

Fiche 5

Audit et Evaluation énergétiques obligatoires

Réf : 4.2.2 et 4.3.2 de la délibération n° 2023-45 du 6 décembre 2023 relative aux propriétaires occupants et assimilés, 4.2 de la délibération n° 2024-02 du 13 mars 2024 relative aux propriétaires bailleurs, 4.1.2 de la délibération n° 2023-47 du 6 décembre 2023 relative à MPR Copropriété, 4.1.2 de la délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023 relative à MPR Copropriété Outre-Mer, 4.2 de la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative aux copropriétés en difficulté.

Sommaire

1. Tableau de synthèse des cas dans lesquels la production d'un audit ou d'une évaluation énergétique est obligatoire.....	3
2. Dispositions générales.....	6
3. Dispositions spécifiques aux dossiers « propriétaires occupants » (PO)	7
3.1 Audit obligatoire en matière de travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé et de travaux de rénovation énergétique.....	7
3.2 Cas dans lesquels une évaluation énergétique peut être acceptée	8
3.2.1. Cas des dossiers de demande d'aide de PO ayant conclu un contrat d'AMO avec un opérateur habilité Anah ou agréé L. 365-3 du CCH avant le 1er janvier 2024	10
3.2.2. Cas des dossiers de demande d'aide de PO dont le logement est situé en secteur d'OPAH ou de PIG.....	10
3.2.3. Cas des demandes d'aides comprenant exclusivement des travaux réalisés sur parties communes ou équipements communs.....	11
4. Dispositions spécifiques aux dossiers « propriétaires bailleurs » (PB)	12
4.1. Obligation générale de produire un audit énergétique.....	12
4.2. Compétence des évaluateurs et méthodologies acceptées	13
5. Dispositions spécifiques aux dossiers de syndicats de copropriétaires	14
5.1. Obligation de produire une évaluation ou un audit pour les dossiers de travaux d'amélioration de la performance énergétique au titre du dispositif MaPrimeRénov Copropriété (métropole)	14

5.2. Obligation générale de produire une évaluation énergétique dans les dossiers « syndicats de copropriétaires » de copropriétés en difficulté	15
5.4 Compétence des auditeurs/évaluateurs et méthodologies acceptées pour les évaluations réalisées en copropriété	16
6. Dispositions communes	17
6.1. Cas d'une modification du projet en cours d'opération	17
6.2. Cas de travaux de transformation d'usage	18

L'atteinte d'un gain énergétique minimal est sollicitée pour l'octroi de nombreuses aides de l'Anah. L'évaluation de la consommation énergétique conventionnelle du logement en énergie primaire et des émissions induites de gaz à effet de serre (et/ou du bâtiment/immeuble), avant et après réalisation des travaux, demeure la méthode retenue pour attester du gain énergétique.

De surcroît, en application de l'article L. 221-7-1 du code de l'énergie, l'audit comme l'évaluation énergétique doivent, afin de permettre la valorisation des CEE, attester que les travaux projetés ne conduisent pas à une hausse des émissions de gaz à effet de serre.

La présente fiche comporte des précisions sur les modalités de réalisation des évaluations énergétiques et des audits énergétiques par type de bénéficiaires et dispositifs d'aides concernés, ainsi que des dispositions communes en cas de modification de projet en cours d'opération ou de transformation d'usage.

