

La connaissance de l'état du bâti

Articles 148, 149, 158, 167 de la Loi Climat et Résilience

I. Contexte et objectif de l'article

La Loi Climat a pour ambition d'améliorer et de faciliter la connaissance de l'état environnemental du bâti et a, pour cela, développé des outils.

La connaissance de l'état du bâtiment a pendant longtemps été relativement déficiente. Il s'agit pourtant de la première étape avant de s'engager dans une rénovation environnementale. Le diagnostic de performance énergétique (DPE), institué par une directive du 16 décembre 2002 et remanié par plusieurs lois, avait par exemple une fiabilité fébrile. Afin de permettre une meilleure connaissance des performances énergétiques et faciliter la compréhension des données collectées, la Loi Climat et Résilience a renforcé et développé des outils pour la plupart existants :

- Le DPE ;
- L'audit énergétique ;
- Le carnet d'information du logement ;
- Le dossier de diagnostic technique.

II. Décryptage du texte

II.1 – Le diagnostic de performance énergétique

II.1.1 – Le renforcement du DPE

Le DPE a été renforcé, et une connotation environnementale plus marquée lui a été conférée. En effet, celui-ci désormais :

- Intègre une préoccupation tenant à la santé, à savoir, les conditions d'aération ou de ventilation du logement ;
- Mentionne la quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables ;
- S'applique aux copropriétés, en remplacement de l'audit énergétique, selon une mise en vigueur échelonnée.

La Loi fait de ce diagnostic un document de référence dans la lutte contre les passoires énergétiques et dans l'attribution de certaines aides publiques pour rénover les bâtiments.

Le législateur a donc inséré un nouvel article L. 173-1-1 au sein du CCH afin de donner un nom aux niveaux de performance (allant de « extrêmement performants » pour la classe A à « extrêmement peu performants pour la classe G) et donne ainsi valeur législative aux classes du DPE.

II.1.2 – Le DPE collectif

Le DPE collectif est imposé depuis le 1^{er} janvier 2012 par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 pour tout bâtiment doté d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Toutefois, pour les bâtiments à usage d'habitation dotés d'une telle installation et compris dans une copropriété de 50 lots ou plus, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001, ce DPE est remplacé par un audit énergétique (plus contraignant).

L'article 158 de la Loi Climat et Résilience vient renforcer les objectifs de rénovation thermique au sein des copropriétés en généralisant le DPE collectif à toutes les copropriétés, et ce, à compter de 2024. Cependant, pour les petites copropriétés (entre 50 et 200 lots), l'entrée en vigueur du DPE collectif est fixée au 1^{er} janvier 2025 et pour les très petites copropriétés (50 lots au maximum), au 1^{er} janvier 2026.

Selon une étude d'impact, le coût d'un DPE collectif s'élève en moyenne à 1 500 € par immeuble. Les conséquences financières de la mesure sont évaluées pour les bâtiments en copropriété à 644 millions d'euros. Cela représente en moyenne 70 € par lot pour 10 ans.

Le DPE collectif devrait d'ailleurs faciliter la constitution de projet de plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés.

II.2 – L'audit énergétique

La Loi Climat et Résilience renforce et aménage un second outil permettant le renforcement de l'information des acquéreurs : l'audit énergétique. Elle modifie en profondeur son domaine et sa portée en intégrant son régime au sein de l'article L. 126-28-1 du CCH. L'audit énergétique sera précisé par arrêté. Toutefois, la Loi Climat et Résilience fixe les grandes lignes de son contenu :

- Est intégré au dossier de diagnostic technique ;
- Analyse de manière plus approfondie la situation énergétique ;
- Propose des travaux.

La proposition de travaux faite par l'audit énergétique ne doit pas présenter un coût disproportionné par rapport à la valeur du bien. La rénovation du logement devra être chiffrée dans les grandes lignes par le professionnel qui l'établit. Il devra également mentionner les aides publiques auxquelles il sera possible pour le propriétaire de recourir. De plus, les travaux proposés devront être en conformité avec l'état des servitudes.

Le législateur a réorienté l'audit énergétique vers la vente en monopropriété des logements D à G, au sein de l'article 158. Par conséquent, ce document ne sera plus exigé pour les copropriétés.

Le but de l'audit n'est pas d'établir un diagnostic (cette mission étant celle du DPE) mais de permettre d'atteindre une rénovation énergétique performante.

Ce document devra être remis dès la première visite d'un bien vendu en monopropriété, et ce :

- Dès le 1^{er} janvier 2022 pour les logements F et G ;
- Dès le 1^{er} janvier 2025 pour les logements E ;
- Dès le 1^{er} janvier 2034 pour les logements D.

II.3- Le carnet d'information du logement

La loi ELAN avait créé un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement dont les modalités d'application devaient être précisées par décret. Ce dernier n'a cependant jamais vu le jour et le carnet n'est donc jamais entré en vigueur.

L'article 167 de la Loi Climat et Résilience réintroduit un « carnet d'information du logement » aux articles L.126-35-2 à L.126-35-11 du CCH.

