

LE POINT SUR...

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.

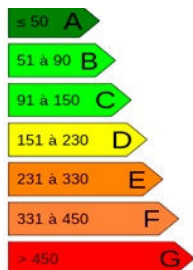
RAPPELS

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 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) 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 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.

Ce 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.
- **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.

QU'EST-CE QUE MODIFIE L'ARRÊTÉ DU 29 DÉCEMBRE 2023 ?

À titre de rappel, le plan initial comprenait une première 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 hygro-thermique (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.

+ d'infos !

N'hésitez pas à vous rapprocher de votre
Conseiller Eurex