1. Tableau de synthèse des cas dans lesquels la production d'un audit ou d'une évaluation énergétique est obligatoire

Demandeur	Nature des travaux	Pièce Justificative sollicitée	Dérogations
PO	Travaux de Rénovation énergétique : « MPR Parcours accompagné » > <i>Délibération n°2023-45 du 6 décembre 2023 relative aux PO assimilés</i>	Audit énergétique article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié > Compétence auditeur : article 2 VII du Décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique > Méthodologie : 3CL-DPE 2021 et logiciels validés pour la réalisation d'un audit réglementaire	Dérogations prévues par l'article 8 l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié : - jusqu'au 30 septembre 2024 , un audit à l'échelle du logement si réalisé avant le 1er avril 2024 selon les dispositions de l'article 8 en vigueur au 1 ^{er} juillet 2023 - jusqu'au 31 décembre 2024 , un audit énergétique à l'échelle du bâtiment d'habitation collectif, réalisé selon les dispositions de l'article 8 en vigueur au 1 ^{er} juillet 2023 Par dérogation: - jusqu'au 30/09/2024 : évaluation énergétique au sens du 10° de la délibération n° 2022-49 du 22 décembre 2022: pour les PO ayant conclu avant le 1er janvier 2024 un contrat d'AMO avec un opérateur habilité par l'Anah ou agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH - jusqu'au 31/12/2025 : évaluation énergétique réalisée avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une méthodologie recevable dans le cadre des audits définis à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 par un PO dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG faisant l'objet d'une convention adoptée par délibération jusqu'au 31 décembre 2023 inclus
PO	Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé « MaPrimeLogementDécent » > <i>Délibération n°2023-45 du 6 décembre 2023 relative aux PO assimilés</i>	Audit énergétique article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié > Compétence auditeur : article 2 VII du Décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique > Méthodologie : 3CL-DPE 2021 et logiciels validés pour la réalisation d'un audit réglementaire	Dérogations prévues par l'article 8 l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié : - jusqu'au 30 septembre 2024 , un audit à l'échelle du logement si réalisé avant le 1er avril 2024 selon les dispositions de l'article 8 en vigueur au 1 ^{er} juillet 2023 - jusqu'au 31 décembre 2024 , un audit énergétique à l'échelle du bâtiment d'habitation collectif, réalisé selon les dispositions de l'article 8 en vigueur au 1 ^{er} juillet 2023 Par dérogation: - jusqu'au 30/09/2024 , une évaluation énergétique au sens du 10° de la délibération n° 2022-49 du 22 décembre 2022: pour les PO ayant conclu avant le 1er/01/2024 un contrat d'AMO avec un opérateur habilité par l'Anah ou agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH - jusqu'au 31/12/2025 : une évaluation énergétique réalisée avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une méthodologie recevable dans le cadre des audits définis à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 par un PO dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG faisant l'objet d'une convention adoptée par délibération jusqu'au 31 décembre 2023 inclus

Demandeur	Nature des travaux	Pièce Justificative sollicitée	Dérogations
PB	<p>Obligation générale pour tous les PB (en ce compris les organismes MOI agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH)</p> <p>> <i>Délibération n°2024-02 du 13 mars 2024 relative aux propriétaires bailleurs</i></p>	<p>Audit énergétique article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié</p> <p>> Compétence auditeur : article 2 VII du Décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique</p> <p>> Méthodologie : 3CL-DPE 2021 et logiciels validés pour la réalisation d'un audit réglementaire</p>	<p>Ne sont pas soumis à l'obligation générale d'évaluation énergétique obligatoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les logements situés dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM) ; - les travaux d'autonomie ; - en copropriété ou en immeuble collectif : projets de travaux portant uniquement sur des parties communes et ses équipements et sans impact significatif sur la performance énergétique du bâti ; - en habitation individuelle : travaux portant uniquement sur les locaux non destinés à l'habitation compris dans la surface habitable. <p>Dérogations prévues par l'article 8 l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - jusqu'au 30 septembre 2024, un audit à l'échelle du logement si réalisé avant le 1er avril 2024 selon les dispositions de l'article 8 en vigueur au 1^{er} juillet 2023 - jusqu'au 31 décembre 2024, un audit énergétique à l'échelle du bâtiment d'habitation collectif, réalisé selon les dispositions de l'article 8 en vigueur au 1^{er} juillet 2023 <p>Par dérogation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jusqu'au 30/09/2024 : évaluation énergétique au sens du 10° de la délibération n° 2022-49 du 22 décembre 2022: pour les PO ayant conclu avant le 1er janvier 2024 un contrat d'AMO avec un opérateur habilité par l'Anah ou agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH - jusqu'au 31/12/2025 : évaluation énergétique réalisée avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une méthodologie recevable dans le cadre des audits définis à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 par un PO dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG faisant l'objet d'une convention adoptée par délibération jusqu'au 31 décembre 2023 inclus
Syndicat de copropriété en Métropole	<p>Travaux de rénovation énergétique « MPR copropriété »</p> <p>> <i>Délibération n°2023-47 du 6 décembre 2023 relative à MPR Copropriété</i></p>	<p>Evaluation ou audit énergétique réalisé globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble</p> <p>> méthodologie: 3CL-DPE 2021 ou équivalente</p> <p>> par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI ou d'une autre qualification précisée par instruction du directeur général, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.</p>	<p>Par dérogation jusqu'au 31 décembre 2024 inclus, les évaluations réalisées après le 1er janvier 2020 selon les modalités d'évaluations antérieures (3CL – DPE, Dialogie, etc.) sont recevables.</p>

