

Audit énergétique réglementaire obligatoire au 1^{er} avril 2023 : Hellio fait le point sur le vrai du faux !



Instaurée par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'obligation de réalisation d'un audit énergétique réglementaire avant la vente d'une passoire thermique était initialement prévue au 1^{er} janvier 2022. D'abord repoussée au 1^{er} septembre 2022, elle rentre finalement en vigueur au 1^{er} avril 2023.

Hellio, acteur de référence en efficacité énergétique, fait le point en démêlant le vrai du faux à propos de cette nouvelle obligation de réaliser un audit énergétique réglementaire.



Pierre Maillard
PDG de Hellio

« La réglementation évolue vite, dans le bon sens, car protège davantage les ménages. L'important est désormais l'accompagnement. Il faut que chaque acteur comme Hellio soit capable d'accompagner de A à Z les ménages, dès leur projet d'acquisition ou de rénovation pour affiner au mieux les enjeux énergétiques et financiers du projet », souligne Pierre Maillard, PDG de Hellio.





VRAI

La réalisation d'un audit énergétique réglementaire devient obligatoire au 1^{er} avril 2023 **seulement pour les ventes de logements classés G et F.**

L'audit énergétique réglementaire concerne les particuliers propriétaires d'une **passoire thermique**, c'est-à-dire affichant une **étiquette F ou G au DPE, qui comptent vendre** leur bien sur le marché immobilier à partir du 1^{er} avril 2023. Les classes E et D suivront respectivement en 2025 et 2034.

Des exceptions s'appliquent en Outre-mer. Ainsi, le calendrier est repoussé en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à la Réunion et à Mayotte à 2024 pour les logements F ou G et 2028 pour les logements E. Pas de changement pour les logements D en 2034.

À noter :

- + L'audit énergétique réglementaire n'est pas requis pour les locations, les bailleurs ne sont pas concernés.



FAUX

L'audit énergétique réglementaire **devient obligatoire pour tous les types de logements.**

L'exigence de la loi Climat ne s'applique pas aux appartements en copropriété. **Seules les monopropriétés - les propriétaires d'une maison ou d'un immeuble entier** - doivent s'y conformer. L'habitat collectif a quant à lui de nouvelles obligations vis-à-vis du DPE collectif et du plan pluriannuel de travaux (PPPT).



FAUX

L'audit énergétique réglementaire **et le DPE, c'est pareil.**

Le DPE est un document immobilier sur l'énergie, réalisé par un diagnostiqueur immobilier certifié, qui atteste de la fameuse étiquette énergie et sur lequel se basent les interdictions de locations. Sa vocation est d'évaluer la performance énergétique et environnementale du logement. Sa durée de validité est de 10 ans.

L'audit est un document beaucoup plus poussé en termes d'études et qui a vocation d'étudier dans le détail les déperditions et consommations d'un logement et de recommander des scénarios de travaux. Il vient donc compléter le DPE dans l'objectif de donner des scénarios concrets d'amélioration de la performance énergétique du logement. Les principales aides financières mobilisables sont également mentionnées. Sa durée de validité est de 5 ans.





FAUX

L'audit énergétique réglementaire **peut être en partie financé par MaPrimeRénov'**¹.

Les audits réglementaires obligatoires pour la vente de passoires thermiques ne seront pas éligibles à MaPrimeRénov'. La raison est simple : le ministère de la Transition écologique considère que les aides à la rénovation énergétique n'ont pas vocation à financer des documents obligatoires dans le cadre d'une vente.



VRAI

en partie
sous certaines
conditions

L'audit énergétique réglementaire est utilisable par l'acheteur **pour réaliser les travaux de rénovation globale et obtenir les aides**².

Le but du jeu de l'audit réglementaire est d'éclairer l'acheteur sur l'état actuel du logement et de lui donner, de manière théorique, 2 pistes de scénarios : un parcours de travaux cohérent par étapes et un autre en une seule étape pour atteindre une rénovation performante.

