

Vente de maisons individuelles Audit énergétique

Mai 2022

Les maisons individuelles classées F ou G proposées à la vente devront avoir fait l'objet d'un audit énergétique.

Sont concernées les promesses de vente ou acte de vente relatives :

- ⇒ aux maisons individuelles ou immeubles non soumis au statut de la copropriété,
- ⇒ en classe énergétique D, E, F, ou G,
- ⇒ lors de la mise en vente de tout ou partie de ces bâtiments.

A compter du 1^{er} septembre 2022 pour les biens classés en F et G.

A compter du 1^{er} janvier 2025 pour les biens classés en E.

A compter du 1^{er} janvier 2034 pour les biens classés en D.

Contenu de l'audit

L'audit énergétique comprend des éléments portant sur :

- ⇒ l'estimation de la performance énergétique avant travaux ;
- ⇒ des propositions de travaux ;
- ⇒ la performance énergétique après travaux ;
- ⇒ le coût des travaux et les aides mobilisables ;
- ⇒ les conditions d'aération ou de ventilation du bâtiment avant travaux.

Estimation de la performance énergétique avant travaux

Préalablement à la réalisation de l'audit, le propriétaire du logement doit remettre au professionnel chargé de réaliser l'audit énergétique :

- ⇒ le récapitulatif standardisé du DPE, dans le même format que celui dans lequel il lui a été transmis par le professionnel chargé de l'élaboration du DPE ;
- ⇒ les factures des travaux réalisés ;
- ⇒ le cas échéant, les différents diagnostics techniques immobiliers dont il dispose.

L'audit comprend également :

- ⇒ un schéma précisant la répartition des déperditions thermiques du logement étudié ;
- ⇒ des informations sur les dispositifs de pilotage existants dans le bâtiment (les dispositifs de pilotage constituant les dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle pilotant les équipements du bâtiment).

Propositions de travaux

L'audit contient des propositions de travaux permettant de parvenir à une rénovation performante :

- ⇒ compatibles avec les servitudes prévues par le Code du patrimoine ;
- ⇒ ne présentent pas un coût disproportionné par rapport à la valeur du bien.

Les solutions techniques définies dans les propositions doivent être compatibles avec l'état du bâti existant, notamment en ce qui concerne les matériaux constitutifs des parois opaques.

Chaque proposition doit prévoir un parcours de travaux :

- ⇒ en une ou plusieurs étapes cohérentes entre elles ;
- ⇒ permettant un traitement satisfaisant des interfaces et interactions, notamment les ponts thermiques et l'étanchéité à l'air.

L'auditeur doit proposer au moins deux propositions de travaux de rénovation :

- ⇒ une première proposition prévoit un parcours de travaux par étapes pour constituer une rénovation performante, selon un ordonnancement qui ne compromet pas la faisabilité technique ou économique des étapes suivantes. Ce parcours de travaux intègre notamment l'étude de six postes de travaux (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). Il respecte les conditions suivantes :
 - la première étape de travaux doit permettre de réaliser un gain d'au moins une classe et d'atteindre au minimum la classe E ;
 - l'étape finale doit prévoir d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B ;
 - pour les bâtiments de classe de performance F ou G avant travaux, le parcours de travaux doit comporter une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C ;
 - une deuxième proposition prévoit un parcours de travaux en une seule étape pour constituer une rénovation performante (au moins égal à celui de la classe B). Ce parcours de travaux intègre notamment l'étude des six postes de travaux visées ci-dessus, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

L'audit énergétique décrit, pour chaque type de travaux proposé, les critères de performances minimales à respecter vis-à-vis des dispositions législatives et réglementaires et, le cas échéant, pour bénéficier des aides financières associées.

Pour chacune des propositions de travaux, l'audit énergétique comprend la réalisation d'un calcul énergétique, réalisé selon la méthode de calcul conventionnelle utilisée pour l'établissement des DPE des logements.