Demandeur	Nature des travaux	Pièce Justificative sollicitée	Dérogations
Syndicat de copropriété en difficulté en métropole	Travaux de rénovation énergétique <i>>Délibération n°2023-48 du 6 décembre 2023 relative aux copropriétés en difficulté</i>	Evaluation ou audit réalisé globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble > méthodologie: 3CL-DPE 2021 ou équivalente > par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI ou d'une autre qualification précisée par instruction du directeur général, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.	Ne sont pas soumis à évaluation ou audit obligatoire : - les travaux réalisés dans des logements situés dans les DROM - les travaux d'urgence sans impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements. Par dérogation jusqu'au 31 décembre 2024 inclus , les évaluations réalisées après le 1er janvier 2020 selon les modalités d'évaluations antérieures (3CL – DPE, Dialogie, etc.) sont recevables.

2. Dispositions générales

Les délibérations du conseil d'administration précisent pour chaque dispositif la consommation attendue après travaux, équivalente à une classe au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation:

- **Pour les propriétaires occupants :**

Les travaux de rénovation énergétique, en première ou unique étape de rénovation énergétique sont soumis à l'atteinte d'un gain de deux classes de performance énergétique minimum pour l'octroi de l'aide au titre de MaPrimeRénov Parcours accompagné. Le recours à un audit énergétique est obligatoire. Le passage de la classe « F » ou « G » avant travaux à la classe « D » a minima après travaux permet l'octroi d'une bonification de 10 points du taux%.

Les travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé ne sont pas soumis à l'atteinte d'une classe de performance énergétique. Toutefois, l'atteinte de la classe « E » est requise pour bénéficier du plafond de dépense éligible majoré à 70 000 € HT.

Pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé comme pour les travaux de rénovation énergétique : le passage de la classe « F » ou « G » avant travaux à la classe « D » a minima après travaux permet l'octroi de la bonification « sortie de passoire énergétique».

- **Pour les propriétaires bailleurs :**

L'atteinte de la classe « D » est requise sauf cas particuliers prévus au 4.3.2. de la délibération 2024-02 précitée.

- **Pour les syndicats de copropriétaires :**

Les travaux ne sont pas soumis à l'atteinte d'une classe de performance énergétique mais à un gain de 35 %ou 50% en kWhep/m²/an. Toutefois, le passage de la classe « F » ou « G » avant travaux à la classe « D » a minima après travaux est requis pour l'octroi de la bonification « sortie de passoire énergétique».

Les audits et les évaluations énergétiques indiquent à cet égard :

- la consommation conventionnelle du ou des logements en kWhep/m²/an et le niveau des émissions de gaz à effet de serre en kgCO₂/m²/an ; et
- la « classe » du logement ou du bâtiment ou de l'immeuble en copropriété.

Ces éléments portent :

- d'une part, sur la situation existante avant la réalisation des travaux ;
- d'autre part, sur la situation projetée après travaux.

3. Dispositions spécifiques aux dossiers « propriétaires occupants » (PO)

3.1 Audit obligatoire en matière de travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé et de travaux de rénovation énergétique

▪ ***Extrait du 4.2.2 « 4.2.2 Obligation de produire un audit énergétique » de la délibération n°2023-45 du 6 décembre 2023 (propriétaires occupants)***

Le dossier de demande de subvention comporte un audit énergétique qui indique la classe du logement au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH :

- telle que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux ;
- et telle que projetée après travaux.

L'audit énergétique répond aux conditions visées à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique. [...]

