



L'audit énergétique obligatoire : ce qu'il contient et qui peut le réaliser

Publié le 12 mai 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Illustration 1

Crédits : © Alekss - stock.adobe.com

À partir du 1^{er} septembre 2022, un audit énergétique devra être réalisé préalablement à la mise en vente de maisons ou d'immeubles classés F ou G au diagnostic de performance énergétique. Ce document proposera les travaux à réaliser pour améliorer le classement de l'habitation, en une seule fois ou par étapes. Ces travaux ne sont pas obligatoires pour conclure la vente, mais l'acquéreur sera informé de leur nature. Les qualifications des professionnels habilités à réaliser cet audit sont précisées dans un décret publié au *Journal officiel* du 4 mai 2022.

La mise en vente d'un logement doit être accompagnée depuis 2006 d'un diagnostic de performance énergétique (DPE), qui évalue sa consommation d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre. En fonction du résultat, ce logement est classé de A à G.

La vente des immeubles d'habitation appartenant à un seul propriétaire ou de maisons individuelles dont le DPE est médiocre, devra également s'accompagner d'un **audit énergétique** à transmettre à l'acheteur.

À partir du 1^{er} septembre 2022 cette obligation concernera tout d'abord les habitations classées F ou G, les logements dits « *passoires thermiques* », selon un décret daté du 4 mai 2022.

L'audit s'appliquera ensuite aux habitations classées E à partir du 1^{er} janvier 2025, puis aux logements classés D à partir du 1^{er} janvier 2034.

Que contient l'audit énergétique ?

L'audit énergétique formule des propositions de travaux à effectuer pour améliorer la performance énergétique du logement concerné. Il présente au moins deux scénarios de travaux à réaliser en plusieurs étapes ou en une seule pour faire passer les logements F ou G en classe C, (ou classe B pour les logements classés E ou D avant travaux). Sauf contrainte particulière, la première étape doit faire gagner au moins une classe, et atteindre au minimum la classe E.


Ce document doit être remis au candidat acquéreur dès la première visite du bien, et être joint à la promesse de vente. La réalisation des travaux recommandés n'est pas obligatoire pour conclure la vente : l'objectif est d'informer l'acheteur, afin qu'il intègre ces travaux dans son projet d'achat, qui s'accompagne en général d'un programme de rénovation.

Cet audit comprend notamment :

- un état des lieux général du bien (caractéristiques thermiques et géométriques, indications sur les équipements de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, de refroidissement, d'éclairage) ;
- une estimation de la performance du bâtiment, s'appuyant le DPE ;
- des propositions de travaux permettant d'atteindre l'amélioration.

Pour chaque étape du parcours de travaux l'audit doit fournir, pour ses principales informations :

- l'estimation des économies d'énergie ;
- l'estimation de l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie sous la forme d'une fourchette d'économie de coûts ;
- l'estimation du montant des travaux ;
- la mention des principales aides financières mobilisables (nationales et locales).

 **À noter** : l'audit énergétique s'appliquera dans les départements et régions d'outre-mer à partir du 1^{er} juillet 2024 pour les logements classés F ou G, et à partir du 1^{er} janvier 2028 pour les logements classés E.

Qui est habilité à réaliser un audit énergétique ?

L'audit énergétique est réalisé par un professionnel qualifié, qui n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui. Il a une assurance qui couvre les conséquences d'un engagement de sa responsabilité.

Pour les immeubles à usage d'habitation comprenant plusieurs logement, les professionnels qualifiés sont :

- les bureaux d'études « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) » (qualification OPQIBI 1905) ;
- les sociétés d'architectures et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation ;

Pour les maisons individuelles :

- les bureaux d'études et entreprises qualifiés « Audit énergétique en maison individuelle » (qualification OPQIBI 1911) ;
- les entreprises certifiées « RGE offre globale » ;
- les diagnostiqueurs immobiliers certifiés (attestation délivrée par un organisme de certification, obligatoirement jointe à leur audit).

Où trouver un auditeur ?

Sur le site France Rénov' : <https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>  (<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>)

Ou dans l'annuaire des diagnostiqueurs-auditeurs certifiés : <http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>
(<http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>)

Textes de loi et références

- Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2022/5/4/LOGL2134220D/jo/texte)
(<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2022/5/4/LOGL2134220D/jo/texte>)
 - 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 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2022/5/4/LOGL2115138A/jo/texte)
(<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2022/5/4/LOGL2115138A/jo/texte>)
 - Article L126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'audit énergétique [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043967365/)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043967365/)
-

Et aussi

- Diagnostic immobilier : diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
-

Pour en savoir plus

- Audit énergétique réglementaire [↗](https://www.ecologie.gouv.fr/audit-energetique-reglementaire) (<https://www.ecologie.gouv.fr/audit-energetique-reglementaire>)
Ministère chargé de l'environnement
- Questions-réponses sur l'audit énergétique réglementaire [↗](https://www.ecologie.gouv.fr/questions-reponses-sur-laudit-energetique-reglementaire) (<https://www.ecologie.gouv.fr/questions-reponses-sur-laudit-energetique-reglementaire>)
Ministère chargé de l'environnement
- Diagnostic de performance énergétique - DPE [↗](https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe) (<https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>)
Ministère chargé de l'environnement