

MAGAZINE D'ACTUALITÉS

**MARS
2025**

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 1^{ER} TRIMESTRE 2023 POUR LES LOGEMENTS CLASSÉS F ET G. ENTRE-TEMPS, L'AUDIT RÉGLEMENTAIRE ET INCITATIF ONT FUSIONNÉ. EN PRIME, UNE « SIMPLIFICATION DES OPE » S'ANNONCE.



Le 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°2 022-780 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. »

1^{ER} 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^{er} 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^{er} janvier 2025 pour les classes E. Toutefois, entre-temps, les audits ont fusionné.

UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE, DEUX UTILISATIONS

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 Fou 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^{er} janvier 2025, il faudra sûrement intégrer un audit énergétique au DDT.

Future norme DPE en 2026



VOUS N'AVEZ PAS PU ASSISTER AU WEBINAIRE DE L'AFNOR CONSACRÉ AU NOUVEAU PROJET DE NORME VOLONTAIRE POUR LE DPE? OU VOUS N'AVIEZ PAS EU L'INFO? VOICI UNE SYNTHÈSE DE CE QUI S'EST DIT DANS LES LOCAUX DU MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE.

L'événement, qui s'est déroulé le 3 octobre 2024 à 14 heures, servait d'abord à présenter les enjeux et objectifs de la future norme avec 3 tables rondes :

- Comprendre la norme : principes et illustrations .
- Normaliser le Guide DPE : Intérêts, périmètre et enjeux.
- Le rôle clé du maître d'ouvrage, commanditaire dans la fiabilisation du DPE.

NORME DPE: PROGRAMME DE LA RÉUNION AFNOR

Ensuite, le webinaire était un appel à participations.

Toutes les parties prenantes , dont les commanditaires de DPE, sont invitées à contribuer à son élaboration. Le lancement aura lieu le 18 novembre 2024. La publication de la norme est prévue au printemps 2026.

HOMOGÉNÉISER LES PRATIQUES DES DIAGNOSTIQUEURS

À l'origine, il y a le constat d'un besoin d'homogénéisation des pratiques pour fiabiliser le DPE. Ce diagnostic a une image négative pour deux raisons principales: -

- Les fraudes au DPE: minoritaires;
- Les erreurs humaines.

La lutte contre les fraudes passe par la communication (l'importance du numéro ADEME, du recours à un diagnostiqueur certifié...).

Elle nécessite d'outiller les organismes

de certification d'où le renforcement des contrôles depuis juillet 2024. Et pour les erreurs humaines? La formation terrain a été accentuée, avec l'instauration du tutorat notamment. Les diagnostiqueurs disposent aussi du Guide OPE du Cerema. Mais il leur manque le bon geste technique pour faire un OPE.

NORME DPE POUR LES AUTRES PARTIES PRENANTES

Le DPE est central dans la politique publique pour lutter contre la précarité énergétique et atteindre la neutralité carbone. C'est un outil d'aide à la décision pour le syndic qui a la gestion d'un immeuble. Il rejaillit sur la valeur vénale pour le professionnel de l'immobilier. Etc. Par conséquent, la norme a une portée pédagogique. D'une part, elle apporte un cadre aux formateurs. Les organismes de formation pourront se l'approprier et s'en servir lors des " débats d'experts » où chacun interprète différemment un passage de la réglementation. D'autre part, les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre sauront comment doit être fait un DPE. La normalisation les sensibilisera à l'importance de fournir les documents nécessaires pour éviter de pénaliser la classe énergétique. Il y a là un enjeu de compréhension mutuelle.

PÉRIMÈTRE DE LA NORME DPE VOLONTAIRE

Cette norme est volontaire et repose donc sur le consensus des parties prenantes. L'objectif n'est pas de discuter de la méthode de calcul 3CL, ni d'intervenir sur le volet réglementaire. Seules les modalités de réalisation du DPE seront abordées. Néanmoins, elle pourrait finir par être obligatoire ou perçue comme telle. Certaines normes volontaires sont appliquées par tous les diagnostiqueurs et exigées par les donneurs d'ordre, alors qu'aucun texte réglementaire ne les rend obligatoires.

En tout cas, elle doit devenir l'outil des bonnes pratiques pour se conformer à la réglementation. Après tout, les diagnostics obligatoires ont tous leur norme, sauf le DPE. Elle contiendra donc la méthodologie la plus homogène possible, basée sur des règles claires. Par ailleurs, la norme ne concernera pas le DPE tertiaire. A priori, elle ne s'appliquera qu'à la France métropolitaine, car inclure les spécificités des OPE outre-mer retarderait le processus.



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.



Fin 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 RÉNOVÉ EN MAUVAIS ETAT

Dès son emménagement, Mme X. souffre du froid, fait face à des désordres et constate que l'installation électrique est défectueuse. S'en-suivent 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 électricité 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.

OBLIGATIONS DU NOTAIRE ET CONDAMNATION DU VENDEUR

L'acquéreuse 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 électricité. 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,
VRG n°21/02549, 8 octobre 2024.