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, l'audit énergétique du logement est actualisé. Cet audit indique la classe du logement au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'audit actualisé est fourni au plus tard au moment de la demande de paiement. »

▪ **Extrait de l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020**

« L'audit énergétique est réalisé conformément aux dispositions des articles 2, 3 et 4 de l'arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, sauf dispositions contraires indiquées dans le présent article ; [...] 6. Par dérogation aux 1 à 5 du présent article :

- un audit énergétique à l'échelle du logement, réalisé avant le 1er avril 2024 selon les dispositions de l'article 8 du présent arrêté en vigueur à la date du 1er juillet 2023, est réputé satisfaire aux dispositions du présent article pour une demande de prime déposée au plus tard le 30 septembre 2024 ;
- un audit énergétique à l'échelle du bâtiment d'habitation collectif, réalisé selon les dispositions de l'article 8 du présent arrêté en vigueur à la date du 1er juillet 2023 est réputé satisfaire aux dispositions du présent article jusqu'au 31 décembre 2024. »

Pour les projets de travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé et les travaux de rénovation énergétique réalisés par des PO, un audit énergétique doit être joint au dossier. Cet audit doit être conforme aux dispositions de l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique. Il doit être établi par l'un de ces professionnels :

- pour un audit réalisé dans un bâtiment ou une partie de bâtiment à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, y compris relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

- Un auditeur RGE ;
- Un architecte ou une société d'architecture ayant accompli la formation prévue pour réaliser l'audit énergétique ;

- ou pour un audit à l'échelle d'un logement réalisé dans un bâtiment ou une partie de bâtiment à usage d'habitation, y compris relevant de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 :
 - Un auditeur RGE ;
 - Un architecte ou une société d'architecture ayant accompli la formation prévue pour réaliser l'audit énergétique ;
 - Un diagnostiqueur immobilier certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique et justifiant des compétences nécessaires pour réaliser l'audit énergétique.

Les professionnels mentionnés ci-dessus doivent en outre être assurés dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 1 du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022.

Il est obligatoirement réalisé avec la méthodologie 3CL-DPE 2021. Les audits énergétiques « réglementaires » réalisés en cas de vente d'une passoire énergétique, sont réalisés avec un logiciel d'audit énergétique validé. La liste des logiciels évalués est disponible sur le site : <https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/evaluation-des-logiciels-audit-energetique-r400.html>. L'utilisation de ces logiciels n'est toutefois pas obligatoire dans le cadre de dossiers Anah.

Au terme de l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 précité et à titre transitoire, sont réputés satisfaire aux conditions de l'audit obligatoire:

- un audit énergétique à l'échelle du logement s'il a été réalisé avant le 1er avril 2024 selon les dispositions de l'ancienne rédaction de l'article 8 (en vigueur à la date du 1er juillet 2023) et pour une demande de prime déposée au plus tard le 30 septembre 2024 ;
- un audit énergétique à l'échelle du bâtiment d'habitation collectif s'il a été réalisé avant le 1er avril 2024 selon les dispositions de l'ancienne rédaction de l'article 8 (en vigueur à la date du 1er juillet 2023) et pour une demande de prime déposée au plus tard le 31 décembre 2024.

3.2 Cas dans lesquels une évaluation énergétique peut être acceptée

- **Extrait du 4.2.2 « Obligation de produire un audit énergétique » de la délibération n°2023-45 du 6 décembre 2023 (propriétaires occupants)**

Par dérogation, les documents suivants sont réputés satisfaire aux exigences du présent article:

- jusqu'au 30 septembre 2024, pour les propriétaires occupants ayant conclu avant le 1^{er} janvier 2024 un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec un opérateur habilité par l'Anah ou agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH, une évaluation énergétique au sens du 10° de la délibération n° 2022-49 du 22 décembre 2022 ;

- jusqu'au 31 décembre 2025, une évaluation énergétique réalisée avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une méthodologie recevable dans le cadre des audits définis à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 « relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique » par un propriétaire occupant dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG faisant l'objet d'une convention adoptée par délibération jusqu'au 31 décembre 2023 inclus.

