

Objet >

## Audits énergétiques

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, deux types d'audits énergétiques co-existent : l'audit énergétique réglementaire (en cas de vente d'un logement) et l'audit énergétique incitatif (en cas de travaux de rénovation globale du logement).

Vous trouverez ci-après les détails concernant leur application.

### 1• En cas de vente d'un logement : audit énergétique réglementaire

#### 1.1. Objectif

Sensibiliser les acquéreurs d'un bien à la réalisation de travaux.

#### 1.2. Dans quels cas ?

- Pour les logement individuels ou immeuble collectif d'habitation appartenant à un même propriétaire
  - À compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 pour les logements classés F ou G
  - À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les logements classés E
  - À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034 pour les logements classés D

**Dérogation pour l'Outre-Mer** : ces modalités s'appliqueront de manière différée et, pour la première fois, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024

#### 1.3. À la demande de qui ?

- À l'initiative du vendeur du bien immobilier avant la mise en vente de son bien.
- L'audit énergétique réglementaire doit être remis par tout moyen au potentiel acquéreur dès sa première visite des lieux

#### 1.4. Contenu de l'audit énergétique réglementaire

- Propositions de 2 parcours de travaux de rénovation :
  - **Parcours de travaux par étapes pour une rénovation performante**<sup>1</sup> : réalisation de plusieurs gestes de travaux sur plusieurs années.

<sup>1</sup> Rénovation énergétique performante : la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :

- a) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;
- b) L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis :

-pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-

L'objectif est d'atteindre la classe A ou B et examiner les 6 postes de travaux

Avec, une première étape à la classe E et une étape finale à B au minimum.

Si impossible d'atteindre la classe A ou B, il faut un saut de 2 classes.

Si immeuble en classes F ou G, étape intermédiaire est possible en classe C.

Il n'y a pas d'indication quant au temps imparti pour la réalisation des travaux dans les textes mais ce projet peut être envisagé sur plusieurs années.

- **Parcours de travaux en une seule étape** : réalisation de plusieurs gestes de travaux « en même temps ».

Il s'agit ici de travaux exécutés d'un seul coup, avec l'objectif d'atteindre la classe B immédiatement garantissant un meilleur traitement des interfaces entre les différents gestes de travaux.

### 1.5. Unités de mesures

- Calcul établi avec la méthode de calcul conventionnelle utilisée pour la réalisation des diagnostics de performance énergétique (3CL)

### 1.6. Qui peut le réaliser ?

- **Pour les logements collectifs mono propriété :**
  - Bureaux d'études qualifiés « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) » (ex. : qualification OPQIBI 1905)
  - Sociétés d'architectes et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation
- **Pour les maisons individuelles :**
  - Bureaux d'études qualifiés « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) » (ex. : qualification OPQIBI 1905)
  - Bureaux d'études et entreprises qualifiés « Audit énergétique en maison individuelle » (ex. : qualification OPQIBI 1911 / qualification Qualibat 8731)
  - Entreprises certifiées « RGE offre globale » (entreprises générales, ensembliers, etc.)
  - Sociétés d'architectes et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation

1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ;

-pour les bâtiments de classe F ou G ayant travaux au sens du même article L. 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés.

Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal ne pouvant être fixé à moins de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ou à moins de vingt-quatre mois pour les autres bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation et lorsque les six postes de travaux précités ont été traités.

Un décret en Conseil d'État précise les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception prévue au cinquième alinéa du présent 17° bis. Il fixe les délais prévus à l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis ;

- Diagnostiqueurs immobiliers certifiés justifiant des compétences nécessaires pour réaliser l'audit énergétique

**Attention :** Pour réaliser l'audit énergétique réglementaire, il faut être qualifié et assuré.

Un conseil indépendant et neutre est également attendu. Il est donc difficilement envisageable qu'une entreprise réalise cet audit énergétique réglementaire et ensuite réalise les travaux.

*« Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire » : article L126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation.*

## 2• En cas de projet de rénovation globale : audit énergétique dit « incitatif »

### 2.1. Objectif

Accompagner dans le choix des travaux via l'étude des aides.

### 2.2. Dans quel cas ?

- Lors d'une demande d'aide financière pour une rénovation globale : obligatoire pour les CEE et MaPrimeRénov
- MaPrimeRénov peut prendre en charge, en fonction des revenus du ménage, une partie des frais, à la condition de réaliser des travaux de manière concomitante à la demande de prise en charge de l'audit énergétique
- Pour les logements individuels et les copropriétés

### 2.3. À la demande de qui ?

- Le propriétaire du bien immobilier qui envisage une rénovation énergétique globale de son logement à court ou moyen terme
- Le propriétaire du bien immobilier qui souhaite avoir une idée afin de d'envisager la réalisation de différents gestes de travaux

### 2.4. Contenu de l'audit énergétique « incitatif »

- Proposition de 2 scenarii de travaux :

- **Une seule étape :** baisse d'au moins 30% des consommations d'énergie primaire et une consommation après travaux inférieure à 330 kWhEP/m<sup>2</sup>SHAB/ an si la consommation d'énergie primaire avant travaux est supérieure à cette valeur.