Performance énergétique après travaux

L'audit énergétique précise pour chaque étape du parcours de travaux :

- ⇒ la consommation annuelle d'énergie primaire et d'énergie finale du bâtiment après travaux rapportée à sa surface habitable exprimée respectivement en kWhEP/m²SHAB/an et kWhEF/m²SHAB/an pour chacun des usages suivants de l'énergie : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires ;
- ⇒ la consommation annuelle totale d'énergie primaire et d'énergie finale du bâtiment après travaux rapportée à sa surface habitable exprimée respectivement en kWhEP/m²SHAB/an et kWhEF/m²SHAB/an pour l'ensemble des usages précités ; ces consommations sont estimées avec et sans déduction de la production d'énergie photovoltaïque autoconsommée
- ⇒ les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment après travaux pour l'ensemble des usages de l'énergie précitées rapportée à la surface habitable exprimée en kgCO₂/m²SHAB/an ;
- ⇒ le classement de performance énergétique du bâtiment après travaux, prenant en compte la

consommation annuelle totale d'énergie primaire pour l'ensemble des usages précité ;

- ⇒ le classement en gaz à effet de serre du bâtiment après travaux au sens du DPE ;
- ⇒ l'estimation des économies d'énergie en énergie primaire et en énergie finale, et des émissions de gaz à effet de serre évitées du bâtiment (en valeur absolue, puis en valeur relative par rapport à l'état initial avant travaux) ;
- ⇒ l'estimation de l'impact théorique des travaux proposés sur les frais annuels d'énergie, sous la forme d'une fourchette d'économie de coûts (calculée sur la base des fourchettes de coûts définies à l'annexe 7 de l'arrêté du 31 mars 2021).

Coût des travaux et aides mobilisables

L'audit doit préciser :

- ⇒ l'estimation du coût des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement et des travaux nécessaires, indissociablement liés à la bonne exécution ou à la bonne réalisation de ces travaux (toutes taxes comprises), en étant attentif à sélectionner des bouquets de travaux cohérents par rapport aux économies d'énergie attendues et à la valeur vénale du bien ;
- ⇒ le cas échéant, la mention des principales aides financières mobilisables et des aides locales disponibles.

Conditions d'aération ou de ventilation du bâtiment avant travaux

L'audit comporte des informations propres au logement étudié, concernant :

- ⇒ les 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, le cas échéant, être accompagnés de travaux complémentaires permettant de garantir un renouvellement suffisant mais maîtrisé de l'air ou de recommandations sur la gestion et l'entretien du système de ventilation existant permettant d'assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air ;
- ⇒ le traitement satisfaisant des interfaces à l'occasion de chaque étape des parcours de travaux.

Dérogation

Par dérogation, si les caractéristiques techniques, architecturales, patrimoniales ou de coût des travaux ne permettent pas l'atteinte de la classe de performance B, le parcours de travaux peut prévoir le traitement des six postes de travaux précitées et permettre d'atteindre au minimum :

- ⇒ la classe de performance C pour les bâtiments de classe E avant travaux ;
- ⇒ la classe de performance D pour les bâtiments de classe F avant travaux ;
- ⇒ la classe de performance E pour les bâtiments de classe G avant travaux.

Les six postes de travaux sont considérés comme traités dès lors que l'auditeur atteste qu'ils ont été portés à un haut niveau de performance en faisant appel aux meilleures techniques disponibles et compatibles avec les caractéristiques du bâtiment concerné.

Pour évaluer le respect du critère de disproportion des coûts, le calcul du coût des travaux prend en compte ce qui est nécessaire pour, en partant de l'état initial, porter le logement au niveau de l'étape étudiée.

Lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux font obstacle à l'atteinte de la classe B, l'auditeur doit en justifier dans son rapport (cf. § [Forme de l'audit](#)).

Forme de l'audit

L'audit énergétique donne lieu à :

- ⇒ un rapport de synthèse ;

- ⇒ un récapitulatif standardisé.

