

Avril 2023

Audit énergétique : une nouvelle obligation en cas de vente d'un logement énergivore à partir du 1er avril 2023

L'audit énergétique a été institué dans le cadre de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience du 24 août 2021. Depuis le 1er 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 1er janvier 2025 et celles classées D à compter du 1er janvier 2034. L'objectif de ce dispositif est de ramener progressivement la totalité des logements à minima à la classe C

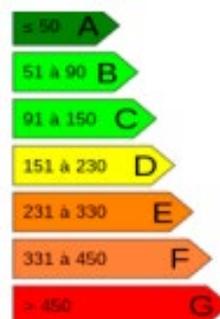
Rappels

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 kW/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) un professionnel certifié.

Concernant les locations

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

Depuis le 1er 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 1er 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 1er 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 1er juillet 2024.

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

- **Pour les habitations classées D** dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, est signé **à compter du 1er janvier 2034.**

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.

Le document vise principalement à sensibiliser le futur acquéreur aux questions de transition écologique et énergétique 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.

Sauf contrainte particulière, la première étape doit faire gagner au moins une classe et atteindre au minimum la classe E.

- **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 [Maprimerénov](#) pour faire effectuer cet audit.

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 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.


 FOCUS SUR
 EXPERTISE

“ Un cabinet agile, engagé à vos côtés ”

Rsa est un cabinet parisien d'audit, d'expertise-comptable et de conseil, membre indépendant de Crowe Global, 8^{ème} réseau mondial. Réunissant 14 associés et plus de 120 professionnels, le Groupe Rsa contribue depuis plus de 30 ans au développement des entreprises en les accompagnant au quotidien et dans les moments clés de leur développement, grâce à une gamme de services pluridisciplinaire : Audit, Expertise-comptable, Consolidation, Social, Corporate Finance- M&A, Evaluation, International Business Services, Conseil en conformité et Management des risques, Conseil IT.

Ouvert sur l'international, Rsa a développé un savoir-faire dans l'accompagnement des sociétés étrangères en France. Sa démarche fondée sur l'agilité et l'engagement permettent à Rsa de proposer des solutions d'informations financières personnalisées et adaptées aux besoins et à l'organisation de ses clients.

CONTACT

Anne-Gaelle Gérard Associée
 Mail : Ag.gerard@crowe-rsa.fr

RSA 11-13 avenue de Friedland, 75008 Paris
 +33(0)1 53 83 90 00 - www.crowe-rsa.fr

RSA est membre de Crowe Global. Chaque société membre de Crowe Global est une entité juridique distincte et indépendante. RSA et ses sociétés affiliées ne sont pas responsables des actes ou omissions de Crowe Global ou de tout autre membre de Crowe Global. Crowe Global ne fournit aucun service professionnel et n'a pas de droit de propriété ou de partenariat dans RSA.