Objectif : niveau BBC rénovation<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Le label " bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 ", qui correspond aux performances minimales suivantes :

L'exigence principale est de ne pas dépasser une consommation annuelle d'énergie primaire de 80 kWhEP/m<sup>2</sup>. Cette limite s'adapte en fonction de la région dans laquelle se trouve la maison. C'est ce que l'on appelle le " coefficient de rigueur climatique et d'altitude ".

Le calcule se fait à partir de toutes les sources d'énergie primaire du logement :

- le [chauffage](#)

- **4 étapes maximum** pour atteindre le niveau BBC rénovation

## 2.5. Unités de mesures

- Pas d'information sur le mode de calcul : ce dernier est laissé libre avec au choix : les outils suivants : ThCEex ou 3CL

## 2.6. Nouveauté 1<sup>er</sup> avril 2023

- Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, il est possible, dans le cadre de travaux de rénovation globale avec MaPrimeRénov de présenter lors de la constitution du dossier de demande d'aide financière, au choix, soit un audit énergétique réglementaire soit un audit énergétique « incitatif »

## 2.7. Prise en charge de l'audit énergétique incitatif par MaPrimeRénov

Le montant de prise en charge est :

- Ménage très modeste (bleu) : 500 €
- Ménage modeste (jaune) : 400 €
- Ménage intermédiaire (violet) : 300 €
- Les ménages aisés (rose) ne sont pas éligibles à cette aide

La demande d'aide pour l'audit énergétique sera à formuler dans le dossier de demande d'aide pour un ou plusieurs gestes de travaux prévus.

## 2.8. Qui peut le réaliser ?

Actuellement les professionnels qui peuvent réaliser les audits énergétiques incitatifs sont ceux visés dans le décret n°2018-416 du 30 mai 2018 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036964133/2023-04-28/>

Les diagnostiqueurs sont exclus : ils ne peuvent pas établir un audit énergétique incitatif.

- Pour les bâtiments en copropriété :
  - Bureaux d'études qualifiés « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) » (ex. : qualification OPQIBI 1905)
  - Sociétés d'architectes et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation
- Pour les maisons individuelles :
  - Bureaux d'études qualifiés « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) » (ex. : qualification OPQIBI 1905)
  - Bureaux d'études et entreprises qualifiés « Audit énergétique en maison individuelle » (ex. : qualification OPQIBI 1911 / qualification Qualibat 8731)
- la [climatisation](#)
- les éclairages
- la [production d'eau chaude](#)
- la [ventilation](#)

- Entreprises certifiées « RGE offre globale » (entreprises générales, ensembliers, etc.)
- Sociétés d'architectes et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation

### 3• Contenus des audits

#### 3.1. Audit énergétique réglementaire

Cet audit énergétique réglementaire comprend :

- Un état des lieux général du bien (caractéristiques thermiques et géométriques, indications sur les équipements de chauffage, de production d'ECS, de ventilation, de refroidissement, d'éclairage) en indiquant pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les performances énergétiques et environnementales du bâtiment ;
- Une estimation de la performance du bâtiment, s'appuyant sur les données collectées pour l'élaboration du dernier DPE, telles que référencées dans le récapitulatif standardisé et sur les données collectées lors de la visite sur site de l'auditeur ;
- Des propositions de travaux de rénovation permettant l'atteinte d'une rénovation performante ;

- Pour chaque étape du parcours de travaux :

Les performances énergétique et environnementale ;

Le classement de performance énergétique au sens du DPE ;

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).

Des informations sur :

Les conditions d'aération ou de ventilation du bâtiment avant travaux et des recommandations de travaux complémentaires ou bien sur la gestion et l'entretien des systèmes existant afin d'assurer des conditions suffisantes de renouvellement d'air ;

Les dispositifs de pilotage existant dans le bâtiment ;

Le traitement satisfaisant des interfaces à l'occasion de chaque étape des parcours de travaux.

Cet audit énergétique réglementaire va permettre de :

Identifier les travaux nécessaires ou les éléments du bâti qui sont à traiter afin d'envisager faire entrer le logement dans une certaine catégorie du DPE.

