

## Audit énergétique en cas de vente d'un bien immobilier dit « passoire thermique »

Vous allez vendre votre bien immobilier et vous souhaitez savoir si vous devez fournir un audit énergétique à l'acheteur ? Nous vous expliquons dans quels cas vous devez fournir l'audit et quel est son contenu.

### 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 bâtiment (logement, immeuble) 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 de l'air et parvenir à une rénovation performante du bâtiment.

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

L'obligation de réaliser un audit énergétique concerne les bâtiments mis en vente (maisons individuelles, immeubles composés de plusieurs logements dont vous êtes l'unique propriétaire) qualifiés de passoire thermique, c'est-à-dire les bâtiments **classés F ou G** par le DPE.

Depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2025**, cela concerne aussi les bâtiments **classés E**.

À partir du **1<sup>er</sup> janvier 2034**, cette obligation **concernera** les bâtiments **classés D**.

Les bâtiments concernés par l'obligation de réaliser l'audit énergétique sont ceux dont la promesse de vente ou l'acte de vente est signé depuis le **1<sup>er</sup> avril 2023**.

#### À savoir

Dans les **départements et régions d'outre-mer**, l'obligation de réaliser un audit pour les bâtiments **classés F ou G** s'applique depuis le **1<sup>er</sup> juillet 2024**. À partir du **1<sup>er</sup> janvier 2028**, cette obligation concernera aussi les bâtiments **classés E**.

### Qui doit réaliser l'audit énergétique ?

L'audit 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) répondant à **certaines qualifications**.

#### À savoir

L'auditeur choisi ne peut pas sous-traiter la réalisation de l'audit.

### Quelles sont les missions de l'auditeur énergétique ?

Pour réaliser l'audit, l'auditeur doit effectuer **au moins 1 visite** du bâtiment en votre présence ou celle d'une tierce personne que vous avez mandaté.

Pour faciliter la réalisation de cet audit, vous devez remettre à l'auditeur les documents suivants :

Récapitulatif de votre DPE

Vos factures de travaux déjà réalisés

Si vous les avez, les différents diagnostics techniques immobiliers (par exemple, diagnostic électricité, gaz).

### Où trouver un auditeur énergétique ?

Des annuaires sont disponibles :

- Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié
- Rechercher une entreprise ayant la qualité "Reconnu garant de l'environnement"

### Que doit contenir l'audit énergétique ?

L'audit doit mentionner les informations suivantes :

Estimation de la performance énergétique avant travaux

Propositions de travaux en 1 ou plusieurs étapes

Performance énergétique après travaux

Coût des travaux et aides mobilisables

Condition d'aération ou de ventilation du bâtiment après travaux.

#### Estimation de la performance énergétique avant travaux

L'audit comprend les éléments suivants :

Estimation de la performance énergétique avant travaux selon la méthode de calcul utilisée pour réaliser le DPE.

Cette estimation peut s'appuyer sur les données collectées pour l'élaboration du dernier DPE du bâtiment.

Schéma précisant la répartition des déperditions thermiques

Informations sur les dispositifs de pilotage existants (dispositifs de mesure, régulation et contrôle pilotant les équipements du bâtiment).

#### Propositions de travaux

L'audit doit contenir **2 propositions de travaux minimum** pour **parvenir à une rénovation performante**.

Ces propositions doivent respecter les conditions suivantes :

Elles doivent être compatibles avec les caractéristiques techniques, architecturales, patrimoniales prévues par le code du patrimoine (par exemple, en cas de bâtiment classé)

Elles ne doivent présenter un coût disproportionné par rapport à la valeur du bien (c'est le cas lorsque le coût des travaux dépasse 50 % de la valeur du bien).

Chaque proposition doit prévoir un parcours de travaux en **1 ou plusieurs étapes** cohérentes entre elles. Elles doivent permettre d'assurer un traitement satisfaisant des interfaces et interactions, notamment les ponts thermiques et l'étanchéité à l'air et l'atteinte d'un niveau satisfaisant de confort hygrothermique.