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 À « METTRE EN MOUVEMENT LES PETITES COPROPRIÉTÉS VERS LA RÉNOVATION ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ». LA MISE EN MOUVEMENT DÉSIGNÉ L'ACCOMPAGNEMENT ANTÉRIEUR AU VOTE D'UN PROJET DE TRAVAUX.

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. Il s'agit « d'œuvrer pour la mise en mouvement des petites copropriétés ». 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 préconisations.
- Aller plus loin en explorant de nouveaux leviers d'action.

C'est un état des lieux des petites copropriétés, 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'engagements communs ;
- Une méconnaissance des règles de la loi du 10 juillet 1965.

Au-delà de la taille, un ensemble large 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 copropriété. 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 la 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 deux outils pour agréger les indicateurs. Le premier est un « radar », en notant les indicateurs de 0 à 3. Le second 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)..

LA MINISTRE DU LOGEMENT SOUHAITE FAIRE ADOPTER RAPIDEMENT LA LOI AIRBNB. CETTE INITIATIVE PARLEMENTAIRE ETENDAIT NOTAMMENT L'OBLIGATION DE RÉALISER UN DPE AUX MEUBLÉS 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 DURÉE.



Au micro de RMC Info, Mme « 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^{er} 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 « airbnbisation » 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 ailleurs, 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^{er} 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.



Guide rénovation énergétique bailleurs : 2022 vs 2024



LE MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE A RÉCEMMENT MIS À JOUR SON GUIDE PROPRIÉTAIRE : RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UN LOGEMENT EN LOCATION. IL Y A UN CERTAIN NOMBRE DE CHANGEMENTS INTÉRESSANTS ENTRE CETTE VERSION D'AOUT 2024 ET CELLE D'AVRIL 2022.

En 2024, il y a quatre raisons d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique selon le guide:

- Anticiper les interdictions de location des logements éneerivores ;
- Valoriser le bien en le rendant plus confortable et sobre en énergie;
- Réduire les charges du locataire et rendre son logement plus attractif;
- Agir pour la planète et lutter contre le réchauffement climatique.

Auparavant, rénover permettait aussi de « prévenir la dégradation prématurée de votre patrimoine immobilier ».

Le chapitre consacré aux raisons de rénover son logement sans attendre inclut désormais la mise à jour des échéances de la loi Climat Résilience.

DPE ET CONCEPTION DU PROJET DE RENOVATION

Entre 2022 et 2024, le DPE a pris du galon ! Il reste « un outil pour mesurer la performance énergétique actuelle de votre logement, améliorer son attractivité et vous orienter dans les travaux à réaliser ».

Mais maintenant, il est la toute ire étape clé d'un projet de rénovation énergétique, qui en compte 3:

- Connaître la performance énergétique (DPE) ;

- Concevoir son projet avec l'aide de France Rénov' ;
- Financer son projet et réaliser des travaux.

AUDIT ÉNERGÉTIQUE POUR LES BAILLEURS

Signalons l'ajout d'un long paragraphe dédié à l'audit énergétique.

« Cet audit énergétique est réalisé par un professionnel référencé pour l'audit énergétique, dans l'annuaire France Rénov' (pour tous les bâtiments) ou dans l'annuaire des diagnostiqueurs immobiliers (seulement pour les maisons individuelles et les appartements) ». Il s'agit ici de l'audit énergétique en contexte incitatif. Le guide confirme donc la légitimité du diagnostiqueur à intervenir indépendamment d'une transaction immobilière.

EXEMPLES DE PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le dépliant contient encore 3 exemples de projets de rénovation, mais le contenu a été enrichi pour insister sur l'urgence à rénover. En 2022, l'exemple 1 concernait un propriétaire qui avait un logement classé F. Idem en 2024, mis à part que la phrase suivante a été ajoutée: « il sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2028 ».

Pour les mêmes travaux, l'aide financière a augmenté. Tel propriétaire bénéficie de de 15

880 € d'aides pour un coût total de 39 700 € (HT), contre 11 500 € d'aides autrefois, grâce à MaPrimeRénov', qui inclut les CEE. En outre, la réduction fiscale finance 59 % du coût des travaux, contre 57% deux ans plus tôt.

AUDIT ÉNERGÉTIQUE POUR LES BAILLEURS

Enfin, les propriétaires bailleurs ont davantage de difficultés à rénover leur logement dans un immeuble en copropriété. Par conséquent, il y a un nouveau chapitre intitulé « Quitter l'étiquette DPE © d'un appartement : cas pratiques de travaux menés en parties privatives ». Les 9 cas pratiques tiennent compte des différentes configurations:

- Studio, petit appartement ou grand appartement;
- Logement ancien (1948-1974), ou plus récent (1974-2000) ;
- En rez-de-chaussée, en étage intermédiaire ou au dernier étage;
- En Ile-de-France ou en régions (Grand-Est, Savoie, sud...).

Dans chaque situation, le document explique comment améliorer la classe du DPE, selon les revenus fiscaux de référence et la situation familiale.

**MARS
2025**



MAGAZINE MENSUEL