

Audit énergétique en cas de vente d'un logement dit « passoire thermique »

Vérfié le 01 août 2023 - Direction de l'information légale et administrative (Première ministre)

Vous souhaitez savoir si vous devez fournir un audit énergétique en cas de vente de votre bien immobilier ? Nous vous expliquons dans quels cas vous devez le fournir et quel est son contenu.

Depuis le 1^{er} avril 2023, lorsque vous mettez en vente une **maison individuelle** ou un **immeuble** comportant plusieurs **logements classés F ou G (passoire thermique) dont vous êtes le seul propriétaire**, vous devez fournir un audit énergétique au futur acquéreur. Cet audit vient en complément du diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>) .

À quoi sert l'audit énergétique ?

L'audit énergétique est un diagnostic immobilier qui consiste à réaliser un **état des lieux de la performance énergétique et environnementale** des bâtiments.

Il vise à **sensibiliser le futur acquéreur** aux questions écologiques et énergétiques du logement qu'il projette d'acheter. Par ailleurs, il l'oriente en lui faisant des **propositions de travaux** permettant d'améliorer le confort thermique et la qualité d'air et parvenir à une rénovation performante du bâtiment.

Quels sont les bâtiments concernés par la réalisation d'un audit énergétique ?

Vous êtes concerné par l'obligation de réaliser un audit énergétique si vous êtes propriétaire d'une **maison individuelle** mise en vente en France métropolitaine.

Vous êtes également concerné si vous êtes l'unique propriétaire d'un **immeuble composé de plusieurs logements** mis en vente. Les immeubles en copropriété ne sont donc pas concernés.

L'obligation de réaliser un audit énergétique concerne **dans un 1^{er} temps** les bâtiments qualifiés de *passoire thermique*, c'est-à-dire **classés F ou G** par le DPE (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>) .

Cette obligation **concernera dans un 2nd temps** les logements suivants :

- logements **classés E** à partir du 1^{er} janvier 2025
- logements **classés D** à partir du 1^{er} janvier 2034

Elle concerne les logements dont la promesse de vente (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2965>) ou, à défaut, l'acte de vente (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2962>) , est signé à partir du 1^{er} avril 2023.

Vous (ou votre représentant) devez remettre l'audit énergétique au futur acquéreur au cours de la 1^{re} visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet de cet audit, au format papier ou électronique.

À savoir

Dans les **départements et régions d'outre-mer**, l'obligation de réaliser un audit énergétique pour les logements **classés F ou G** s'appliquera à partir du 1^{er} juillet 2024 puis à partir du 1^{er} janvier 2028 pour les logements **classés E**.

Qui doit réaliser l'audit énergétique ?

L'audit énergétique doit être réalisé par un professionnel (notamment, sociétés d'architectes et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation, professionnel reconnu garant de l'environnement - RGE) répondant à **certaines qualifications** (https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000045753342) .

À savoir

Le professionnel choisi ne peut pas sous-traiter la réalisation de l'audit énergétique.

Quelles sont les missions du professionnel qui réalise l'audit ?

Pour réaliser l'audit énergétique, le professionnel doit effectuer au moins 1 visite de votre logement, en présence du propriétaire du bâtiment ou de son mandataire.

Pour faciliter la réalisation de cet audit, vous devez remettre au professionnel les documents suivants :

- Récapitulatif de votre DPE (ce document doit être transmis dans le même format que celui dans lequel il vous a été transmis par le professionnel qui a réalisé le DPE)
- Vos factures de travaux déjà réalisés
- Et, si vous les avez, les différents diagnostics techniques immobiliers (par exemple, diagnostic électricité, (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>) gaz) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>)

Où trouver un professionnel pour réaliser l'audit énergétique ?

Vous pouvez consulter un annuaire :

Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R57710>)

Vous pouvez également rechercher un professionnel sur le site de France Rénov' :

Rechercher une entreprise ayant la qualité "Reconnu garant de l'environnement" (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R39412>)

Que doit contenir l'audit énergétique ?

Informations et propositions de travaux

L'audit énergétique comprend les informations suivantes :

- Estimation de la performance du bâtiment avant travaux, selon la méthode de calcul conventionnelle utilisée pour l'établissement des DPE
- Schéma précisant la répartition des déperditions thermiques de votre logement
- Informations sur les dispositifs de pilotage existants dans le bâtiment (dispositifs de mesure, régulation et contrôle pilotant les équipements du bâtiment)
- 2 propositions (au minimum) de travaux de rénovation permettant de parvenir à une rénovation performante de votre logement. Chaque proposition prévoit un parcours de travaux en 1 ou plusieurs étapes et décrit, pour chaque type de travaux proposé, les critères de performances minimales à respecter vis-à-vis des dispositions législatives et réglementaires, et, éventuellement, pour bénéficier des aides financières associées

L'audit énergétique comporte, en plus des informations propres au logement étudié, les éléments suivants :

- Conditions d'aération ou de ventilation du bâtiment avant travaux. Les travaux recommandés sur les parois opaques ou vitrées donnant sur l'extérieur des bâtiments, ainsi que ceux portant sur les installations de ventilation et de chauffage doivent, éventuellement, être accompagnés de travaux complémentaires. Ces travaux permettent de garantir un renouvellement suffisant mais maîtrisé de l'air ou de recommandations sur la gestion et l'entretien du système de ventilation existant et d'assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air.
- Traitement satisfaisant des interfaces à l'occasion de chaque étape des parcours de travaux

À noter

Les résultats de l'audit énergétique **ne vous obligent pas à réaliser des travaux** avant la vente de votre logement.

