



La lettre d'information pour les professionnels du bâtiment juillet 2022

Au sommaire ce mois-ci :

- **Le recours à un audit énergétique en cas de vente d'un logement**
- **Fioul conventionnel ou biofioul : quel choix ?**
 - **Isolation thermique par l'extérieur : un droit de surplomb et un droit d'accès temporaire sur le fonds voisin**
 - **En bref :**
 - La fin de certains coups de pouce
 - Des places de stationnement sécurisées à prévoir pour les vélos

ÉDITO

La transition écologique est en marche.

Dans cette nouvelle info-lettre, à destination de toujours plus de professionnels du bâtiment (artisans de tous les corps de métiers, mais aussi architectes, maîtres d'œuvres et les bureaux d'études), vous pourrez découvrir une série d'articles qui mettent en avant les actions allant vers une transition écologique pour atteindre un développement durable.

Pour mémoire, les enjeux sont à la fois de ne pas entraver l'essor économique mais aussi de respecter l'équilibre naturel de la planète et éviter ainsi un réchauffement trop important de cette dernière, permettant à ses habitants d'y vivre le mieux possible.

C'est pourquoi, réaliser un audit énergétique est une action qui devient encore plus nécessaire et même s'impose dans certains cas. Avec cet autre article, vous pourrez aussi découvrir les enjeux autour du fioul, lequel évolue tout en prenant en compte les ménages qui occupent des habitats isolés ou qui ont des difficultés pour se raccorder à d'autres réseaux par exemple.

Bonne lecture à toutes et tous.





LE RECOURS À UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE EN CAS DE VENTE D'UN LOGEMENT

Un décret et un arrêté du 4 mai 2022 précisent dans quelles circonstances s'impose le recours à un audit énergétique lors de la vente de certains bâtiments à usage d'habitation.

1 - Qui peut rédiger un audit énergétique ?

Tout d'abord, un audit énergétique est réalisé par un professionnel titulaire d'un signe de qualité ou un architecte ayant accompli une formation prévue pour cela.

Toutefois, selon que l'audit concerne un bâtiment à usage principal d'habitation en copropriété ou porte sur un bâtiment à usage d'habitation ayant plusieurs logements mais ne relevant pas de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, ou sur une maison individuelle, la qualification demandée de l'auditeur peut être différente. Les précisions sont apportées par le décret n°2022-780 du 4 mai 2022, le décret n°2018-416 du 30 mai 2018 et par le décret n°2021-1227 du 23 septembre 2021.

2 - Quel est le contenu d'un audit énergétique ?

Dans tous les cas, un auditeur, qui 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 ayant fait appel à lui, a pour mission :

- de dresser un état des lieux des performances énergétiques initiales du logement en identifiant les déperditions thermiques ;
- d'établir un diagnostic des modes constructifs, mettant en avant notamment les éventuelles pathologies du bâtiment ;
- d'effectuer au moins deux propositions de travaux améliorant d'une part le confort thermique atteignant une rénovation performante au sens de l'article L.111-1 17bis du code de la construction et de l'habitation, et d'autre part la qualité de l'air.

3 - Dans quel cas faut-il faire un audit énergétique ?

Un audit énergétique a une durée de validité de cinq ans et il s'impose en cas de vente pour :

- les logements classés F ou G par un Diagnostic de performance énergétique (DPE) à partir du 1er septembre 2022 ;
- les logements classés E par un DPE à partir du 1er janvier 2025 ;
- les logements classés D par un DPE à compter du 1er janvier 2034.

4 - Un audit énergétique propose au moins deux propositions de travaux de rénovation :

- une première proposition prévoit un parcours de travaux par étape.

La première étape doit permettre de réaliser un gain d'au moins une classe et au minimum d'atteindre la classe de performance E.

L'étape finale devra atteindre au moins la classe de performance B.

Pour les bâtiments classés F ou G avant travaux, le parcours de travaux prévoit une étape intermédiaire permettant d'atteindre au moins la classe de performance C.

- Une deuxième proposition prévoit un parcours de travaux en une seule étape. Il convient d'atteindre au minima le niveau de classement de performance B du DPE.

5 - L'objectif d'un audit énergétique : garantir des bâtiments performants sur le plan énergétique

Dans tous les cas, l'objectif est d'atteindre une rénovation performante. Pour cela, il s'agit :

- d'atteindre un classement de performance A ou B du DPE ;

- d'étudier les 6 postes de travaux de rénovation énergétique à savoir l'isolation des murs, des



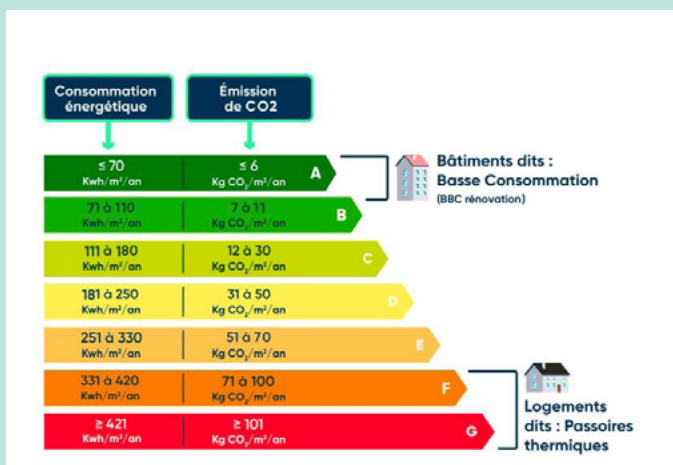
planchers bas, de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation et la production de chauffage et d'eau chaude et sanitaire.

