

Avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

Projet de décret définissant les conditions de qualification, l'étendue de la mission et la responsabilité des professionnels réalisant l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique,

Vu la saisine du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 novembre 2021 du projet de décret susmentionné ;

Vu le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 23 novembre 2021 ;

En introduction, l'administration rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, impose la réalisation d'un audit énergétique lors de la proposition à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment classés D, E, F ou G, qui comprennent un seul logement ou plusieurs logements en monopropriété.

Cette disposition s'applique au 1^{er} janvier 2022, pour les logements qui appartiennent à la classe F ou à la classe G, à partir du 1^{er} janvier 2025, pour les logements appartenant à la classe E et au 1^{er} janvier 2034, pour les logements qui appartiennent à la classe D.

Le contenu de cet audit est défini par arrêté. Le projet d'arrêté a été soumis au CSCEE du 14 septembre.

La loi prévoit que le niveau de compétence et de qualification de l'auditeur et l'étendue de sa mission et de sa responsabilité sont précisés par décret, soumis à ce présent CSCEE.

Actuellement, les professionnels identifiés par l'administration pour réaliser l'audit énergétique sont définis dans le décret n°2018-416 du 30 mai relatif aux conditions de qualification des auditeurs réalisant l'audit énergétique ouvrant droit à la prime de transition énergétique. Un décret du 23 septembre 2021 a modifié le décret de 2018 en permettant à la profession réglementée que sont les architectes et les sociétés d'architecture de pouvoir réaliser ces audits dans les bâtiments à usage d'habitation en copropriété.

Pour construire une offre de professionnels compétents pour réaliser cet audit prévu par l'article L.126-28-1 du CCH, ce projet de décret ajuste le référentiel du décret du 30 mai 2018 susmentionné en étendant l'offre aux diagnostiqueurs immobiliers sous certaines conditions à définir en 2022. Pendant une période transitoire d'un an, à partir du 1^{er} janvier 2022, ces diagnostiqueurs immobiliers pourront attester auprès de leurs organismes de certification de compétence via le suivi d'une formation ou la bonne réalisation antérieure de trois audits énergétiques.

Ce projet de texte prévoit également la construction d'un référentiel d'exigences spécifique à l'audit énergétique pour le bâtiment d'habitation, qui sera défini par arrêté ministériel en 2022.

En préambule, le CSCEE précise que l'avis favorable formulé en septembre 2021 sur le projet d'arrêté a été voté sous réserve que cet audit constitue un cadre unique pour les audits énergétiques adossés aux dispositifs incitatifs (MaPrimeRénov', CEE rénovation globale, éco-prêt à taux zéro performance globale, audit réalisé dans le cadre du SARE), et que le délai du 1^{er} janvier 2022 puisse permettre de mobiliser un nombre suffisant de professionnels préparés et compétents.

Après examen de ce projet de texte, le CSCEE émet les observations suivantes sur le texte :

- **au titre de l'impact environnemental :**

L'audit énergétique des logements énergivores tel que proposé par le législateur, est une prestation d'expertise du bien destinée à soumettre différents scénarios à l'acquéreur, lui permettant d'enclencher des travaux de rénovation énergétique. En définissant précipitamment un nouveau régime d'autorisations simplifiées des auditeurs, les objectifs de qualité et d'incitation risquent de ne pas être atteints.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur l'exigence de simplification des réglementations et des normes dans la construction :**

Le dispositif actuel, s'il est présenté comme une simplification pour la profession des diagnostiqueurs, complexifie le paysage administratif pour les particuliers souhaitant réaliser un audit énergétique. En effet, l'audit énergétique réglementaire ne pourra pas être utilisé pour les dispositifs incitatifs de travaux de rénovation énergétique dès le 1^{er} janvier 2022, ce qui pourrait obliger l'acquéreur à réaliser un nouvel audit pour bénéficier des aides.

La coexistence de plusieurs audits énergétiques d'un même bien avec des contenus et résultats différents peut être une source de contentieux pour les professionnels qui réalisent l'audit énergétique et d'incompréhension pour le particulier.

Par ailleurs, les membres s'interrogent sur les motifs qui ont amené l'administration à abaisser de 5 à 3 ans la durée de validité de l'audit énergétique, à savoir le fait que les aides disponibles peuvent évoluer significativement sur une période de 5 ans, et souhaitent privilégier la simplicité et les économies de coût pour le particulier, alors que la réalité physique du logement n'aura pas été modifiée, sauf travaux, au cours des 5 ans.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le coût global de la construction (études, exploitation, construction/rénovation, exploitation/maintenance, fin de vie/destruction), et au titre de l'impact économique des dispositions du texte pour la filière bâtiment :**

Les membres s'inquiètent d'une double dépense pour les ménages, lorsque ces derniers seraient contraints de réaliser un nouvel audit énergétique dans le cadre des dispositifs incitatifs d'aides financières à la rénovation.

Pour les professionnels concernés, le risque de contentieux est important, lié à la cohabitation de plusieurs audits énergétiques dont les méthodes de calcul peuvent différer.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le développement de l'offre de bâtiments de qualité et abordable :**

Pour que ce dispositif soit applicable au 1^{er} janvier 2022, des mesures allégées de compétences ont été prévues pour les diagnostiqueurs candidats à la fonction d'auditeur. Malgré ce travail, ce minima d'exigence d'une durée d'un an, basé sur le déploiement de formations, ne pourra pas être satisfait en moins de 40 jours d'ici la fin de l'année. Les membres estiment qu'il y a donc un fort risque d'insuffisance de l'offre d'auditeurs énergétiques en début d'année 2022, pouvant conduire à un blocage des ventes immobilières.

Par ailleurs, ce minima d'exigence pour les diagnostiqueurs est disproportionné au regard des obligations actuelles concernant les auditeurs historiques tels que les bureaux d'études qualifiés qui disposent de moyens techniques éprouvés. Il faudrait, a minima, prévoir que les diagnostiqueurs puissent justifier de la possession du matériel nécessaire à la réalisation de l'audit énergétique.

Après délibération et vote de ses membres, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique émet un avis défavorable. Cet avis vise à demander un report suffisant de la mesure, par exemple au 1^{er} janvier 2023, aux motifs de :

- l'absence d'un vivier suffisant de professionnels compétents au 1^{er} janvier 2022 ;
- le manque de lisibilité et le risque de confusion pour les particuliers avec la cohabitation de plusieurs audits dont les méthodes de calcul et les résultats peuvent différer ;
- et le risque de contentieux pour les professionnels.

Par ailleurs, les membres du CSCEE recommandent :

- de maintenir la durée de validité de l'audit initialement prévue à 5 ans ;
- de travailler sur le référentiel de compétence pour rechercher un équilibre entre qualité de la formation et offre suffisante de professionnels sur le territoire ;
- de prévoir un contrôle des moyens techniques nécessaires à la réalisation d'audits de qualité ;
- et de suivre au sein du CSCEE les remontées de terrain de l'audit via les données qui seront transmises à l'ADEME.

Vote pour l'avis défavorable : Président, Mme la députée Meynier-Millefert, Mme Brigitte Vu, FFB, CAPEB, SCOP-BTP, FPI, USH, Pôle Habitat-FFB, UNTEC, UNSFA, CNOA, Syntec-Ingenierie, CINOV, Filiance, AIMCC, FIEEC, UICB, ADI, Synasav, FFA, CLCV et UFC-Que-Choisir.

Christophe CARESCHE



Président du Conseil supérieur
de la construction et de l'efficacité énergétique