

DPE et audit énergétique : ce qui change au 1er juillet pour les diagnostiqueurs immobiliers

Dès ce 1er juillet 2024, entreront en vigueur de nouvelles conditions de formation et de certification des diagnostiqueurs, plus particulièrement ceux réalisant les diagnostics de performance énergétique (DPE) ainsi que les audits énergétiques.



Dès ce lundi 1^{er} juillet 2024, entreront en vigueur de nouvelles conditions de formation et de certification des diagnostiqueurs immobiliers, réalisant des diagnostics de performance énergétique (DPE) ainsi que les audits énergétiques réglementaires des logements.

Pour rappel, le DPE des logements, réformé en 2021, est un des documents composant le dossier de diagnostic technique, qui est devenu opposable et obligatoire pour toute transaction immobilière. Les Français y sont de plus en plus attentifs lorsqu'ils s'apprêtent à acheter ou à louer un bien, parce que le DPE sert de base au calendrier actuel de l'interdiction de louer des passoires énergétiques. La loi Climat a en effet interdit la mise en location des pires logements passoires thermiques, classés G + du DPE, au 1^{er} janvier 2023. Ensuite, cette interdiction sera étendue pour tous les logements classés G au 1^{er} janvier 2025, puis aux F en 2028 et aux E en 2034. De même, depuis le 1^{er} avril 2023, les propriétaires d'une passoire thermique F et G (maisons et monopropriétés) doivent obligatoirement réaliser un audit énergétique réglementaire avant la mise en vente. Puis ce sera au tour des biens vendus classés E à compter du 1^{er} janvier 2025 et ceux classés D à partir du 1^{er} janvier 2034.

À moins qu'après les élections législatives, le 7 juillet, les politiques ne rebattent les cartes de ces obligations... Les compétences des diagnostiqueurs se voient donc, dès ce 1^{er} juillet, renforcer pour garantir la fiabilité des DPE et des audits énergétiques, avec plus d'heures de formation, plus de pratique et plus de contrôles.

DPE : une certification plus musclée pour les diagnostiqueurs

Ainsi, selon l'arrêté du 20 juillet 2023, la durée de la formation initiale au DPE sans mention passera à cinquante-six heures et le DPE avec mention requerra vingt-et-une heures de formation en plus. En outre, la moitié du temps de formation devra être réservé à la pratique avec au moins sept heures de terrain (quatorze heures pour la certification avec mention). Le renouvellement de la certification (tous les sept ans) ne se fera plus par examen, mais en respectant des exigences de formation continue. Tandis que la surveillance des diagnostiqueurs est renforcée, avec trois contrôles documentaires au cours du cycle de la certification, et trois contrôles sur ouvrages réalisés par les organismes de certification.

Le DPE évolue pour les petites surfaces

Un autre arrêté, daté du 25 mars 2024, corrige les « biais » du calcul du DPE pour les logements de petites surfaces de moins de 40 m², en France métropolitaine. Dans ce texte appliqué à compter du 1^{er} juillet, les seuils du DPE ont été adaptés pour tenir compte des particularités de ces logements en termes de consommation d'eau chaude sanitaire (ECS) et de compacité. Et selon le ministère de la Transition écologique, cette modification du DPE doit ainsi permettre à 140 000 logements de moins de 40 m² de sortir de la catégorie des passoires énergétiques.

Ainsi, les DPE qui ont été réalisés entre le 1^{er} juillet 2021 et le 1^{er} juillet 2024 sur des logements de cette taille pourront faire l'objet d'un document qui atteste de la nouvelle étiquette du DPE. Cette attestation sera téléchargeable sur l'Observatoire DPE-Audit de l'Ademe (observatoire-dpe-audit.ademe.fr) en entrant le numéro du DPE.

En outre, à compter du 1^{er} juillet, la surface prise en compte pour l'établissement des DPE logement n'est plus la surface habitable, intégrant les vérandas chauffées, mais la surface de référence définie dans cet arrêté.

Extension de certification pour l'audit énergétique

Enfin, c'est aussi au 1^{er} juillet 2024 qu'entrera en vigueur le nouveau référentiel de compétences pour les diagnostiqueurs habilités à réaliser l'audit énergétique réglementaire, selon le décret du 20 décembre 2023. L'accès à l'audit énergétique sera désormais restreint aux diagnostiqueurs certifiés DPE depuis au moins deux ans. Sauf pour ceux qui ont obtenu une attestation provisoire prorogée jusqu'au 30 avril 2025.

Le décret prévoit également une formation initiale de soixante-dix heures, avec au moins trente-cinq heures de pratique dont vingt-huit heures en présentiel et quatorze heures sur le terrain. Ce texte impose aussi trois surveillances documentaires et trois contrôles sur ouvrages (un en cours d'audit, deux *a posteriori*) dans des délais identiques à ceux prévus dans la nouvelle certification pour réaliser les DPE. En outre, la mutualisation des contrôles est permise avec ceux déjà prévus pour le DPE.

Par ailleurs, l'arrêté du 14 juin 2024 vient également préciser les suites à donner à ces opérations de contrôle des diagnostiqueurs possédant une extension de certification pour l'audit énergétique. Pour chaque type de contrôle, on distingue deux catégories d'écarts selon leur impact sur le résultat de l'audit énergétique : les écarts non critiques et les écarts critiques. Des grilles de contrôle ont, en outre, été fournies aux organismes de certification par les services du ministère de la Transition écologique. Cet arrêté s'applique aussi à compter de ce 1^{er} juillet.

MaPrimeRénov' Parcours accompagné ouverte à tous les propriétaires bailleurs

Un petit changement concerne également l'aide publique MaPrimeRénov', attribuée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Depuis janvier 2024, le recours aux Accompagnateurs Rénov' publics et privés est obligatoire pour les rénovations d'ampleur que les propriétaires financent par MaPrimeRénov' et permettant de gagner au moins deux classes énergétiques sur le DPE de leurs logements. Jusqu'à présent, les parcours accompagnés s'adressaient à tous les propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs aux revenus intermédiaires ou supérieurs. À partir du 1^{er} juillet 2024, cette aide sera aussi étendue aux propriétaires bailleurs aux ressources modestes ou très modestes.



Rachida Boughriet, journaliste
Cheffe de rubrique bâtiment / aménagement

Publié le 28/06/2024 – Actu Environnement