



L'**audit énergétique réglementaire** a été institué par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite **loi « Climat et Résilience »**.

Publics concernés : propriétaires de maisons individuelles ou bâtiments en monopropriété proposés à la vente en France métropolitaine.

Objet : l'arrêté définit, pour la France métropolitaine, le contenu de l'audit énergétique obligatoire lors de la mise en vente d'une maison individuelle ou d'un bâtiment en monopropriété de classe de performance énergétique D, E, F ou G.

Logements concernés : l'obligation de réalisation d'un audit énergétique réglementaire s'applique en cas de vente d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment à usage d'habitation en monopropriété composé d'un seul ou plusieurs logements, classé D, E, F ou G.

Audit Énergétique Réglementaire : les questions fréquentes

→ Dans quel cas faut-il établir un audit énergétique réglementaire ?

La réalisation d'un audit énergétique réglementaire est obligatoire pour tous les biens à usage d'habitation, logements individuels et immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire (monopropriété), proposés à la vente et classés D, E, F ou G au regard du DPE selon un calendrier précis.

→ Quelles sont les dates du calendrier de mise en place de l'audit énergétique ?

- A compter du **1er avril 2023** pour les logements classés F ou G ;
- A compter du **1er janvier 2025** pour les logements classés E ;
- A compter du **1er janvier 2034** pour les logements classés D.

→ Que comprend un audit énergétique réglementaire ?

L'audit énergétique réglementaire contient un **état des lieux** de la performance énergétique et environnement du bien en vente.

L'audit énergétique réglementaire vous propose au moins **deux scénarios de travaux** :

- Un parcours de travaux en plusieurs étapes pour répartir les coûts sur plusieurs années ;
 - Un parcours de travaux en une étape unique pour atteindre rapidement une rénovation performante.
- Il vous indique aussi les **coûts à envisager** et les **aides financières mobilisables**.

→ Qui peut réaliser l'audit énergétique réglementaire ?

Pour les logements collectifs (bâtiments en monopropriété à usage d'habitation) :

- Bureaux d'études qualifiés « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) »
- 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) »
- Bureaux d'études et entreprises qualifiés « Audit énergétique en maison individuelle »
- Entreprises certifiées « RGE offre globale » (entreprises générales, ensembliers, etc.) ;
- Sociétés d'architectes et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation ;
- **Diagnostiqueurs immobiliers certifiés** justifiant des compétences nécessaires pour réaliser l'audit énergétique.

→ Qui devra régler l'audit énergétique réglementaire ?

L'audit énergétique réglementaire est à la **charge du vendeur**.

→ L'audit énergétique réglementaire devra-t-il être inclus dans le Dossier de Diagnostic Technique ?

Oui, l'audit énergétique réglementaire **devra être inclus dans le DDT** et viendra compléter le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Réglementation

Loi Climat et Résilience

LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

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 CCH.





- **Quelle est la durée de validité d'un audit énergétique réglementaire ?**
La durée de validité d'un audit énergétique réglementaire est de **5 ans**.
- **En cas de revente du bien avant 5 ans, l'audit sera-t-il toujours valable ?**
Il sera valable s'il s'agit du même propriétaire et que l'audit est toujours **représentatif du bien vendu** (pas de travaux entre-temps).
- **Le propriétaire pourra-t-il obtenir une aide pour le financement de son audit énergétique réglementaire ?**
L'Etat ne pourra pas financer l'audit car il s'agit d'une mesure obligatoire.
Mais, à partir du 1er avril 2023, **il sera possible d'utiliser un audit** reçu lors de l'achat d'un bien pour faire une demande d'aide MaPrimeRénov' qui nécessite la fourniture d'un audit énergétique : bonus sortie de passoire, bonus BBC et forfait rénovation globale.
- **Le diagnostiqueur qui a réalisé le DPE a-t-il le droit de réaliser l'audit ensuite ?**
Oui, cela est possible et cela est conseillé.
- **Faut-il faire l'audit pour les biens sous compromis avant le 1er avril 2023 ?**
Le réseau BC2E conseille de le faire pour éviter tout litige. Mais, cela dépendra de la nature de l'acte signé et des clauses suspensives inscrites. Il s'agira au notaire de s'engager sur la conformité de l'actif définitif.

Audit Energétique Réglementaire : les documents à fournir

Il est recommandé de transmettre le plus grand nombre de documents possibles à votre diagnostiqueur. Fournir ces renseignements permet de fiabiliser davantage l'évaluation des performances du bâtiment :

- Le dernier DPE établi, et si possible, les DPE antérieurs (y compris les annexes) ;
- Les différents diagnostics techniques ;
- Visuel sur photographies (photographies anciennes, photographies de travaux). Le bien doit être reconnaissable ;
- CCTP décrivant les travaux réalisés ;
- Plans d'exécution d'architecte ;
- Descriptif de factures ou bordereaux de livraison justifiant les travaux entrepris, mentionnant le nom du propriétaire ou l'adresse du bien ;
- Diagnostic thermique avec composition des parois obtenues par sondage ;
- Justificatif crédit d'impôt, CEE, MaPrimeRénov' ou toute autre aide financière reconnue par l'Etat ;
- Rapport de mesure de perméabilité à l'air de moins de 2 ans réalisé par un agent autorisé par le MTE ;
- Rapport mentionnant la composition des parois, obtenue par sondage ;
- Permis de construire ou déclaration préalable ;
- Plans de masse / situation du bâtiment ;
- Contrat ou justificatif de maintenance ou d'entretien du système ;
- Notice technique du système installé de refroidissement / chauffage / eau chaude sanitaire / ventilation ;
- Diagnostic de la surface habitable ;
- Justificatifs d'entretien des installations ;
- Lorsqu'un bâtiment ou une partie de bâtiment est doté d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation :
 - Une description de ces équipements collectifs, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion ;
 - Les modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements.

Les obligations de votre diagnostiqueur

- ✓ Impartialité ✓ Indépendance ✓ Assurance
- ✓ Certification DPE dite « Energie sans mention »
- ✓ Attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques



**1^{er} réseau
français**
de diagnostic
immobilier