 60 00

## SERVICES ADMINISTRATIFS

✉ secretariat@audit-diagnostics.fr

# QUAND FAIRE L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE DES CLASSES E ?

QUAND RÉALISER L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE DES CLASSES E EN CAS DE VENTE.

FAUT-IL ANTICIPER CETTE OBLIGATION AVANT JANVIER 2025 ?

LA QUESTION AVAIT DÉJÀ PRÉOCCUPÉ LES PROFESSIONNELS DURANT LE 1ER TRIMESTRE 2023 POUR LES LOGEMENTS CLASSÉS F ET G. ENTRE-TEMPS, L'AUDIT RÉGLEMENTAIRE ET INCITATIF ONT FUSIONNÉ. EN PRIME, UNE « SIMPLIFICATION DES DPE » S'ANNONCE.

## UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE, DEUX UTILISATIONS

**L**e même texte encadre la date de réalisation de l'audit énergétique pour les logements classés F et G, puis E et enfin D. C'est l'article

3 du décret n°780-2022 du 4 mai 2022. Les maisons individuelles

et les immeubles en monopropriété concernés sont ceux « 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. »

### JER AVRIL 2023: AUDIT RÉGLEMENTAIRE

En 2023, cette phrase avait nourri de longs débats entre diagnostiqueurs, agents immobiliers et notaires. Finalement, l'audit des classes F et G s'appliquait aux promesses de vente ou, à défaut, aux actes de vente, signés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023. En cas de promesse unilatérale de vente signée avant avril 2023, l'audit accompagnait l'acte de vente signé après cette date.

A priori, la même règle s'applique au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les classes E. Toutefois, entre-temps, les audits ont fusionné.

Désormais, l'auditeur utilise la même méthode pour tous les audits de logements individuels, avant rénovation ou vente. Nous pourrions en déduire que le vendeur, son mandataire, ou l'acquéreur peut anticiper l'obligation d'audit ainsi. Mais dans les modèles d'audits actuels, nous lisons : « Cet audit énergétique peut être utilisé

comme justificatif des aides à la rénovation [..]. Par ailleurs, la réalisation d'un audit énergétique est obligatoire pour la mise en vente de maisons individuelles ou de bâtiments en monopropriété, de performance énergétique ou environnementale F ou G ».

La classe énergétique E n'apparaît pas dans le document. Il ne définit pas non plus les seuils à atteindre lors des scénarios de travaux. En l'état, le modèle ne tient pas compte de l'obligation d'audit applicable aux étiquettes E.

### UN CALENDRIER ADAPTÉ POUR L'AUDIT ?

l'adaptation du calendrier du DPE se précise doucement, même s'il reste beaucoup d'incertitudes. Sur RMC, le 4 octobre, Mme Létard a déclaré : « Une grande partie, on va dire deux

tiers des logements qui sont aujourd'hui en étiquettes G et qui ne sont pas requalifiés, sont en copro. [...] On ne veut pas remettre en cause le calendrier global des étiquettes à ce stade, on essaie de l'adapter, d'être pragmatique avec la question des copropriétés »,...

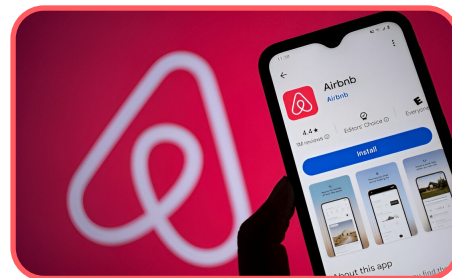
Il n'y a donc pas de modification du calendrier prévue pour les audits énergétiques en monopropriété. En revanche, il reste le problème de la simplification du DPE. Si la méthode de calcul est modifiée, certains biens pourraient sortir de la classe F, G ou E.

Cette absence de visibilité est problématique pour le marché immobilier.

En effet, nombre de propriétaires de logements énergivores semblent déjà reporter leur projet de vente ou de location. Ils attendent d'en savoir plus sur l'évolution du DPE et sur l'adaptation du calendrier. Tout devrait se mettre en place prochainement. D'ici là, mieux vaut avertir les propriétaires concernés. Il suffit de leur dire qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, il faudra sûrement intégrer un audit énergétique au DDT.

# RETOUR DE LA LOI airbnb

LA MINISTRE DU LOGEMENT SOUHAITE FAIRE ADOPTER RAPIDEMENT LA LOI AIRBNB. CETTE INITIATIVE PARLEMENTAIRE ETENDAIT NOTAMMENT L'OBLIGATION DE RÉALISER UN DPE AUX MEUBLES DE TOURISME. ELLE DEVRAIT ÊTRE ÉTUDIÉE APRES L'EXAMEN DU PROJET DE LOI DE FINANCES (PLF 2025). EN ATTENDANT, PLUSIEURS VILLES DURCISSENT LEUR RÉGLEMENTATION VIS-À-VIS DES LOCATIONS DE COURTE DUREE.