### 3.2. Audit énergétique « incitatif »

Cet audit énergétique incitatif comprend :

- Une synthèse des constats et des préconisations ;
- L'état des lieux des différents postes de consommation d'énergie et des principaux défauts identifiés (situation et état du bâti, mode de chauffage et production de chaleur, gestion du chauffage et régulation, ventilation et étanchéité à l'air, coûts annuels d'exploitation) ;
- Une estimation de la consommation d'énergie sur la base des factures ;
- Des propositions de travaux avec, pour chaque étape, des informations portant sur la consommation annuelle d'énergie primaire, le gaz à effet de serre, état des lieux pour chaque poste de consommation, classement énergétique et GES, coûts prévisionnels, temps de retour sur investissement ;
- Une liste de préconisations visant à améliorer la performance et la gestion des équipements. Ces actions concernent notamment l'équilibrage de l'installation, le désembouage des réseaux de distribution ou la purge des émetteurs de chaleur. Chaque préconisation proposée est accompagnée d'une estimation du coût de mise en œuvre et des économies attendues ;
- Des recommandations pour un comportement sobre en énergie, renvoi vers les différents dispositifs d'accompagnement de rénovation énergétique ;

Cet audit énergétique incitatif va permettre de :

- Réaliser une évaluation de l'efficacité énergétique du logement : identifie de façon précise les sources de gaspillage
- Examiner la qualité de l'isolation, du mode de chauffage, de la ventilation...
- Estimer la réduction de la consommation d'énergie en identifiant les améliorations possibles
- Proposer des solutions de travaux d'amélioration énergétique en concertation avec les usages de consommation des occupants et prioriser les travaux à réaliser

## 4• Supports d'informations complémentaires

### 4.1. Questions Réponses sur l'audit énergétique réglementaire

<https://www.ecologie.gouv.fr/questions-reponses-sur-laudit-energetique-reglementaire>

### 4.2. Textes audit énergétique réglementaire

Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000045753329/2023-04-17/>

Arrêté du 4 mai 2022 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000045753367/2023-04-17/>

### 4.3. Texte audit énergétique dit « incitatif »

Article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000042532442/2023-04-17/>

## 5 • Éléments de synthèse

Éléments distinctifs	Audit énergétique réglementaire	Audit énergétique incitatif
<b>Quand le faire ?</b>	Audit à réaliser lors de la mise en vente d'une maison individuelle ou d'un bâtiment collectif en monopropriété si le bâtiment a l'étiquette F ou G du DPE	Audit à réaliser lors du dépôt d'une demande d'aides financières MaPrimeRénov et CEE pour une rénovation globale
<b>Objectif</b>	Outil d'aide à la décision pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour l'acquéreur	Outil d'aide à la décision pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour le propriétaire
<b>Quand ?</b>	<p>À compter du :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1<sup>er</sup> avril 2023 pour les logements classés F ou G</li> <li>- 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les logements de classe E</li> <li>- 1<sup>er</sup> janvier 2034 pour les logements de classe D</li> </ul>	Dès aujourd'hui, lors de la demande d'aide financière pour des travaux de rénovation globale (MPR et CEE), bonus MPR ...
<b>Quel type de logement ?</b>	Bâtiments ou parties de bâtiment en monopropriété : principalement maisons individuelles ou bâtiments collectifs en monopropriété	Maisons individuelles et copropriétés
<b>Par qui ?</b>	Le vendeur du bien (propriétaire ou mandataire du bien)	Le propriétaire du bien
<b>Qui peut le réaliser ?</b>	<p><u>Pour les bâtiments ou parties de bâtiments comprenant plusieurs logements (monopropriété) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureaux d'études qualifiés « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) »</li> <li>- Sociétés d'architectures et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation pour la réalisation de ces audits énergétiques</li> <li>- <u>Pour les bâtiments comprenant un seul logement (maison individuelle) :</u></li> <li>- Bureaux d'études qualifiés « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) »</li> </ul>	<p><u>Pour les copropriétés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureaux d'études qualifiés « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) »</li> <li>- Sociétés d'architectures et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation</li> </ul> <p><u>Pour les maisons individuelles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureaux d'études qualifiés « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) »</li> <li>- Bureau d'études et entreprises qualifiés « Audit énergétique en maison individuelle »</li> <li>- Entreprises certifiées « RGE offre globale »</li> </ul>