#### **À savoir**

Les solutions techniques définies dans les propositions de travaux doivent être compatibles avec l'état du bâti, notamment en ce qui concerne les matériaux des parois opaques (murs, plancher bas et toiture).

#### **1<sup>re</sup> proposition**

Elle doit prévoir un **parcours de travaux par étapes** pour parvenir à une rénovation performante.

Ce parcours de travaux intègre notamment **l'étude de 6 postes de travaux** :

Isolation des murs

Isolation des planchers bas

Isolation de la toiture

Remplacement des menuiseries extérieures

Remplacement de la ventilation

Remplacement de la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

Ce parcours de travaux doit respecter les conditions suivantes :

**La 1<sup>re</sup> étape** de travaux doit permettre de réaliser un gain d'au moins **2 classes énergétiques** et de réaliser le traitement de **2 postes d'isolation**

**L'étape finale** doit permettre d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe de performance B

#### **2<sup>de</sup> proposition**

Elle doit prévoir un **parcours de travaux en 1 seule étape** pour parvenir à une rénovation performante.

Ce parcours de travaux intègre notamment **l'étude de 6 postes de travaux** :

Isolation des murs

Isolation des planchers bas

Isolation de la toiture

Remplacement des menuiseries extérieures

Remplacement de la ventilation

Remplacement de la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

#### **Performance énergétique après travaux**

L'audit précise pour chaque étape du parcours de travaux les informations suivantes :

**Consommation annuelle d'énergie** primaire et finale du bâtiment après travaux rapportée à sa surface après travaux exprimée respectivement en kWhEP/m<sup>2</sup>/an et kWhEF/m<sup>2</sup>/an pour chacun des usages d'énergie (chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires)

**Consommation annuelle totale d'énergie** primaire et finale du bâtiment après travaux rapportée à sa surface après travaux exprimée respectivement en kWhEP/m<sup>2</sup>/an et kWhEF/m<sup>2</sup>/an pour l'ensemble des usages d'énergie (chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires) . Ces consommations sont estimées avec et sans déduction de la production d'énergie photovoltaïque autoconsommée

**Emissions de gaz à effet de serre** du bâtiment après travaux pour l'ensemble des usages d'énergie (chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires) rapportée à la surface après travaux exprimée en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>SHAB/an

**Classement de performance énergétique** du bâtiment après travaux, prenant en compte la consommation annuelle totale d'énergie primaire pour l'ensemble des usages d'énergie (chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires)

**Classement en gaz à effet de serre** du bâtiment après travaux au sens du DPE

**Estimation des économies d'énergie** en énergie primaire et finale, et des émissions de gaz à effet de serre évitées (en valeur absolue, puis en valeur relative par rapport à l'état initial avant travaux)

**Estimation de l'impact théorique des travaux** proposés sur les frais annuels d'énergie, sous la forme d'une fourchette d'économie de coûts.

#### **Coût des travaux et aides mobilisables**

L'audit doit indiquer les informations suivantes :

Estimation du coût des travaux d'amélioration de la performance énergétique et des autres travaux nécessairement liés à la réalisation de ces travaux d'amélioration

Principales aides financières mobilisables pour réaliser ces travaux.

L'auditeur doit veiller à sélectionner des bouquets de travaux cohérents par rapport aux économies d'énergie attendues et à la valeur du bien.

#### **Conditions d'aération ou de ventilation du bâtiment avant travaux**

L'audit doit mentionner les travaux recommandés sur les parois opaques ou vitrées donnant sur l'extérieur des bâtiments.

Les installations de ventilation et de chauffage peuvent être accompagnées de l'une des mesures suivantes :

Travaux complémentaires permettant de garantir un renouvellement suffisant mais maîtrisé de l'air  
Recommandations sur la gestion et l'entretien du système de ventilation permettant d'assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air. Lorsque le renouvellement de l'air est insuffisant ou non-maîtrisé, les travaux permettant d'y remédier sont proposés dès la 1<sup>re</sup> étape du parcours de travaux.