**A**u micro de RMC Info, Mme Valérie Létard a annoncé :

" une proposition de loi est arrivée au stade de la commission mixte paritaire, donc pratiquement terminée. .../ Nous sommes déterminés à faire en sorte que, le plus rapidement possible, dès que le budget sera examiné, cette initiative parlementaire puisse revenir sur le devant de la scène ».

La ministre du Logement faisait référence à la proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. En effet, la dissolution de l'Assemblée nationale a provoqué l'abandon du texte. En l'état actuel, il prévoit, entre autres, pour les propriétaires de meublés de tourisme :

- La remise d'un DPE en cours de validité sur demande du maire;
- La prise en compte des niveaux de performance énergétique d'un logement décent;
- Une autorisation préalable conditionnée à l'étiquette du DPE (une classe de A à E puis, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2034, de A à D).

## DÉGRIPPER LE MARCHÉ LOCATIF PRIVE

A priori, le DPE n'est pas le volet de la proposition de loi qui intéresse le plus Mme Létard. La ministre du Logement et de la Rénovation urbaine souhaite surtout « faire en sorte qu'il y ait un accès plus facile à des logements loués durablement, à l'année », Elle veut donc dégripper le marché locatif en réglementant l'usage des locations de courte durée.

De plus, le Gouvernement veut modifier la fiscalité des locations saisonnières. L'objectif est double : renflouer les caisses de l'État et agir face à la tension locative. D'ailleurs, la proposition de loi précitée prévoyait de faire passer à 30 % le taux d'abattement fiscal. D'ici là, des municipalités durcissent leur réglementation.

## RÉGULER LES LOCATIONS AIRBNB : EXEMPLES LOCAUX

À Marseille, par exemple, le maire dénonce une " airbnbsation » et s'attaque à la location de courte durée des résidences secondaires. Il va adopter la règle de compensation. Le propriétaire doit compenser la perte de surface d'habitation en achetant un

autre logement mis en location de longue durée. Celle-ci s'applique ail-leurs, notamment à Paris.

Pour autant, rares sont les communes qui intègrent une exigence de performance énergétique. En la matière, la préfecture du Bas-Rhin se distingue.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2024, les propriétaires de meublés touristiques

peuvent prolonger la durée de location « sous réserve de justifier de travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique .. La preuve de l'amélioration de l'habitat pourra être apportée par tout moyen (DPE) ».

Bref, entre le DPE simplifié, le calendrier d'interdiction de location adapté et la loi Airbnb, le prochain trimestre s'annonce riche en réformes. Toutefois, globalement, elles semblent avoir un but commun: augmenter l'offre de logements dans le parc locatif. Pendant ce temps, la question de l'articulation entre la relance du marché locatif et l'obligation de rénovation des logements énergivores reste en suspens.

# ACCOMPAGNER LES PETITES COPROS VERS UN PROJET DE TRAVAUX



L'ADEME PUBLIE UN GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT À DESTINATION DES ACTEURS DE TERRAIN. IL DOIT LES AIDER A « METTRE EN MOUVEMENT LES PETITES COPROPRIÉTÉS VERS LA RÉNOVATION ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE », LA MISE EN MOUVEMENT DÉSIGNE L'ACCOMPAGNEMENT ANTERIEUR AU VOTE D'UN PROJET DE TRAVAUX.v

L'ONPE et l'ADEME ont mené une étude inscrite dans l'objectif n°4 de la feuille de route du Plan national de lutte contre la précarité énergétique. En résulte ce guide comportant 5 chapitres:

- Connaître les petites copropriétés en France.
- Comprendre comment analyser l'état d'une petite copropriété.
- S'inspirer de 9 initiatives d'accompagnement menées en France.
- Agir avec différentes pistes et pré-conisations.
- Aller plus loin en explorant de nouveaux leviers d'action.

C'est un état des lieux des petites co-propriétés, un recueil d'expérience et une boîte à outils.

## QUE FAUT-IL SAVOIR DES PETITES COPROPRIÉTÉS ?

Jusqu'à présent, les dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique ont ciblé des copropriétés de taille moyenne ou grande, dotées d'un chauffage collectif. Or les petites copropriétés

ont des caractéristiques spécifiques:

- beaucoup d'immeubles anciens (construits avant 1970) et énergivores;
- une obligation d'immatriculation rarement respectée ;
- un syndic non professionnel (bénévole) voire aucun syndic;
- un chauffage individuel;
- moins de dépenses et d'équipements partagés, donc moins d'enjeux communs;
- une méconnaissance des règles de la loi du 10 juillet 1965.