Rapport de synthèse

Il comprend notamment :

- ⇒ un état des lieux du bâtiment ;
- ⇒ une synthèse de l'ensemble des éléments de contenu de l'audit ;
- ⇒ une annexe explicitant les différentes notions techniques ;
- ⇒ un renvoi vers les structures chargées d'assurer l'information, le conseil et l'accompagnement à la rénovation énergétique, dans le cadre du service public « France Renov' » ;
- ⇒ le cas échéant, la justification des caractéristiques techniques, architecturales, patrimoniales ou de coûts des travaux qui autorisent une dérogation de contenu de l'audit ;
- ⇒ le nom et la version du logiciel d'audit utilisé.

Le rapport de synthèse doit être transmis au commanditaire de l'audit dans un délai d'un mois à compter de la date de visite du bâtiment, sous un format papier et informatique.

Récapitulatif standardisé

L'audit donne lieu à un récapitulatif standardisé au format XML, qui comporte l'intégralité des données renseignées par l'auditeur et celles calculées pour la réalisation de l'audit énergétique, soit notamment les éléments suivants :

- ⇒ les généralités, dont les données administratives du bâtiment ;
- ⇒ les caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment (surfaces, orientation, caractéristiques thermiques, etc.) ;
- ⇒ les caractéristiques des systèmes techniques (types d'énergie, de générateur, d'émetteur, de ventilation, présence de rapport lié à la chaudière, etc.) ;
- ⇒ les indicateurs de la performance du bâtiment avant travaux (consommations énergétiques primaires et finales, émissions de gaz à effet de serre, frais annuels d'énergie, etc.) ;
- ⇒ les recommandations d'amélioration et les 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, etc.) ;
- ⇒ l'analyse économique et financière des recommandations d'amélioration (estimation du coût des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement et des 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, etc.).

Durée de validité de l'audit

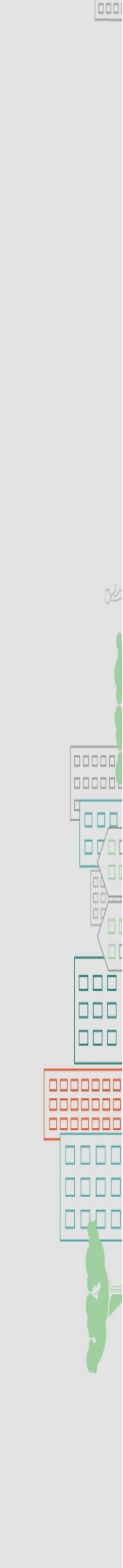
La durée de validité de l'audit énergétique est fixée à 5 ans.

Qualification des auditeurs

Lorsque l'audit énergétique est réalisé dans un bâtiment (ou partie de bâtiment) à usage d'habitation, qui comprend plusieurs logements (ne relevant pas du statut de la copropriété), le professionnel doit être :

- ⇒ soit titulaire d'un signe de qualité, tel que bureaux d'études qualifiés "Audit énergétique Bâtiments Tertiaire et collectifs" ;
- ⇒ soit un architecte ou une société d'architecture, ayant suivi une formation dédiée.

Lorsque l'audit énergétique est réalisé dans un bâtiment (ou partie de bâtiment) à usage d'habitation qui comprend un seul logement, l'auditeur doit être :

- 
- ⇒ un professionnel titulaire d'au moins un signe de qualité tel que les bureaux d'études et entreprises qualifiés "Audit énergétique en maison individuelle" ;
 - ⇒ un architecte ou une société d'architecture, ayant suivi une formation dédiée ;
 - ⇒ une personne certifiée pour réaliser un DPE et justifiant des compétences nécessaires pour réaliser l'audit énergétique ; le référentiel de compétences spécifiques à la réalisation de l'audit, ainsi que les modalités de contrôle de ces compétences, seront précisées (décret à paraître) ;
 - ⇒ à titre dérogatoire et jusqu'au 31 décembre 2023, une personne certifiée pour réaliser un DPE et dont la compétence est attestée par un organisme de certification ; cette attestation est délivrée pour une durée de neuf mois aux personnes justifiant des éléments suivants :
 - . soit de l'accomplissement depuis moins de six mois d'une formation pour la réalisation de l'audit énergétique, dispensée par un organisme de formation certifié ;
 - . soit de la réalisation, au cours des deux dernières années, d'au moins trois audits énergétiques, quelle que soit leur nature, ayant reçu une évaluation favorable de l'organisme de certification.