À partir du 1^{er} avril 2023, l'**audit réglementaire ouvrira droit à l'aide MaPrimeRénov' pour la rénovation globale mais pour l'instant pas aux autres aides, comme notamment le Coup de pouce "Rénovation performante d'une maison individuelle" dans le cadre du dispositif des CEE.**

Cependant, si les travaux envisagés par l'acquéreur ne correspondent pas à ceux préconisés dans l'audit réglementaire, il faudra refaire un audit énergétique pour bénéficier de MaPrimeRénov'. En effet, l'audit réglementaire ne prend pas en compte les usages et préférences des occupants du logement. Par exemple : si l'acheteur n'est pas d'accord avec le type de matériaux ou de technologie de chauffage préconisé dans l'audit réglementaire, il devra en refaire un.

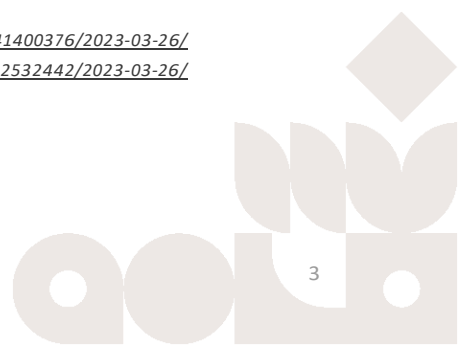
Il doit être **réalisé par un professionnel qui répond à des critères de qualification précis :**

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

¹ <https://www.leqifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000041400376/2023-03-26/>

² <https://www.leqifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000042532442/2023-03-26/>



Pour les immeubles à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, les professionnels qualifiés sont :

- + Les bureaux d'études « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) » (qualification OPQIBI 1905) ;
- + Les sociétés d'architecture et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation.



FAUX

Mais...

Des sanctions sont prévues pour les vendeurs “hors la loi”.

Pour l'instant, la loi Climat et résilience ne prévoit pas de sanction pour les propriétaires qui ne respecteraient pas l'obligation d'audit énergétique réglementaire avant de mettre en vente leur maison. Les textes parus (décret et arrêté) n'ont pas donné de précisions supplémentaires à ce sujet.

Cependant, ce document sera exigé par le notaire au moment de l'acte authentique, au même titre que les autres diagnostics, au risque de bloquer la vente.

Comment se déroule un audit énergétique réglementaire?

Plus complet que le DPE, limité à des recommandations et des conseils, l'audit aide à prendre les bonnes décisions, et ne pas se précipiter dans des travaux inefficaces ou mal coordonnés. Objectif : maximiser les économies d'énergie et le confort thermique des habitants, tout en profitant des aides financières disponibles.

Il se déroule en plusieurs étapes :

- + La visite du logement pour dresser un état des lieux en effectuant un relevé précis des installations existantes (isolation, système de chauffage, ventilation, menuiseries, etc.) ;
- + La modélisation thermique du logement sur un logiciel agréé (identification des points de déperditions et consommations du logement selon des calculs réglementaires) et la simulation de travaux et calcul de leur performance énergétique ;
- + La restitution du rapport d'audit comprenant l'analyse énergétique du logement existant (description du logement, points de déperditions, répartition des consommations énergétiques, etc.), plusieurs scénarios de travaux ainsi que leur performance énergétique et l'analyse financière pour chacun des scénarios comprenant les aides éligibles et les coûts moyens de travaux.



À propos de Hellio

Hellio est l'acteur historique de référence de la maîtrise de l'énergie. Pionnier du marché des économies d'énergie en France (métropole et Outre-Mer), Hellio ambitionne de permettre au plus grand nombre de maîtriser son énergie : le groupe se démarque par le savoir-faire, l'innovation et la culture métiers de ses équipes sur toute la chaîne de valeur de l'efficacité énergétique. Avec son réseau d'artisans RGE agréés, Hellio œuvre pour simplifier les démarches et apporter des solutions sur mesure pour tous les consommateurs d'énergie - des particuliers aux entreprises, en passant par les collectivités locales - et ce pour tous les types de bâtiments et leurs équipements.

Indépendant, expert et ancré dans la transition énergétique au quotidien, Hellio prend part à l'effort de relance pour faire de l'énergie de demain, une énergie positive et d'impact, au service de tous.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.hellio.com