Au-delà de la taille, un ensemble de facteurs et de critères, qui interagissent et évoluent, aident à déterminer la fragilité de la copropriété et sa maturité pour engager des travaux.

## COMMENT ANALYSER LA FRAGILITÉ DE LA COPRO ?

Pour comprendre ce qui entraîne la mise en mouvement d'une copropriété, il faut l'analyser à partir de 3 grands axes :

- individus (locataires, copropriétaires, occupants ou bailleurs) :
- processus de gouvernance (dynamique collective ou non) ;
- bâti (l'immeuble ou le groupe d'immeubles et son état).

Pour chacun de ces axes, il y a des indicateurs. L'ADEME en énonce 11, sans prétendre à l'exhaustivité. Concernant les individus, les 2 indicateurs sont le taux de propriétaires occupants et le degré de conscience d'être en

co-propriété. Il dépend notamment des informations que le propriétaire a reçues à l'achat, via l'agence immobilière, le notaire, etc.

Pour l'axe 2, il y a 4 indicateurs : la présence d'impayés, le degré de confiance collective, le niveau d'organisation de la copropriété et l'écart à la norme où réglementation du fonctionnement d'une copropriété.

Chaque indicateur s'accompagne d'outils de mesure. Ainsi, dans l'axe 3, il y a 5 indicateurs et, notamment, ces outils:

- l'environnement: contexte urbain, contraintes architecturales...
- l'état du bâti : DPE collectif, grille d'évaluation de l'Anah...;
- l'entretien du bâti : DTG, audit énergétique, etc.;
- le nombre de lots d'habitation: état descriptif de division...;
- l'importance des parties communes: EDD, registre national d'immatriculation...

L'ADEME met à disposition 2 outils pour les agréger. Le 1er est un « radar », en notant les indicateurs de 0 à 3. Le 2nd est une matrice où l'axe vertical décrit l'état de la dynamique sociale de la copropriété et l'axe horizontal celui du bâti. Enfin, le document revient sur 9 initiatives qui sont autant de sources d'inspiration : Impact copro, Compagnons Bâisseurs, (Ré)anime ta copro, Mur Mur, Chèques DTG (diagnostic technique global)...

# DIAG ÉLEC' ET DPE ERRONÉS, LES VENDEURS CONDAMNÉS

LE DIAGNOSTIQUEUR A BESOIN DE RENSEIGNEMENTS POUR RÉALISER UN DPE. IL LUI FAUT AUSSI UN ACCÈS AUX LOCAUX POUR CONTRÔLER L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE. SINON, LE VENDEUR PEUT AVOIR À RESTITUER LE PRIX DE VENTE ET À INDEMNISER LES PRÉJUDICES DE L'ACQUÉREUR PLUS DE 10 ANS APRÈS LA TRANSACTION.



## OBLIGATIONS DU NOTAIRE ET CONDAMNATION DU VENDEUR

Lacquerieuse reproche au notaire d'avoir manqué à son obligation de conseil. Me R. répond qu'il n'avait pas connaissance des vices cachés. Il a pris l'initiative de demander un diagnostic électrique. De plus, le compromis de vente mentionnait les limites du diag :

« Certains points de contrôles n'avaient pu être effectués de sorte qu'il était rappelé que la responsabilité du propriétaire restait pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de tout ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée ».

En général, tout provient des négligences des époux C. Circonstance aggravante: M.C. est un professionnel de la construction. Les vendeurs sont les seuls condamnés, in solidum à :

- restituer les sommes de 129 000 € (prix de vente) et 8413,48 € (frais de publicité foncière, etc.) :

- payer 32 000 € à l'acquéreuse au titre de son préjudice de jouissance
- payer 5 000 € en réparation du préjudice moral

- payer 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Cour d'appel de Caen, RG n°21/02549, 8 octobre 2024.

**F**in 2013, Mme X. achète un immeuble récemment rénové auprès des époux C.

Certains travaux ont été confiés à une entreprise, d'autres ont été réalisés par les vendeurs. Le dossier de diagnostic technique, géré par le diagnostiqueur

M. D., contenait notamment un DPE (classe E) et un diagnostic électrique (aucune anomalie). Me E., notaire, s'est chargé du reste.

## ACHAT D'UN IMMEUBLE RENOVÉ EN MAUVAIS ÉTAT

Dès son emménagement, Mme X. souffre du froid, fait face à des désordres et constate que l'installation électrique est défectueuse. S'ensuivent un procès-verbal de constat, un rapport établi par un autre diagnostiqueur, une expertise judiciaire, etc. L'acheteuse demande la résolution de la vente et l'indemnisation de ses préjudices. Zoom sur les diagnostics litigieux.

## DPE ET DIAGNOSTIC ÉLECTRICITÉ ERRONÉS

Concernant le DPE, l'expert aboutit à un classement F voire G au lieu de E.

