

Audit énergétique

Loi du 22.8.21 : JO du 24.8.21 / CCH : L.126-28-1 et R.126-30 et R.126-31 / décret n°2022-780 du 4.5.22 : JO du 5.5.22, modifié par décret n° 2022-1143 du 9.8.22 : JO du 11.8.22 /arrêté NOR : LOGL2115138A du 4.5.22 : JO du 5.2.22, modifié par arrêté NOR : TREL2218749A du 9.8.22 : JO du 11.8.22

Depuis la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle II", les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement doivent faire l'objet, selon les cas, d'un Diagnostic de performance énergétique collectif (DPE) ou d'un audit énergétique (CCH : L.126-31 [ancien]). Un audit énergétique, plus contraignant, est ainsi obligatoire dans les copropriétés de 50 lots ou plus et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire était antérieure au 1er juin 2001 (CCH : L.126-31). En principe, conformément à cette loi Grenelle II, les copropriétés concernées doivent être à jour de ces obligations depuis 2017.

Afin de favoriser la programmation et la réalisation de travaux de rénovation énergétique du patrimoine existant, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit deux mesures :

- **La généralisation de l'obligation de réaliser un DPE pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectifs** dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013, qu'ils soient équipés ou non d'une installation collective de chauffage et de refroidissement. En outre, elle a étendu cette obligation à l'ensemble des bâtiments soumis au statut de la copropriété, supprimant ainsi la distinction entre les copropriétés relevant de l'obligation de réaliser un DPE et celles soumises à un audit énergétique (CCH : L.126-31) ;
- **Le recentrage de l'obligation d'audit énergétique sur les maisons individuelles** ou les immeubles non soumis au statut de la copropriété (CCH : L.126-28-1[nouveau]) ; la réalisation d'un audit concerne les logements de classes D, E, F ou G (au sens du CCH : L.173-1) lorsqu'ils sont proposés à la vente.

En France métropolitaine, cette obligation devait s'appliquer selon le calendrier suivant :

- Le 1er janvier 2022 pour les logements appartenant à la classe F ou G ;
- Le 1er janvier 2025, pour les logements appartenant à la classe E ;
- Le 1er janvier 2034, pour les logements appartenant à la classe D.

Toutefois, ces échéances ont été reportées à deux reprises pour les logements classés F ou G proposés à la vente :

- Dans un communiqué du 17 décembre 2021, le ministère en charge du logement a d'abord annoncé que l'audit énergétique réglementaire entrerait en vigueur le 1er septembre 2022 ; cet aménagement du calendrier a été confirmé par le décret du 4 mai 2022 ;
- Puis le décret du 9 août 2022 a décalé cette entrée en vigueur au 1er avril 2023. Par conséquent, les logements concernés sont ceux dont la promesse de vente (ou, à défaut, l'acte de vente) est signée à compter de cette date.

Le contenu de cet audit énergétique est précisé par l'arrêté du 4 mai 2022 (modifié par l'arrêté du 9.8.22).