

Focus Janvier 2024

Audit énergétique : une nouvelle obligation en cas de vente d'un logement énergivore à partir du 1^{er} avril 2023 - Maj du 29 décembre 2023

L'audit énergétique a été institué dans le cadre de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021. Depuis le 1^{er} avril 2023, les logements les plus énergivores (classés F et G) doivent faire l'objet d'un audit énergétique en cas de vente. Ce document donne, au futur acquéreur, des pistes de travaux de rénovation énergétique. Les habitations classées E seront concernées à partir du 1^{er} janvier 2025 et celles classées D à compter du 1^{er} janvier 2034. L'objectif de ce dispositif est de ramener progressivement la totalité des logements à minima à la classe C. Bénéficiant des premiers retours d'expériences de professionnels, cet arrêté a été modifié avec application des ajustements aux audits réalisés à partir du 1^{er} avril 2024.

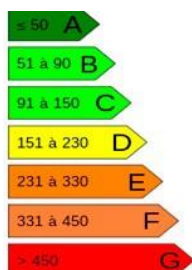
Rappels

Le DPE

Le DPE, pour un bien immobilier, doit comporter 4 parties :

- **Consommation annuelle d'énergie** exprimée en kWh et en euros,
- **Positionnement en consommation d'énergie** primaire/ m²/ an et en émission de gaz à effet de serre (GES)/ m²/ an,
- **Descriptif du local** : le bâti (parois verticales, fenêtres, portes, plafond et plancher), et des systèmes (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation et refroidissement),
- **Recommandations d'améliorations énergétiques.**

Echelle d'un DPE pour la consommation énergétique en kWh/m²/an d'un logement



Concernant les ventes

Depuis 2006, tout propriétaire qui souhaite vendre doit, entre autres, confier la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) à un professionnel certifié.

Concernant les locations

Le propriétaire est tenu de fournir un logement « décent » à son locataire.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie finale estimée par le DPE est inférieure à 450 kWh/m².

Depuis 2022, les logements classés F et G font l'objet d'un gel des loyers pour les locataires déjà titulaires d'un bail comme lors d'une relocation et les annonces de vente ou de location portant sur ces logements doivent obligatoirement porter la mention « logement à consommation énergétique excessive ».

Les logements dont la consommation d'énergie dépasse cette valeur ne peuvent plus être proposés à la location.

Cette mesure s'applique aux nouveaux contrats de location conclus et aux contrats renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 1^{er} janvier 2023 en France métropolitaine. Elle concerne les logements du parc privé et social et ne s'applique pas aux locations saisonnières.

Qui est concerné par l'audit énergétique ?

L'audit énergétique concerne les propriétaires de maisons individuelles et les immeubles composés de plusieurs logements appartenant à un propriétaire unique proposés à la vente en France métropolitaine. **C'est au propriétaire d'engager la démarche avant même la vente de son bien** afin de remettre au potentiel acquéreur l'audit énergétique dès la première visite et, **au plus tard, le jour de la signature de la promesse de vente.**

Quel est le calendrier pour réaliser cet audit ?

Sont concernés par la réalisation de l'audit énergétiques les biens qui répondent aux conditions suivantes :

- **Pour les habitations classées F ou G** dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, est signé à compter du 1^{er} avril 2023.

Dans les départements et régions d'outre-mer, la réalisation d'un audit énergétique pour les logements classés F ou G s'appliquera à compter du 1^{er} juillet 2024.

- **Pour les habitations classées E** dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, est signé à compter du 1^{er} janvier 2025,
- **Pour les habitations classées D** dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, est signé à compter du 1^{er} janvier 2024.

Qu'est-ce que l'audit énergétique ?

L'audit énergétique constitue un état des lieux détaillé de la performance énergétique et environnementale d'un logement.

Ce document vise principalement à sensibiliser le futur acquéreur aux questions de transition écologique et à l'orienter, en lui **proposant des scénarios de travaux d'amélioration de la performance du logement concerné.**

Que contient l'audit énergétique ?

L'audit énergétique vient compléter le DPE mais ne le remplace pas. La durée de validité de l'audit énergétique est de 5 ans, contre 10 ans pour le DPE.

Il repose sur une analyse plus complète, qui est définie à l'article 2 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 et contient notamment :

- **Un état des lieux général du bien** (caractéristiques thermiques et géométriques, indications sur les équipements de chauffage, de ventilation, d'éclairage...),
- Une estimation de la performance du bâtiment,
- **Au moins 2 propositions de travaux de rénovation** permettant d'améliorer le niveau de performance énergétique :
 - un parcours de travaux par étapes,
 - un parcours de travaux en une seule étape.
- L'estimation des économies d'énergie,
- Des ordres de grandeur des coûts des travaux proposés,
- La mention des principales aides publiques mobilisables.

Le tarif n'est pas réglementé et peut donc varier d'un professionnel à l'autre. Selon les conditions de ressources du propriétaire, celui-ci pourra bénéficier d'aides de [Maprimérenov](#) pour faire effectuer cet audit.

Qu'est-ce que modifie l'arrêté du 29 décembre 2023 ?

À titre de rappel, le plan initial comprenait une 1^{ère} phase visant à gagner une classe pour obtenir au moins la classe E, une étape finale visant au moins la classe B et une étape intermédiaire pour atteindre au moins la classe C.

L'article 2 de l'arrêté du 4 mai 2022, dans sa version applicable à compter du 1^{er} avril 2024, stipule que :

- Chaque proposition de travaux devra permettre d'atteindre un niveau satisfaisant de confort hygrothermique (confort d'été),
- Les deux propositions de travaux obligatoires peuvent être complétées par des scénarios supplémentaires,
- La première étape de travaux permette un gain d'au moins deux classes DPE (contre une initialement),
- Le niveau final à atteindre soit celui de la rénovation performante (classe C pour les logements F et G contre B initialement),
- L'obligation de l'étape intermédiaire classe C pour les passoires thermiques (logements F et G) est retirée.

Qui peut réaliser un audit énergétique ?

L'audit énergétique doit être réalisé par un professionnel qualifié, disposant d'une assurance qui couvre les conséquences d'un engagement de sa responsabilité.

Pour les maisons individuelles, les professionnels qualifiés sont :

- **Les diagnostiqueurs immobiliers certifiés,**
 - **Les bureaux d'études** et entreprises qualifiés « audit énergétique en maison individuelle » (**qualification OPQIBI 1911**),
 - Les entreprises disposant du label « Reconnu garant de l'environnement (RGE) ».
- Pour les immeubles à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, les professionnels qualifiés sont :
- **Les bureaux d'études** « audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) » (qualification OPQIBI 1905),
 - **Les sociétés d'architecture et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation.**

Où trouver un auditeur ?

Sur le site France Rénov' : france-renov.gouv.fr

Ou dans l'annuaire des diagnostiqueurs-auditeurs certifiés : diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr

Pour aller plus loin

Les textes réglementaires

Loi n° 2021-1114 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets.

Article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

Article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Article L. 173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Arrêté du 4 mai 2022 (modifié par l'arrêté du 29 décembre 2023) 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.