Ce carnet a pour fonction de permettre la conservation d'informations utiles sur les caractéristiques du logement et sur les travaux antérieurs ; indispensables à l'évaluation de la performance énergétique et à la programmation d'opérations de rénovation efficaces sur le bâti et les systèmes énergétiques.

Il sera établi lors de la construction ou lors de la rénovation de logements faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable à partir du 1^{er} janvier 2023. En cas d'absence de formalité d'urbanisme, le carnet d'information du logement sera réalisé pour les travaux faisant l'objet d'un devis accepté à compter du 1^{er} janvier 2023 ou, à défaut de devis, pour ceux débutant à compter du 1^{er} janvier 2023.

Ce document sera remis tel qu'il est au moment de la vente à l'acquéreur (une telle précision permet d'empêcher que le caractère incomplet du carnet vienne faire obstacle à la vente). Au plus tard, cette transmission pourra avoir lieu lors de la signature de l'acte authentique. Il devra alors faire mention de cette transmission dans l'acte authentique. Lors de toute mutation du logement, le carnet sera transmis à l'acquéreur.

Toutefois, le législateur n'envisage pas la communication du carnet à l'occupant du logement non-proprétaire du bien. Or, l'article 163 de la Loi permet au locataire souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique du logement d'obtenir une autorisation tacite du bailleur. Les informations contenues dans le carnet d'information du logement pourraient alors s'avérer utiles pour engager de tels travaux. Rien n'empêchera le bailleur de communiquer ce carnet au preneur.

Le carnet d'information du logement contiendra, selon s'il s'agit de travaux de rénovation ou de construction, différents documents et informations :

- Plans de surface et de réseaux (électricité, eau, gaz, aération)
- Notices de fonctionnement des équipements
- Caractéristiques des matériaux utilisés
- Attestations de performance énergétique du logement

Un décret en Conseil d'Etat ainsi qu'un arrêté sont ici attendus pour venir fixer les catégories de matériaux et d'équipements qui devront être mentionnés dans le carnet, dès lors qu'ils auront une incidence directe sur la performance du bien, ainsi que la liste des attestations pouvant être exigées.

II.4 – Le dossier de diagnostic technique

Le DDT s'est étoffé avec l'entrée en vigueur de cette loi. Son contenu est désormais précisé par l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Le 6^o de cet article est modifié par l'article 158 de la loi (visant le DPE ainsi que l'audit énergétique).

Deux documents y sont désormais ajoutés :

- Le certificat attestant de la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission ;
- Le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées.

III. Annexe – Dispositions textuelles

Nouvel article L173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation :

Les bâtiments ou parties de bâtiment existants à usage d'habitation sont classés, par niveau de performance décroissant, en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Ce niveau de performance est exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, s'agissant de la consommation énergétique, et en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an, s'agissant des émissions de gaz à effet de serre induites. Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie définit les seuils permettant de classer les bâtiments ou parties de bâtiment dans les catégories suivantes :

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| <i>Extrêmement performants</i> | <i>Classe A</i> |
| <i>Très performants</i> | <i>Classe B</i> |
| <i>Assez performants</i> | <i>Classe C</i> |
| <i>Assez peu performants</i> | <i>Classe D</i> |
| <i>Peu performants</i> | <i>Classe E</i> |
| <i>Très peu performants</i> | <i>Classe F</i> |
| <i>Extrêmement peu performants</i> | <i>Classe G</i> |

Nouvel article L126-26-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 126-26-1.-Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 précise la quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables, définies au premier alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, utilisée dans le bâtiment ou la partie de bâtiment à usage d'habitation, en distinguant celle produite par des équipements installés à demeure de celle véhiculée par des réseaux de distribution d'électricité, de gaz ou de chaleur. » »

Nouvel article L126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 126-28-1.-Lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du présent code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.

« L'audit énergétique formule notamment des propositions de travaux. Ces propositions doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et présenter un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien. Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du présent code. La première étape de ce parcours permet au minimum d'atteindre la classe E au sens de l'article L. 173-1-1. Ce parcours de travaux prévoit également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B au sens du même article L. 173-1-1, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance. L'audit mentionne, à titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et indique les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique. « Le contenu de cet audit est défini par arrêté. Le niveau de compétence et de qualification de l'auditeur et l'étendue de sa mission et de sa responsabilité sont précisés par décret pris sur le rapport du ministre chargé de la construction. » ;

Nouvel article L126-31 du Code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 126-31.-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.

« Ce diagnostic 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. » ;

Article L171-4 du Code de la construction et de l'habitation :

« I.- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges. Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux [articles L. 1334-5 et L. 1334-6](#) du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ou, sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ;

9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3 du présent code, l'information sur la présence d'un risque de mэрule ;

10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.

11° Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement, un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° du présent I ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 10° n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Les documents mentionnés au 6° ne sont pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à [l'article L. 261-1](#).

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

L'audit énergétique mentionné au 6° du présent I est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.

II.- En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, qui n'ont qu'une valeur indicative.