▪ **Extrait du 4.3.2 « Obligation de produire un audit énergétique » de la délibération n°2023-45 du 6 décembre 2023 (propriétaires occupants) pour les travaux de rénovation énergétique uniquement :**

Dans les cas suivants, il peut s'agir d'une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble dans des conditions fixées par instruction du directeur général :

- le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes ou équipements communs d'une copropriété de vingt lots d'habitation ou moins lorsqu'elle compte moins de 65 % de lots à usage principal d'habitation (ou à défaut 65 % de tantièmes de lots de copropriété à usage d'habitation) ;
- le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes ou équipements communs d'une copropriété de plus de vingt lots d'habitation, lorsqu'elle compte moins de 75 % de lots à usage principal d'habitation (ou à défaut 75 % de tantièmes de lots de copropriété à usage d'habitation) ;
- le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes ou équipements communs d'une copropriété en difficulté.

Une évaluation énergétique peut être produite dans les trois cas suivants :

- cas des demandes d'aide de PO ayant conclu un contrat d'AMO avec un opérateur habilité Anah ou agréé L. 365-3 du CCH avant le 1er janvier 2024 (3.2.1.)
- cas des demandes d'aide de PO dont le logement est situé en secteur d'OPAH ou de PIG (3.2.3.)
- cas des demandes d'aides comprenant exclusivement des travaux réalisés sur parties communes ou équipements communs (3.2.1.)

3.2.1. Cas des dossiers de demande d'aide de PO ayant conclu un contrat d'AMO avec un opérateur habilité Anah ou agréé L. 365-3 du CCH avant le 1er janvier 2024

L'évaluation énergétique au sens du 10° de la délibération n° 2022-49 du 22 décembre 2022 répond notamment aux exigences visées ci-après.

L'évaluation jointe au dossier de demande de subvention indique l'« étiquette du logement » :

- telle que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part,
- et telle que projetée après travaux, d'autre part.

L'évaluation énergétique atteste que les travaux projetés ne conduisent pas à une hausse des émissions de gaz à effet de serre. L'évaluation énergétique précise en outre que les travaux permettent d'atteindre une « étiquette du logement » correspondant au moins à une étiquette E incluse. Les modalités et dérogations éventuelles sont définies par instruction.

L'évaluation est établie avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une méthodologie équivalente. Ces méthodologies sont les suivantes :

- 3CL DPE 2021,
- 3CL,
- DialogIE,
- TH-C-E ex,
- STD (simulation thermique dynamique).

L'évaluation est réalisée par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE, ou par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire, ou dans le cadre d'un audit énergétique conformément au [décret n° 2018-416 du 30 mai 2018](#) modifié.

Une évaluation énergétique au sens du 10° de la délibération n° 2022-49 du 22 décembre 2022 est acceptée **jusqu'au 30 septembre 2024**.

3.2.2. Cas des dossiers de demande d'aide de PO dont le logement est situé en secteur d'OPAH ou de PIG

Une évaluation énergétique réalisée avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une méthodologie recevable dans le cadre des audits définis à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020¹ est acceptée **jusqu'au 31 décembre 2025** pour les dossiers de demande d'aide de PO dont le logement est situé le périmètre d'une OPAH ou d'un PIG faisant l'objet d'une convention adoptée par délibération jusqu'au 31 décembre 2023 inclus.

¹ arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique

Ces méthodologies sont les suivantes :

- 3CL DPE 2021,
- 3CL,
- DialogIE,
- TH-C-E ex,
- STD (simulation thermique dynamique).

3.2.3. Cas des demandes d'aides comprenant exclusivement des travaux réalisés sur parties communes ou équipements communs

Une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble est acceptée lorsque :

- le projet comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes ou équipements communs d'une copropriété de vingt lots d'habitation ou moins lorsqu'elle compte moins de 65 % de lots à usage principal d'habitation (ou à défaut 65 % de tantièmes de lots de copropriété à usage d'habitation) ;
- le projet comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes ou équipements communs d'une copropriété de plus de vingt lots d'habitation, lorsqu'elle compte moins de 75 % de lots à usage principal d'habitation (ou à défaut 75 % de tantièmes de lots de copropriété à usage d'habitation) ;
- le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes ou équipements communs d'une copropriété en difficulté.

Dans ces différents cas, l'évaluation est réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL DPE, Mediademe ou TH C E ex., par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références, pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation.

Les évaluations de l'état initial et de l'état projeté doivent être réalisées au moyen d'un seul et même logiciel de façon à permettre l'évaluation du gain de performance.