Les propositions de travaux doivent être compatibles avec :

- Les **servitudes** prévues par le code du patrimoine
- Et **présenter un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur de votre logement**

Par ailleurs, les solutions techniques définies dans ces propositions doivent être **compatibles avec l'état du bâti existant**.

1re proposition de travaux

Elle prévoit un parcours de travaux **en plusieurs étapes** pour permettre une rénovation performante de votre logement :

- La 1^{re} étape prévoit de réaliser un gain d'au moins 1 classe et au minimum d'atteindre la classe E
- L'étape intermédiaire prévoit d'atteindre au moins la classe C
- L'étape finale prévoit d'atteindre au moins la classe B

2e proposition de travaux

Elle prévoit un parcours de travaux **en 1 seule étape** pour permettre une rénovation performante de votre logement, c'est-à-dire un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B.

Rapport de synthèse de l'audit énergétique

Le professionnel doit rédiger un **rapport de synthèse** qui comprend notamment les éléments suivants :

- État des lieux du bâtiment
- Synthèse de l'ensemble des éléments de contenu de l'audit
- Annexe explicitant les différentes notions techniques
- Renvoi vers les structures chargées d'assurer l'information, le conseil et l'accompagnement à la rénovation énergétique
- Éventuellement, justification des caractéristiques techniques, architecturales, patrimoniales ou coûts des travaux à prévoir
- Nom et version du logiciel d'audit utilisé

Le rapport doit également contenir un récapitulatif qui comporte l'intégralité des données renseignées par le professionnel et celles calculées pour la réalisation de l'audit, soit notamment les éléments suivants :

- Généralités, dont notamment les données administratives du bâtiment
- Caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment (surfaces, orientation, caractéristiques thermiques...)

- Caractéristiques des systèmes techniques (types d'énergie, de générateur, d'émetteur, de ventilation, présence de rapport lié à la chaudière...)
- Indicateurs de la performance du bâtiment avant travaux (consommations énergétiques primaires et finales, émissions de gaz à effet de serre, frais annuels d'énergie...)
- Recommandations d'amélioration et indicateurs de la performance du bâtiment après travaux (descriptif technique des travaux, consommations énergétiques primaires et finales, émissions de gaz à effet de serre, frais annuels d'énergie...)
- Analyse économique et financière des recommandations d'amélioration (estimation du coût des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement et autres travaux nécessaires, indissociablement liés à la bonne exécution ou à la bonne réalisation de ces travaux, aides financières mobilisables, frais annuels d'énergie après travaux...)

Pour réaliser ce rapport, le professionnel peut reprendre l'état des lieux de votre logement figurant dans le DPE. Pour cela, il doit avoir préalablement vérifié lors de sa visite du logement que les éléments du récapitulatif de ce DPE sont ceux mis en œuvre dans le logement et les avoir corrigés si nécessaire.

À savoir

Lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux empêchent que votre logement atteigne la classe B, le professionnel doit le justifier dans son rapport.

Le rapport de synthèse doit vous être **transmis dans un délai d'un mois** à partir de la date de visite de votre logement sous un format papier et numérique.

Quelle est la durée de validité de l'audit énergétique ?

L'audit énergétique réalisé est **valable 5 ans**.

Le professionnel **conserve l'ensemble des audits qu'il réalise** sous la forme de fichiers informatiques standardisés.

Le professionnel tient à la disposition des propriétaires successifs les audits énergétiques qu'il réalise, pendant leur durée de validité.

Le professionnel délivre, au propriétaire qui en fait la demande, des informations sur les propositions de travaux présentées et, éventuellement, atteste de la réalisation de scénarios de travaux présentés dans les audits, sans qu'il soit nécessaire pour le propriétaire intéressé d'entreprendre la réalisation d'un nouvel audit.

Quel est le coût de l'audit énergétique ?

Le coût de l'audit énergétique n'est pas réglementé, le **tarif peut donc varier** d'un professionnel à un autre.

À savoir

Le coût de l'audit énergétique peut être **pris en charge par la prime Coup de pouce Rénovation performante d'une maison individuelle** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35755>) ou par l'aide financière MaPrimeRénov' (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35083>) sous certaines conditions.

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/jorf/id/JORFTEXT000045753329>)

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/loda/id/JORFTEXT000045753367/>)

Code de la construction et de l'habitation : article L126-28-1
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043967365)
Obligation de réaliser un audit énergétique

Code de la construction et de l'habitation : article L173-1-1
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043966496)
Classement énergétique

Questions ? Réponses !

Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798>)

Voir aussi

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

Questions-réponses sur l'audit énergétique réglementaire (<https://www.ecologie.gouv.fr/questions-reponses-sur-laudit-energetique-reglementaire>)
Ministère chargé de l'environnement

Compétences requises des professionnels réalisant les audits énergétiques
(https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000045753342)
Legifrance