Cependant, il souligne que le vendeur « avait été dans l'incapacité de produire des éléments fiables permettant

au technicien d'établir un contrôle ». Il a refusé de fournir des factures d'électricité pour le DPE sur facture et les informations pour utiliser la méthode 3CL. Bref, l'expert conclut au caractère erroné du diagnostic « faute de renseignements techniques précis et de la non-communication des factures de consommation de l'année précédente ».

Le vendeur, électricien de métier, a réalisé une installation électrique défectueuse et incomplète. En résultent, entre autres, le non-fonctionnement du poêle à bois et de la pompe de relevage. Cependant, d'une part il n'appartenait pas au diagnostiqueur de relever ces non-conformités,

compte tenu des points de contrôle du diagnostic électrique.

D'autre part, M. D. n'a pas pu visiter le grenier, faute de moyens d'accès. Il l'a précisé dans son rapport. Sinon, il aurait pu constater certains problèmes manifestes.

Enfin, son diagnostic électrique respectait parfaitement la norme XP C 16-600. Or le sapiteur s'est basé sur la CI5100. Bref, Rien ne permet de mettre en exergue une faute de l'opérateur de diagnostic.

# QUE SAIT-ON SUR LA BANQUE DE LA RÉNOVATION ?



LA MINISTRE DU LOGEMENT A ANNONCÉ UNE MISSION FLASH SUR LA CRÉATION D'UNE BANQUE DE LA RÉNOVATION. CETTE IDÉE N'EST PAS NOUVELLE. ELLE A ÉTÉ SOUTENUE, AU FIL DES ANNÉES, À L'ASSEMBLEE NATIONALE, AU SÉNAT, PAR L'UNIS (UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER), LE CNR (CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION) LOGEMENT, ETC.

MoHniteur, le réseau immobilier Provicis voulait créer une BRAL (et non une BRE). BRAL pour « banque de place dédiée au financement de la rénovation et de l'adaptation du logement ». On peut donc s'interroger sur le périmètre d'intervention de la future banque de la rénovation. Va-t-elle contribuer au finalement des travaux :

- Dans tous les types de logements ou en ciblant les passoires thermiques ?
- Uniquement en copropriété, voire dans les petites copropriétés ?
- Des travaux de rénovation énergétique ou tous types de travaux pour adapter les logements (vieil-lissement, changement climatique...)?

La réunion visant à définir la « lettre de cadrage » a eu lieu au ministère du Logement et de la Rénovation urbaine le 19 novembre 2024, en présence de Yannick Borde, d'Amel Gacquerre (sénatrice UC) et de Marianne Margaté (sénatrice PC). Sa publication devrait nous fournir quelques précisions. En tout cas, même si l'idée d'une banque de la rénovation est ancienne, sa concrétisation paraît de plus en plus probable.



Va-t-elle enfin se concrétiser?  
Que financerait-elle précisément?

## BANQUE DE LA RENOVATION, D'HIER A AUJOURD'HUI

En juin 2023, le CNR logement restituait ses conclusions. 19 mesures avaient été conservées. La 6e consistait à créer une banque de la rénovation énergétique qui financerait les restes à charge des travaux. En fait, le CNR s'était inspiré de la banque publique allemande KfW. Grâce à son réseau de banques privées partenaires, elle propose des solutions pour financer les travaux des particuliers.

Même inspiration pour la mission d'information de l'Assemblée nationale sur la rénovation énergétique des logements, dans son rapport d'octobre 2023. En effet, sa proposition n°47 crée une BRE (banque de la rénovation énergétique). Son « capital associerait les établissements bancaires, des sociétés de financement et des sociétés de tiers financement et les collectivités publiques ». Cependant, la suggestion provenait de M. Yannick Borde, président du Crédit

immobilier de France.

Un mois plus tôt, l'UNIS proposait déjà cette solution. Précisément, elle de-mandait, pour les copropriétés, la création d'une BRE « à l'image de la Banque des territoires ». Enfin, en juillet 2024, la commission d'enquête sénatoriale sur la paupérisation des copropriétés suggérait de créer une « banque de la rénovation et de la copropriété ». Elle prendrait le relai des banques classiques quand ces dernières refusent de prêter aux petites copropriétés.

## MISSION FLASH BANQUE DE LA RENOVATION 2024

Début novembre, Mme Valérie Létard a annoncé confier une mission flash aux sénatrices Amel Gacquerre et Marianne Margaté. Elle vise à permettre à de créer une banque de la rénovation.

Pour la ministre du Logement, cette banque aidera à financer le reste à charge des ménages modestes. Yannick Borde, également président de Provicis, présidera cette mission.

D'ailleurs, début octobre, selon Le



# MAGAZINE

# MENSUEL