	<p>Bureau d'études et entreprises qualifiés « Audit énergétique en maison individuelle »</p> <p>Entreprises certifiées « RGE offre globale »</p> <p>Sociétés d'architectures et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation pour la réalisation de ces audits énergétiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diagnostiqueurs immobiliers certifiés disposant d'une attestation d'un organisme de certification justifiant du suivi d'une formation à la réalisation de l'audit énergétique réglementaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sociétés d'architectures et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation</li> </ul>
<b>Prise en charge financière</b>	Néant	<p>Par MaPrimeRénov</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ménage très modeste : 500€</li> <li>- Ménage modeste : 400€</li> <li>- Ménage intermédiaire : 300€</li> <li>- Ménage aisé : néant</li> </ul> <p>À condition de réaliser au moins un geste de travaux associé à la réalisation de l'audit énergétique incitatif (depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023)</p>
<b>Propositions de travaux</b>	<p>Proposition de 2 parcours de travaux de rénovation :</p> <p><u>Un parcours travaux par étapes</u> pour une rénovation performante, sur plusieurs années</p> <p>Objectif : classe A ou B.</p> <p>Avec une première étape en classe E.</p> <p>Une étape intermédiaire niveau C a minima (seulement pour les bâtiments classés F ou G) et une étape finale à B.</p> <p><u>Un parcours travaux en une seule étape</u> : réalisation, en une seule fois, de différents gestes de travaux</p> <p>Objectif : classe A ou B</p>	<p>Proposition de 2 scénario de travaux de rénovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Une seule étape</u>, visant une baisse d'au moins 30% de la Consommation en énergie primaire</li> <li>- <u>Et une sortie de l'état de passoire</u></li> </ul> <p>Atteinte du niveau BBC rénovation</p> <p><u>Parcours travaux en 4 étapes maximum</u></p> <p>Objectif : BBC rénovation</p>
<b>Contenus</b>	<p><u>Un état des lieux général du bien</u> (caractéristiques thermiques et géométriques, indications sur les équipements de chauffage, de production d'ECS, de ventilation, de refroidissement,</p>	<p><u>Une synthèse des constats et des préconisations</u> ;</p> <p><u>L'état des lieux des différents postes de consommation d'énergie et des principaux</u></p>

	<p>d'éclairage) en indiquant pour chaque catégorie d'équipements les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les performances énergétiques et environnementales du bâtiment ;</p> <p><b><u>Une estimation de la performance du bâtiment</u></b>, s'appuyant sur les données collectées pour l'élaboration du dernier DPE, telles que référencées dans le récapitulatif standardisé, et sur les données collectées lors de la visite sur site de l'auditeur ;</p> <p><b><u>Des propositions de travaux de rénovation</u></b> permettant l'atteinte d'une rénovation performante ;</p> <p>Pour chaque étape du parcours de travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Performances énergétique et environnementale ;</li> <li>- Le classement de performance énergétique au sens du DPE ;</li> </ul> <p>L'estimation des économies d'énergie ;</p> <p>L'estimation de l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie sous la forme d'une fourchette d'économie de coûts ;</p> <p>L'estimation du montant des travaux ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mention des principales aides financières mobilisables (nationales et locales).</li> </ul> <p>Des informations sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les conditions d'aération ou de ventilation du bâtiment avant travaux et des recommandations de travaux complémentaires ou bien sur la gestion et l'entretien des systèmes existant afin d'assurer des conditions suffisantes de renouvellement d'air ;</li> </ul> <p>Les dispositifs de pilotage existant dans le bâtiment ;</p>	<p>défauts identifiés (situation et état du bâti, mode de chauffage et production de chaleur, gestion du chauffage et régulation, ventilation et étanchéité à l'air, coûts annuels d'exploitation)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>Une estimation de la consommation d'énergie</u></b> sur la base des factures ;</li> <li>- <b><u>Des propositions de travaux</u></b> avec, pour chaque étape, des informations portant sur la consommation annuelle d'énergie primaire, le gaz à effet de serre, état des lieux pour chaque poste de consommation, classement énergétique et GES, coûts prévisionnels, temps de retour sur investissement ;</li> <li>- <b><u>Une liste de préconisations visant à améliorer la performance</u></b> et la gestion des équipements. Ces actions concernent notamment l'équilibrage de l'installation, le désembouage des réseaux de distribution ou la purge des émetteurs de chaleur. Chaque préconisation proposée est accompagnée d'une estimation du coût de mise en œuvre et des économies attendues</li> <li>- <b><u>Des recommandations pour un comportement sobre en énergie</u></b>, renvoi vers les différents dispositifs d'accompagnement de rénovation énergétique</li> </ul>
--	---	---

	Le traitement satisfaisant des interfaces à l'occasion de chaque étape des parcours de travaux.	
<b>Unités de mesure</b>	Méthode de calcul conventionnelle utilisée pour la réalisation des diagnostics de performance énergétique (3CL 2021)	Méthode de calcul non spécifiée à ce stade (TH CE Ex / 3CL / 3CL 2021 ...)
<b>Est-ce que l'entreprise qui réalise l'audit peut réaliser les travaux</b>	Non.  Le professionnel ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire faisant appel à lui	Aujourd'hui, les textes ne s'opposent pas à la réalisation par l'entreprise d'un audit énergétique incitatif et à la réalisation des travaux sur le même site par la même entreprise.
<b>Les départements d'Outre-Mer sont-ils concernés</b>	Ces modalités s'appliqueront au 1 <sup>er</sup> juillet 2024	Pas concernés