Ces six postes de travaux sont considérés comme étudiés dès lors que l'auditeur atteste qu'ils ont été portés à un haut niveau de performance en faisant appel aux meilleures techniques disponibles et compatibles avec les caractéristiques du bâtiment concerné.

Toutefois, des exceptions sont prévues pour :

- les bâtiments soumis à des contraintes techniques, architecturales, patrimoniales ou pour des travaux ayant des coûts disproportionnés par rapport à la valeur du bien. Ils devront a minima gagner deux classes énergétiques, c'est-à-dire atteindre au minimum la classe de performance C pour les bâtiments de classe E avant travaux, atteindre au minimum la classe de performance D pour les bâtiments de classe F avant travaux, et atteindre au minimum la classe de performance E pour les bâtiments de classe G avant travaux.
- les bâtiments classés F ou G. Il est demandé a minima d'atteindre la classe de performance C du DPE après travaux. Il faudra que les six postes de travaux précités aient été étudiés.

Au final, après élaboration de l'audit énergétique, un rapport de synthèse est transmis au commanditaire dans un délai d'un mois à compter de la date de visite du bâtiment sous un format papier et informatique.



6 – Rédaction d'un rapport synthétisant l'audit énergétique réalisé

Ce rapport comprend :

- un état des lieux du bâtiment (ces éléments peuvent être repris du DPE mais après vérifications sur site) ;
- une synthèse de l'ensemble des éléments de contenu de l'audit avec notamment
 - la consommation d'énergie primaire (CEP) et la consommation d'énergie finale (CEF) après travaux pour chacun des usages énergétiques (chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage, auxiliaires) ;
 - la CEP et la CEF totales après travaux pour l'ensemble des usages précités. Ces consommations sont estimées avec et sous déduction de la production d'énergie des panneaux photovoltaïques autoconsommées ;
 - les émissions de gaz à effet de serre (EGES) du bâtiment après travaux pour l'ensemble des usages énergétiques précités en KgCO2eq/m².Shab/an ;
 - le classement de performance énergétique du bâtiment après travaux prenant en compte la consommation annuelle totale d'énergie primaire pour l'ensemble des usages précités, ainsi que le classement au gaz à effet de serre du bâtiment après travaux ;
 - l'estimation des économies d'énergie en énergie primaire et en énergie finale ainsi que l'estimation des EGES évitées en valeur absolue et en valeur relative par rapport à l'état initial avant travaux ;
 - l'estimation de l'impact théorique des travaux proposés sur les frais annuels d'énergie sous la forme d'une fourchette d'économie de coûts calculés sur la base des fourchettes de coûts définies à l'annexe 7 de l'arrêté du 31 mars 2021.
- une annexe explicitant les différentes notions techniques ;
- un renvoi vers les structures chargées d'assurer l'information, le conseil et l'accompagnement à la rénovation énergétique ;
- le cas échéant, la justification des caractéristiques techniques architecturales, patrimoniales ou de coûts des travaux ;
- le nom et la version du logiciel d'audit utilisé.



En résumé

Avec ces nouveaux textes, issus de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, tous les bâtiments à usage d'habitation classés G, F, E ou D par un diagnostic de performance énergétique et mis à la vente peuvent dorénavant, selon le calendrier mentionné ci-avant, être concernés par l'élaboration d'un audit énergétique. Auparavant, seuls 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, devaient réaliser un audit énergétique.

L'application de ces nouveaux textes est prévu au 1er septembre prochain.

Pour consulter le décret et l'arrêté en question :

[Le décret](#)

[L'arrêté](#)

FIUOL CONVENTIONNEL OU BIOFIUOL : QUEL CHOIX ?

1 - la nouvelle situation réglementaire :

Un décret du 5 janvier 2022 précise aussi bien pour les logements neufs qu'existants, qu'il sera possible d'installer :

- des raccordements à des réseaux de chaleur ;
- des équipements alimentés par de l'électricité (exemple pompe à chaleur) ;
- de la biomasse ;
- de l'énergie solaire ou géothermique ;
- du gaz ;
- du biocombustible liquide ;

dès lors que sera respecté un seuil de 300 gCO₂eq/KwhPCI.

En d'autres termes, des équipements fonctionnant avec du fioul conventionnel, lequel émet plus de 314 gCO₂eq/KwhPCI selon la base carbone de l'Ademe qui fait référence, ne pourront plus être installés dans un bâtiment neuf et existant.

