

L'audit énergétique en questions

Le gouvernement a mis en place sur son site un onglet de « Questions-réponses sur l'audit énergétique réglementaire » (www.ecologie.gouv.fr). C'est un outil bien utile pour les professionnels de l'immobilier afin de leur permettre de maîtriser cette nouvelle réglementation.

QU'EST-CE QU'UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE RÉGLEMENTAIRE ?

L'audit énergétique réglementaire constitue un état des lieux détaillé de la performance énergétique et environnementale des logements individuels ou des immeubles collectifs d'habitation en monopropriété (c'est à dire appartenant à un seul et même propriétaire ou à un ensemble de propriétaires en indivision), dont la réalisation est obligatoire lorsque ces logements sont très consommateurs en énergie et/ou très émetteurs de gaz à effet de serre, et lorsque ces logements sont proposés à la vente. Il vise notamment à présenter des propositions de scénarios de travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale directement adaptées aux caractéristiques de ces logements ou de ces immeubles, afin de permettre à leurs futurs acquéreurs d'envisager les travaux de rénovation nécessaires en même temps que leur acquisition, juste avant ou peu de temps après leur emménagement.

A la différence du DPE, qu'il complète, les scénarios de travaux sont détaillés et valorisés, afin de permettre aux futurs acquéreurs d'identifier les travaux nécessaires dans le logement. Les scénarios de travaux proposés sont adaptés et tiennent compte des spécificités du bâti.

QUELLES SONT LES DATES D'APPLICATION DE CETTE RÉGLEMENTATION ?

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, proposés à la vente et classés D, E, F ou G au regard du DPE selon le calendrier suivant :

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

Les biens concernés depuis le 1^{er} avril 2023 sont ceux qui font l'objet, après le 1^{er} avril 2023, d'une promesse de vente synallagmatique (plus communément appelé compromis de vente, signé entre les deux parties à la vente, conformément à l'article 1589 du code civil) ou à défaut de l'existence d'une telle promesse de vente, d'un acte de vente.

COMMENT TROUVER UN AUDITEUR ?

L'audit énergétique réglementaire doit être établi par un professionnel indépendant satisfaisant certains critères et ayant souscrit une assurance. On peut les retrouver :

- Sur le site France Rénov' : <https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>
- Ou dans l'annuaire des diagnostiqueurs-auditeurs certifiés : <http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

L'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation précise que l'audit énergétique réglementaire est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification précises. Il 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 qui fait appel à lui. L'audit est réalisé par le propriétaire à ses frais. Le montant d'un audit énergétique réglementaire n'est pas réglementé. Leur tarif

Quels sont les 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. Cela concerne depuis le 1^{er} avril 2023 :

- Les maisons individuelles classées F ou G au sens du DPE ;
- Les bâtiments en monopropriété comprenant plusieurs logements classés F ou G au sens du DPE ;
- Les parties de bâtiment à usage d'habitation comportant des logements classés F ou G lorsqu'elles se situent dans un bâtiment mixte ;
- Les parties de bâtiment à usage d'habitation comportant un ou plusieurs logements classés F ou G ne relevant pas encore du statut de la copropriété ;
- Sauf disposition particulière du règlement de copropriété, les bâtiments comportant un seul logement classé F ou G dans une copropriété « horizontale », constituant un lot indépendant dont les murs sont la propriété exclusive du copropriétaire.

peut donc varier d'un professionnel à un autre.

COMMENT EST RÉALISÉ L'AUDIT ?

L'audit énergétique réglementaire s'appuie sur une étude des modes constructifs, des principales caractéristiques architecturales et thermiques du bâtiment, de ses équipements énergétiques ainsi que des éventuelles pathologies du bâtiment. L'auditeur peut s'appuyer à cet effet sur le récapitulatif standardisé du diagnostic de performance énergétique préalablement établi. L'auditeur doit obligatoirement réaliser une visite sur site. A défaut de pouvoir visiter l'ensemble des appartements, l'auditeur peut établir l'audit énergétique du bâtiment sur la base de la visite d'un échantillon de logements.

POURQUOI EST-IL IMPORTANT DE FOURNIR LE PLUS GRAND NOMBRE DE DOCUMENTS POSSIBLE À L'AUDITEUR ?

Il est recommandé de transmettre le plus grand nombre de documents possibles à l'auditeur pour lui permettre de réaliser au mieux l'audit énergétique du bien. Fournir ces renseignements à l'auditeur permet de fiabiliser davantage l'évaluation des performances du bâtiment. Parmi les documents à joindre listés par le gouvernement, on citera notamment :

- Visuel sur photographies (photographes anciennes, photographies de travaux). Le bien doit être reconnaissable ;
- Descriptif de factures ou bordereaux de livraison justifiant les travaux entrepris, mentionnant le nom du propriétaire ou l'adresse du bien ;
- 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 ;
- Évaluation de la valeur vénale du bien par un professionnel dans le domaine de l'immobilier.

QUELS SONT LES SCENARIOS DE TRAVAUX ?

L'un des principaux objectifs de l'audit énergétique réglementaire est d'inciter les ménages acquéreurs du logement à réaliser des travaux d'économie d'énergie. En effet, la transaction immobilière est un moment opportun du cycle de vie d'un bâtiment pour réaliser une rénovation énergétique. Il s'agit pour l'auditeur de proposer à minima deux scénarios de travaux :

- Un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre à minima l'étiquette B du DPE, sauf contraintes particulières, avec une première étape qui permet à la fois un gain d'au moins une classe et au minimum d'atteindre la classe E.
- Un parcours de travaux en une seule étape pour atteindre une rénovation performante.

Ces deux types de scénarios permettent de proposer à l'acquéreur deux approches différentes pour la réalisation des travaux tout en garantissant l'atteinte du niveau de la rénovation performante : une approche par étapes permettant une répartition des coûts sur plusieurs années, et une approche en une seule étape garantissant un meilleur traitement des interfaces entre les différents gestes de travaux et donc in fine un gain de performance souvent plus élevé qu'avec une rénovation en plusieurs étapes.

L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE EST-IL OPPOSABLE ?

Tout comme le DPE, l'audit énergétique réglementaire est opposable. L'opposabilité consolide également la possibilité pour les pouvoirs publics d'adosser à l'étiquette de performance énergétique des dispositifs réglementaires d'obligation ou d'incitation. Il est possible d'utiliser cet audit énergétique pour la demande des forfaits MaPrimeRénov' suivants :

- Forfait « Bonus sortie de passoire énergétique »
- Forfait « Bonus Bâtiment Basse Consommation »
- Forfait « Rénovation globale »

On peut également utiliser cet audit énergétique pour demander un éco-prêt à taux zéro (eco-PTZ) lors de la réalisation de travaux de rénovation globale permettant au logement d'atteindre une performance énergétique minimale.

À quel moment réaliser l'audit ?

Le propriétaire du bien doit faire établir un audit énergétique réglementaire avant toute proposition à la vente du logement. L'audit énergétique réglementaire doit être remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet de cet audit, au format papier ou électronique. En vertu de l'article L. 271-4 du CCH, il doit ensuite l'insérer dans le dossier de diagnostic technique qu'il remet à l'acquéreur en annexe de la promesse de vente ou à défaut de promesse, en annexe de l'acte authentique de vente.