Nouvel article L126-35-2 du Code de la construction et de l'habitation :

« Un carnet d'information du logement est établi, dans les conditions fixées à la présente section, afin de faciliter et d'accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ainsi que l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie.
« Le carnet d'information du logement est établi lors de la construction, au sens du 8° de l'article L. 111-1, d'un logement ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique, appréciée conformément au 1° de l'article L. 171-1.

Nouvel article L126-35-3 du Code de la construction et de l'habitation :

« Constituent des logements, au sens de la présente section, les locaux destinés à l'habitation et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial et locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1. »

Nouvel article L126-35-4 du Code de la construction et de l'habitation :

« Le carnet d'information est établi pour chaque logement dont la construction ou les travaux de rénovation prévus à l'article L. 126-35-2 font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er janvier 2023.
Lorsque les travaux de rénovation du logement prévus au même article L. 126-35-2 ne sont pas subordonnés à l'obtention d'un permis de construire ou au dépôt d'une déclaration préalable, le carnet d'information est établi pour le logement dans lequel sont réalisés les travaux lorsque ceux-ci font l'objet d'un devis qui est accepté à compter du 1er janvier 2023 ou, à défaut de devis, lorsque ces travaux débutent à compter du 1er janvier 2023. »

Nouvel article L126-35-5 du Code de la construction et de l'habitation :

« Le carnet d'information du logement est établi et mis à jour par le propriétaire du logement. Les personnes réputées constructeur, au sens de l'article 1792-1 du code civil, transmettent au propriétaire du logement, chacune en ce qui la concerne, les éléments que doit comporter le carnet d'information en application des articles L. 126-35-6 à L. 126-35-8 du présent code, au plus tard à la réception des travaux de construction ou de rénovation. Lorsque des travaux de rénovation sont effectués, l'Agence nationale de l'habitat et les guichets d'accompagnement à la rénovation énergétique, au sens de l'article L. 232-2 du code de l'énergie, ainsi que les opérateurs agréés, au sens de l'article L. 232-3 du même code, transmettent au propriétaire du logement les éléments précisés aux articles L. 126-35-7 et L. 126-35-8 du présent code, sous réserve de leur non-transmission par les personnes qui ont la qualité de constructeur.

Lorsque le propriétaire du logement n'est pas le maître d'ouvrage de la construction ou des travaux de rénovation, les éléments que doit comporter le carnet d'information en application des articles L. 126-35-6 à L. 126-35-8 lui sont transmis par le maître d'ouvrage, au plus tard à la livraison du logement ou à la réception des travaux. »

Nouvel article L126-35-6 du Code de la construction et de l'habitation :

« Pour les constructions, le carnet d'information comporte :

- 1° Les plans de surface et les coupes du logement ;
- 2° Les plans, schémas et descriptifs des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération du logement ;
- 3° Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des ouvrages ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement.

Il est indiqué pour chaque plan, schéma et descriptif s'il correspond à la conception ou à l'exécution. »

Nouvel article L126-35-7 du Code de la construction et de l'habitation :

« Pour les travaux de rénovation énergétique prévus à l'article L. 126-35-2, le carnet d'information du logement comporte les dates et la description des travaux ainsi réalisés. »

Nouvel article L126-35-8 du Code de la construction et de l'habitation :

« Le carnet d'information du logement comporte également :

- 1° La liste et les caractéristiques des matériaux utilisés lors de la construction ou des travaux de rénovation prévus à l'article L. 126-35-2, lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- 2° Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements, au sens du 11° de l'article L. 111-1, qui sont installés lors de la construction ou des travaux de rénovation, lorsqu'ils ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- 3° Les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement et de connaître les moyens de l'améliorer prévus par les dispositions législatives et réglementaires, lorsqu'ils ont été établis. »

Nouvel article L126-35-9 du Code de la construction et de l'habitation :

« Les éléments du carnet d'information du logement prévus aux articles L. 126-35-6 à L. 126-35-8 sont transmis au propriétaire dans un format numérique répondant à un standard ouvert, au sens de l'article 4 de la loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique. Si le propriétaire en fait la demande, ces éléments sont transmis dans un format autre que numérique. »

Nouvel article L126-35-10 du Code de la construction et de l'habitation :

« Le carnet d'information est transmis à l'acquéreur lors de toute mutation du logement tel qu'il est au moment de la mutation. Cette transmission a lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur en atteste dans l'acte authentique. »

Nouvel article L126-35-11 du Code de la construction et de l'habitation :

« Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application de la présente section, notamment :

1° Les critères selon lesquels sont déterminés, par arrêté du ministre chargé de la construction, les travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique, mentionnés à l'article L. 126-35-2 ;

2° Les critères selon lesquels sont déterminés, par arrêté du ministre chargé de la construction, les catégories de matériaux et d'équipements ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement, mentionnés aux 1° et 2° de l'article L. 126-35-8 ;

3° La liste des documents permettant d'attester la performance énergétique du logement, prévus au 3° du même article L. 126-35-8. »