2 - Des cas de dérogations possibles :

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments existants pour lesquels il est justifié :



- soit une impossibilité technique ou réglementaire de remplacement ;
- soit lorsque ni le réseau de chaleur, ni le réseau de gaz naturel ne sont présents et qu'aucun équipement compatible avec le seuil ne peut pas être installé sans travaux de renforcement du réseau de distribution publique d'électricité.

La justification est réalisée par un professionnel de l'installation des dispositifs de chauffage ou par un auditeur réalisant des audits énergétiques éligibles au crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique prévu au dernier alinéa du 2 de l'article 200 quater du code général des impôts.



Pour les travaux concernés par l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation (cas du dépôt d'un permis de construire), la justification est réalisée par un professionnel en mesure d'établir une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie.

Cette note doit être conservée pendant toute la durée de vie de l'équipement concerné.

3 - Quel changement pour les bâtiments déjà équipés d'une chaudière au fioul ?

Il n'y a aucun changement pour les ménages déjà équipés d'une chaudière fonctionnant au fioul conventionnel.

Si une des pièces de la chaudière devait être remplacée, il sera possible de conserver la chaudière d'origine.

En cas de remplacement du brûleur de la chaudière, il y a la possibilité de choisir entre un brûleur traditionnel ou un brûleur acceptant un nouveau combustible appelé biofioul.

Par contre en cas de remplacement du générateur, il ne sera plus possible d'installer une chaudière équivalente fonctionnant au fioul conventionnel.

4 - Un nouveau combustible : le biofioul

Ce nouveau combustible est un mélange de fioul et d'Ester méthylique d'acide gras (Emag) dans des proportions variables.

Il devrait permettre de diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, un biofioul contenant 10 % d'Emag ne devrait pas émettre plus de 246 gCO₂eq/KwhPCI.

Il est aussi prévu du biofioul contenant 30 % (généralisation d'ici fin 2022) et même 100 % d'Emag (généralisation d'ici 2040).

Par ailleurs, le biofioul émet nettement moins de poussières fines ou d'oxyde d'azote (Nox) par rapport au fioul conventionnel.

Il convient de s'assurer que la chaudière existante est en mesure d'accepter ce type de

combustible.

Il est recommandé par certains professionnels de remplacer le brûleur de la chaudière dès le recours à du biofioul type F20 à F30 mais aussi de curer la cuve à fioul.

Au-delà du F30, il conviendrait de changer de chaudière.

Il est important de préciser qu'en construction neuve, le mode de calcul de la RE2020 ne permet pas d'installer des chaudières fioul, ni en logements collectifs, ni en maisons individuelles.

Selon la Fédération française des combustibles, carburants et chauffage (FF3C), le biofioul serait de 15 à 20 % plus cher que le fioul conventionnel. La différence de prix serait atténuée par la performance d'une chaudière neuve.

Pour consulter le décret n°2022-8 du 5 janvier 2022, cliquer [ICI](#).

Pour plus d'informations sur le biofioul :

<https://www.biofioul.info/>



ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR : UN DROIT DE SURPLOMB ET UN DROIT D'ACCÈS TEMPORAIRE SUR LE FONDS VOISIN

1 - Établissement d'un cadre juridique en cas de travaux surplombant une propriété voisine

Issu de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, le décret n°2022-926 du 23 juin 2022 instaure un droit de surplomb et un droit d'accès temporaire sur le fonds voisin en vue de la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'un bâtiment.

La loi Climat et résilience prévoyait qu'un propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs.

L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

2 - Établissement d'une convention entre les deux propriétaires

Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de

réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit de surplomb, lequel emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux. Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin. Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues dans la convention. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en sont affectées de manière durable ou excessive.

Par ailleurs, le décret en question précise le contenu des documents et les justificatifs à produire. Pour le consulter, cliquer [ICI](#).



EN BREF

• La fin de certains coups de pouce

Les primes « coup de pouce », aides financières destinées aux particuliers et attribuées par des fournisseurs d'énergie dans le cadre du dispositif des C2E (Certificats d'économie d'énergie) en vue de la réalisation de certains travaux de rénovation énergétique, connaissent des changements depuis le 1er juillet 2022 :

Les coups de pouce « isolation » sont supprimés depuis le 1er juillet.

Sont concernés les coups de pouce isolation des toitures, des combles et des planchers bas.

Pour toute précision concernant ces aides financières :

<https://agirpourlatransition.ademe.fr/particuliers/finances/aides-a-renovation/coup-pouce-aides-cee>

• Des places de stationnement sécurisées à prévoir pour les vélos

Le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 précise :

- d'une part dans quel cas ce type d'aménagements s'impose, à savoir lors de travaux sur stationnements et bâtiments existants,
- d'autre part la nature des dispositifs de sécurisation exigés ;
- les dérogations possibles.

Pour en savoir davantage :

[Arrêté du 4 mai 2022](#)