**Quelles solutions en cas d'obstacles techniques ou coût disproportionné des travaux ?**

Lorsque les caractéristiques techniques, architecturales, patrimoniales ou le coût disproportionné des travaux empêchent d'atteindre la classe B, il est prévu un parcours des travaux aménagé.

Ce parcours aménagé intègre l'**étude des 6 postes de travaux** :

Isolation des murs

Isolation des planchers bas

Isolation de la toiture

Remplacement des menuiseries extérieures

Remplacement de la ventilation

Remplacement de la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

Il permet d'atteindre au minimum la classe C, D ou E, pour les bâtiments classés respectivement E, F ou G avant travaux.

Les 6 postes de travaux sont considérés comme traités dès lors que l'auditeur atteste que ces postes ont été portés à un haut niveau de performance en faisant appel aux meilleures techniques disponibles et compatibles avec les caractéristiques du bâtiment.

En cas de coût disproportionné, le calcul du coût des travaux prend en compte ce qui est nécessaire pour porter le bâtiment au niveau de l'étape étudiée.

**Quelle est la forme de l'audit énergétique ?**

L'audit donne lieu à un **rapport de synthèse** et à un **récapitulatif** standardisé.

**Rapport de synthèse**

L'audit donne lieu à un rapport de synthèse réalisé en **format PDF**, comprenant notamment les informations et documents suivants :

État des lieux du bâtiment. L'auditeur peut reprendre l'état des lieux du bâtiment figurant dans le DPE, après avoir vérifié préalablement lors de sa visite que les éléments du récapitulatif standardisé de ce diagnostic sont ceux effectivement mis en œuvre dans le bâtiment et les avoir corrigés si nécessaire

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

Justification des caractéristiques techniques, architecturales, patrimoniales ou de coûts des travaux qui autorisent une dérogation de contenu de l'audit

Nom et version du logiciel d'audit utilisé.

Le rapport de synthèse doit vous être transmis dans un délai d'un mois à partir de la date de visite du bâtiment, sous un format **papier et informatique**.

**Récapitulatif standardisé**

L'audit donne également lieu à un récapitulatif standardisé au **format XML** comportant l'intégralité des données renseignées par l'auditeur 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, ...)

Analyse économique et financière des recommandations d'amélioration (estimation du coût des travaux d'amélioration de la performance énergétique bâtiment et des autres travaux nécessaires, aides financières mobilisables, frais annuels d'énergie après travaux, ...).

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

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

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

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

**Quel est le coût de l'audit énergétique ?**

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

**À savoir**

Le coût de l'audit peut être **pris en charge par MaPrimeRénov'** sous certaines conditions.

**Diagnostic immobilier**

**Questions –  
Réponses**

- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente d'un logement ?

Toutes les questions réponses

**Et aussi...**

- Diagnostic immobilier : diagnostic de performance énergétique (DPE)

**Pour en savoir  
plus**

- Questions-réponses sur l'audit énergétique réglementaire  
Source : Ministère chargé de l'environnement
- Compétences requises des professionnels réalisant les audits énergétiques  
Source : Legifrance

**Où s'informer  
?**

- **Conseillers spécialisés en travaux de rénovation de l'habitat (France Rénov')**  
Permet de se faire accompagner gratuitement dans ses travaux de rénovation par des conseillers de France Rénov'.

**Par téléphone  
0 808 800 700**

Ouvert du lundi au vendredi de 9h à 18h. Vous devez avoir votre dernier avis d'imposition.  
Service gratuit + coût d'un appel

**Textes de  
référence**

- 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
- Arrêté du 14 juin 2024 définissant les suites à donner aux opérations de contrôle des diagnostiqueurs certifiés pour l'audit énergétique
- Décret n°2024-820 du 15 juillet 2024 relatif à l'audit énergétique
- 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
- Code de la construction et de l'habitation : article L126-28-1  
Obligation de réaliser un audit énergétique
- Code de la construction et de l'habitation : article L173-1-1  
Classement énergétique



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*