Par ailleurs, si une évaluation énergétique est déjà disponible concernant la copropriété, elle peut être utilisée dans le dossier de demande d'aide, sous réserve que la copropriété n'ait pas connu de travaux significatifs depuis que cette évaluation a été réalisée.

On considère que la copropriété n'a pas connu de travaux significatifs lorsque les travaux éventuellement réalisés dans la copropriété sont sans impact significatif sur la performance énergétique du bâti ou de ses équipements c'est à dire lorsqu'ils ne n'entraînent pas de gain énergétique.

4. Dispositions spécifiques aux dossiers « propriétaires bailleurs » (PB)

4.1. Obligation générale de produire un audit énergétique

▪ Extrait du 4.2 de la Délibération n°2024-02 du 13 mars 2024 (PB) :

Le dossier de demande de subvention comporte un audit énergétique qui indique la classe du logement au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH :

- telle que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux ;
et
- telle que projetée après travaux.

L'audit énergétique répond aux conditions visées à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

Par dérogation, les documents suivants sont réputés satisfaire aux exigences du présent article :

- jusqu'au 30 septembre 2024, pour les propriétaires bailleurs ayant conclu avant le 1^{er} juillet 2024 un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec un opérateur habilité par l'Anah ou agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH, une évaluation énergétique au sens du 8° de la délibération n° 2023-25 du 14 juin 2023 ;
- jusqu'au 31 décembre 2025, une évaluation énergétique réalisée avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une méthodologie recevable dans le cadre des audits définis à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 précité², dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG faisant l'objet d'une convention adoptée par délibération jusqu'au 31 décembre 2023 inclus.

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, l'audit énergétique du logement est actualisé. Cet audit indique la classe du logement au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'audit actualisé est fourni au plus tard au moment de la demande de solde.

▪ Extrait du 4.2.2. de la Délibération n°2024-02 du 13 mars 2024 (PB) :

L'obligation de produire un audit énergétique ne s'applique pas :

- dans les départements et régions d'outre-mer (DROM) ;
- aux travaux se rattachant à une situation de perte d'autonomie ;
- en copropriété ou en immeuble collectif dans le cas où le projet de travaux sans impact significatif sur la performance énergétique du bâti, porte uniquement sur des parties communes et ses équipements ;
- en habitation individuelle : aux travaux portant uniquement sur les locaux non destinés à l'habitation compris dans la surface habitable.

² Arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

Un audit est joint aux dossiers de demande d'aide déposés par des propriétaires bailleurs, quelle que soit l'entrée de travaux, sauf lorsque les travaux se rattachent à une situation de perte d'autonomie ou dans les cas suivants :

- le logement faisant l'objet des travaux est situé dans un département ou une région d'outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte) ;
- en copropriété ou en immeuble collectif : dans le cas où le projet de travaux sans impact significatif sur la performance énergétique du bâti, porte uniquement sur des parties communes et ses équipements ;
- en habitation individuelle : dans le cas où les travaux portent uniquement sur les locaux non destinés à l'habitation compris dans la surface habitable.

Cet audit doit être conforme aux dispositions de l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique (les modalités de réalisation de cet audit sont présentées au 3.1 de la présente instruction).

Précisions sur les dérogations à l'obligation de fournir un audit énergétique :

- La condition du gain énergétique minimale de 35% ne s'applique pas en outre-mer pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2023. Cette condition étant conditionnée à la production d'un audit énergétique non encore opérationnel dans les DROM, elle ne peut pas être remplie.
- Pour les dossiers en copropriété ou en immeuble collectif, il peut être dérogé à la condition de production d'un audit ou d'une évaluation énergétique en cas de travaux d'urgence sans impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements. On considère que le projet de travaux est sans impact significatif sur la performance énergétique du bâti ou de ses équipements lorsqu'il ne comporte aucun type de travaux entraînant un gain énergétique.

4.2. Compétence des évaluateurs et méthodologies acceptées

L'évaluation doit être réalisée par :

- par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire³,
- ou à défaut par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE, ou dans le cadre d'une demande de certification ou de labellisation du projet par un organisme agréé⁴.

³ Tout opérateur agréé ou habilité est réputé disposer des compétences nécessaires. Un nouvel opérateur qui souhaite faire des dossiers Habiter Mieux doit justifier au moment de sa demande d'habilitation de sa capacité à réaliser des évaluations énergétiques.