Le titulaire de l'attestation pourra obtenir la prorogation de sa durée de validité jusqu'au 31 décembre 2023 en transmettant à l'organisme de certification cinq audits réalisés. Cette prorogation lui est accordée si deux de ces audits, sélectionnés aléatoirement par l'organisme de certification parmi ceux transmis, reçoivent une évaluation favorable.

L'attestation doit être présentée au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement. Elle est annexée à l'audit énergétique.

Missions et responsabilités des auditeurs

Pour la réalisation de l'audit énergétique, l'auditeur a pour missions de :

- ⇒ dresser un état des lieux des performances énergétiques initiales du logement, en identifiant notamment les déperditions thermiques ;
- ⇒ établir un diagnostic des modes constructifs, des principales caractéristiques architecturales et thermiques, des équipements énergétiques ainsi que des éventuelles pathologies du bâtiment ;
- ⇒ effectuer des propositions de travaux permettant d'améliorer le confort thermique et la qualité d'air et de parvenir à une rénovation performante.

Il doit effectuer au moins une visite du logement, en présence du propriétaire ou de son mandataire.

L'auditeur ne peut sous-traiter tout ou partie de la réalisation de l'audit.

Les professionnels en charge de la réalisation des audits sont tenus de souscrire une assurance destinée à couvrir les conséquences de leurs responsabilités dans le cadre de leur activité de réalisation de l'audit énergétique.

Conservation et mise à disposition des audits

Les auditeurs doivent conserver les audits qu'ils réalisent jusqu'à la mise en place d'un système de collecte.

Par ailleurs, l'auditeur doit mettre les audits énergétiques qu'il réalise à la disposition des propriétaires successifs des logements, pendant leur durée de validité (cinq ans). À leur demande, il leur délivre des informations sur les propositions de travaux présentées et, le cas échéant, 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.

Transmission des audits réalisés à l'ADEME

À l'instar des DPE, les audits énergétiques seront transmis à l'ADEME, à des fins d'information, de

contrôle, d'études statistiques, d'évaluation, d'amélioration méthodologique, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques touchant à la construction, aux bâtiments, aux logements, aux consommations énergétiques et aux performances environnementales.

Les données seront consultables par :

- ⇒ l'ANAH ;
- ⇒ les collectivités territoriales et leurs établissements publics ;
- ⇒ les organismes chargés de la liquidation et du paiement des aides personnelles au logement ;
- ⇒ l'observatoire des logements indignes (ORTHI) ;
- ⇒ les associations de lutte contre la précarité énergétique.

Elles ne pourront pas être utilisées à des fins commerciales.

La transmission par l'auditeur s'effectuera selon un format standardisé, via l'application mise à la disposition à cet effet par l'ADEME. Elle sera justifiée par le numéro d'identifiant de l'audit. Les données seront également transmises au propriétaire selon le même format.

Jusqu'à la mise en place de ce système de collecte, l'auditeur est tenu de conserver, en vue de leur transmission ultérieure, l'ensemble des audits qu'il réalise sous la forme de fichiers informatiques standardisés.

Sources :

Loi Climat résilience du 22 août 2021
Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022
Arrêté LOGL 2115 138A du 4 mai 2022

adil
du Tarn

Résidence Leclerc
3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ **05.63.48.73.80**

e-mail : contact@adiltarn.org

toutes nos publications sur : adiltarn.org

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux

Document réalisé par l'ADIL - 11 mai 2022