- ou lorsque la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés en parties communes (dossier SDC) par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou d'une autre qualification ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

L'évaluation est réalisée avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une « méthodologie équivalente ». Pour les travaux réalisés en parties privatives sont considérées comme des « méthodologies équivalentes » à la méthodologie 3CL-DPE 2021, les méthodologies suivantes :

- 3CL,
- DialogIE,
- TH-C-E ex,
- STD (simulation thermique dynamique).

Cette liste de méthodologies est limitative, aucune autre méthodologie de calcul ne peut être retenue pour établir l'évaluation énergétique.

5. Dispositions spécifiques aux dossiers de syndicats de copropriétaires

5.1. Obligation de produire une évaluation ou un audit pour les dossiers de travaux d'amélioration de la performance énergétique au titre du dispositif MaPrimeRénov Copropriété (métropole)

▪ Extrait du 3.1 et 4.1.2 de la délibération n°2023-47 du 6 décembre 2023 (MPR Copropriété)

3.1. Travaux d'amélioration de la performance énergétique (MPR Copropriété)

4.1.2 Obligation de produire une évaluation énergétique

L'attribution de l'aide est conditionnée à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions suivantes :

- cette évaluation ou audit, jointe au dossier de demande d'aide, indique la consommation conventionnelle du bâtiment en kWh_{ep}/m².an et son « étiquette énergie » telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part, et telles que projetées après travaux, d'autre part ;
- dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé doit être fournie, au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement ;
- l'évaluation ou l'audit est réalisé globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE 2021 ou d'une méthode équivalente, par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI ou d'une autre qualification précisée par instruction du directeur général, ou de références pour l'audit

⁴ La demande de certification ou de labellisation peut concerner des dispositifs ne relevant pas de l'Anah (par exemple : label créé par une collectivité territoriale ou un organisme de certification).

énergétique des bâtiments d'habitation collective.

A titre exceptionnel, les évaluations réalisées après le 1^{er} janvier 2020 selon les modalités d'évaluations antérieures (3CL –DPE, Dialogie, *etc.*) sont recevables jusqu'au 31 décembre 2024 inclus.

La valeur des émissions annuelles de gaz à effet de serre après travaux, rapportée à la surface habitable, doit être inférieure ou égale à la valeur initiale de ces émissions avant travaux.

Le régime MPR Copropriété fait l'objet d'une instruction spécifique publiée le 17 mars 2023, en cours d'actualisation.

5.2. Obligation générale de produire une évaluation énergétique dans les dossiers « syndicats de copropriétaires » de copropriétés en difficulté

▪ **Extrait du 4.2 de la délibération n°2023-48 du 6 décembre 2023 (copropriétés en difficulté) :**

4.2 Obligation de produire une évaluation énergétique

4.2.1 Principe

L'attribution de l'aide est conditionnée à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions suivantes :

- les évaluations jointes au dossier de demande d'aide indiquent la consommation conventionnelle du bâtiment en kWh/m².an et son « étiquette énergie » telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part, et telles que projetées après travaux, d'autre part ;
- dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé doit être fournie, au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement ;
- l'évaluation ou l'audit est réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE 2021 ou d'une méthode équivalente, par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI ou de références, pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

A titre exceptionnel, les évaluations réalisées après le 1^{er} janvier 2020 selon les modalités d'évaluations antérieures (3CL –DPE, Dialogie, *etc.*) sont recevables jusqu'au 31 décembre 2024 inclus.

La valeur des émissions annuelles de gaz à effet de serre après travaux, rapportées à la surface habitable, doit être inférieure ou égale à la valeur initiale de ces émissions avant travaux.

4.2.2 Exceptions

a) Travaux d'urgence

L'obligation de produire une évaluation énergétique prévue au 4.2.1. ci-dessus ne s'applique pas dans le cas des travaux d'urgence mentionnés au **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** ci-dessus, lorsque les travaux ne peuvent pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements.

b) Départements et régions d'Outre-mer (DROM)

L'obligation de produire une évaluation énergétique prévue au 4.2.1 ci-dessus ne s'applique pas aux demandes d'aide portant sur des logements situés dans les départements et régions d'Outre-mer.

L'évaluation énergétique avant et après travaux doit obligatoirement être jointe au dossier de demande d'aide sauf dans les cas suivants :

- dans les départements d'outre-mer ;
- travaux d'urgence lorsque les travaux ne peuvent pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements.

On considère que le projet de travaux est sans impact significatif sur la performance énergétique du bâti ou de ses équipements lorsqu'il ne comporte aucun type de travaux entraînant un gain énergétique.

Cas spécifique : travaux réalisés en plusieurs tranches dans les copropriétés en difficulté

Pour les copropriétés en difficulté, est maintenue la possibilité, lorsque les travaux de rénovation énergétique globale sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes, relevant de plusieurs dossiers différents et donnant lieu à des décisions d'attribution successives, d'apprécier le gain énergétique par comparaison entre :

- d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier,
- d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal.

5.4 Compétence des auditeurs/évaluateurs et méthodologies acceptées pour les évaluations réalisées en copropriété

▪ Extrait du 4.1.2 de la délibération n°2023-47 (MPR copropriétés) du 6 décembre 2023 et du 4.2.1 de la délibération n° 2023-48 (Copropriétés en difficulté) du 6 décembre 2023 :

L'évaluation ou l'audit est réalisé globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE 2021 ou d'une méthode équivalente, par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI ou d'une autre qualification précisée par

instruction de la directrice générale, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

A titre exceptionnel, les évaluations réalisées après le 1er janvier 2020 selon les modalités d'évaluations antérieures (3CL-DPE, Dialogie, etc.) sont recevables jusqu'au 31 décembre 2024 inclus.

Pour les dossiers des syndicats de copropriétaires, l'évaluation ou l'audit est réalisé globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthodologie ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE 2021 ou d'une méthodologie équivalente.

L'audit doit être réalisé par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI ou d'une autre qualification précisée par instruction du directeur général, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

Pour les travaux réalisés en parties communes, sont considérées comme des « méthodologies équivalentes » à la méthodologie 3CL-DPE 2021 les méthodologies suivantes :

- TH-C-E ex,
- Mediademe,
- STD (simulation thermique dynamique).

Cette liste de méthodologies est limitative, aucune autre méthodologie de calcul ne peut être retenue pour établir l'évaluation énergétique.

A titre exceptionnel et afin de permettre aux copropriétés ayant initié leurs projets de rénovation énergétique, sans avoir encore pu déposer leurs demandes de subvention, de poursuivre leurs démarches sur le fondement de l'évaluation énergétique déjà réalisée, les évaluations réalisées après le 1er janvier 2020 selon les méthodologies d'évaluations antérieures (3CL, DialogIE, etc.) sont recevables jusqu'au 31 décembre 2024 inclus.

6. Dispositions communes

6.1. Cas d'une modification du projet en cours d'opération

▪ Extrait du 4.2 de la délibération n°2023-45 du 6 décembre 2023 (PO)

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, l'audit énergétique du logement est actualisé. Cet audit indique la classe du logement au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'audit actualisé est fourni au plus tard au moment de la demande de paiement.

▪ **Extrait du 4.2 de la délibération n°2023-25 du 14 juin 2023 (PB) :**

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, le logement doit faire l'objet d'une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'évaluation actualisée est fournie au plus tard au moment de la demande de paiement.

▪ **Extrait du 4.1.2 de la délibération n° 2023-47 du 6 décembre 2023 (MPR Copropriété) et du 4.2.1 de la délibération n°2023-48 du 6 décembre 2023 (copropriétés en difficulté) :**

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé doit être fournie, au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement.

Les délibérations rappellent que dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, le logement doit faire l'objet d'une nouvelle évaluation énergétique ou d'une actualisation de l'audit indiquant les valeurs (CEP, GES) après travaux correspondant au projet finalement réalisé.

Il est recommandé que l'audit ou l'évaluation actualisé soit réalisé par le même évaluateur, avec le même logiciel et avec la même méthodologie. La nouvelle évaluation est fournie au plus tard au moment de la demande de paiement de la subvention.

6.2. Cas de travaux de transformation d'usage

Les travaux de transformation d'usage peuvent être financés :

- pour les PB pour tout type de travaux,
- pour les PO uniquement dans le cadre de projet des travaux de rénovation énergétique.