

# Audit énergétique : tout savoir sur cette obligation en cas de vente d'un logement éneergivore

A+ | A- | 

Par **Bercy Infos** < <https://economie.gouv.fr/entreprises/bercy-infos-qui-sommes-nous> >, le 17/03/2023 - **Investissements immobiliers**

À partir du 1<sup>er</sup> avril 2023, les logements les plus éneergivores devront faire l'objet d'un audit énergétique en cas de vente. Ce document donnera au futur acquéreur des pistes de travaux de rénovation éneergétique. On vous précise les contours de cette nouvelle obligation.

## Sommaire

- ▶ [Qu'est-ce que l'audit énergétique ?](#)
- ▶ [Audit énergétique : êtes-vous concerné ?](#)
- ▶ [Que contient l'audit énergétique ?](#)
- ▶ [Qui peut réaliser un audit énergétique ?](#)
- ▶ [Audit énergétique : quel coût ?](#)

## À savoir

Depuis 2006, tout propriétaire qui souhaite vendre ou mettre en location son logement doit, entre autres, confier la réalisation d'un **diagnostic de performance éneergétique** (DPE) à un professionnel certifié.

Cet outil de mesure évalue, au travers d'une étiquette allant de « A » (logement hautement performant) à « G » (logement particulièrement éneergivore), la consommation d'énergie d'un logement ou d'un bâtiment et ses émissions de gaz à effet de serre.

**La mise en vente d'un bien classé F ou G par le DPE** devra désormais s'accompagner d'un autre document : **l'audit éneergétique**.

## Qu'est-ce que l'audit énergétique ?

L'audit énergétique a été institué dans le cadre de [la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience < https://www.ecologie.gouv.fr/loi-climat-resilience >](https://www.ecologie.gouv.fr/loi-climat-resilience) du 24 août 2021.

Il constitue un état des lieux détaillé de la performance énergétique et environnementale d'un logement. Ce document vise principalement à **sensibiliser le futur acquéreur** aux questions de transition écologique et énergétique et à **l'orienter en lui proposant des scénarios de travaux** d'amélioration de la performance du logement concerné.

## Audit énergétique : êtes-vous concerné ?

L'audit énergétique concerne les propriétaires de maisons individuelles et les immeubles composés de plusieurs logements appartenant à un propriétaire unique proposés à la vente en France métropolitaine.

L'obligation de réaliser cet audit impacte, dans un premier temps, les habitations classées F ou G, - les logements qualifiés de « passoires thermiques » - **dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, est signé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023, selon un décret daté du 9 août 2022 < https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046169373 >**.

Cette obligation sera progressivement étendue :

- ▶ aux habitations **classées E** à partir du **1<sup>er</sup> janvier 2025**
- ▶ aux logements **classés D** à partir du **1<sup>er</sup> janvier 2034**

**Vous êtes propriétaire ?** C'est à vous d'engager la démarche **avant même la mise en vente de votre bien** afin de remettre au potentiel acquéreur l'audit énergétique dès la première visite et, au plus tard, le jour de la signature de la promesse de vente.

### À savoir

Dans les départements et régions d'outre-mer, la réalisation d'un audit énergétique pour les logements classés F ou G s'appliquera à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2024**.

## Que contient l'audit énergétique ?

Vous l'aurez compris, l'audit énergétique apporte **des informations complémentaires au DPE et ne le remplace en aucun cas**. Il repose sur une analyse plus complète et comporte notamment :

- ▶ un état des lieux général du bien (caractéristiques thermiques et géométriques, indications sur les équipements de chauffage, de ventilation, d'éclairage...)
- ▶ une estimation de la performance du bâtiment
- ▶ des propositions de travaux de rénovation permettant d'améliorer le niveau de performance énergétique
- ▶ l'estimation des économies d'énergie
- ▶ des ordres de grandeur des coûts des travaux proposés
- ▶ la mention des principales aides publiques mobilisables.

## Qui peut réaliser un audit énergétique ?

**L'audit énergétique doit être réalisé par un professionnel qualifié < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000045753697/#LEGIARTI000045753697> >**

, disposant d'une assurance qui couvre les conséquences d'un engagement de sa responsabilité.

L'auditeur peut fournir les résultats de l'audit au propriétaire **sous format papier ou électronique**.

**Pour les maisons individuelles**, les professionnels qualifiés sont :

- ▶ les diagnostiqueurs immobiliers certifiés
- ▶ les bureaux d'études et entreprises qualifiés « audit énergétique en maison individuelle » (qualification OPQIBI 1911)
- ▶ les entreprises disposant du **label « Reconnu garant de l'environnement (RGE) » < <https://www.ecologie.gouv.fr/label-reconnu-garant-lenvironnement-rge> >**.

**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.

**Vous trouverez ci-après deux liens utiles pour trouver les coordonnées d'un professionnel certifié :**

- ▶ **Le site de France Rénov' < <https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge> >**
- ▶ **L'annuaire des diagnostiqueurs-auditeurs certifiés < <http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action> >**

À savoir

**À savoir**

La durée de **validité de l'audit énergétique est de cinq ans**, contre dix ans pour le DPE.

## Audit énergétique : quel coût ?

**Le tarif n'est pas réglementé** et varie donc d'un professionnel à l'autre. Le mieux est de faire établir des devis par plusieurs professionnels.

Pour vous aider dans votre choix de travaux et/ou prestations, tels que l'audit énergétique, vous pouvez **faire appel gratuitement à un conseiller** spécialisé en travaux de rénovation de l'habitat.

**Rendez-vous sur France Rénov'** < <http://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>> pour contacter un conseiller ou trouver des renseignements.

**À savoir**

- ▶ En tant que propriétaire, vous devez fournir **un logement dit « décent »** au locataire. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, un logement est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie finale estimée par le DPE est **inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>**.
- ▶ Les logements dont la consommation d'énergie dépasse cette **valeur ne peuvent plus être proposés à la location**.
- ▶ Cette mesure s'applique aux nouveaux contrats de location conclus et aux contrats renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 en France métropolitaine. Elle concerne les logements du parc privé et social et ne s'applique pas aux locations saisonnières.

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le dossier « **Interdiction de location et gel des loyers des passoires énergétiques** < <https://www.ecologie.gouv.fr/interdiction-location-et-gel-des-loyers-des-passoires-energetiques>> » proposé par le ministère de la Transition écologique.

## Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

Ce qu'il faut savoir sur le Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic immobilier : comment ça marche ?

Rénovation énergétique : les aides auxquelles vous pouvez prétendre

## En savoir plus sur l'audit énergétique

Questions-réponses sur l'audit énergétique réglementaire <

<http://www.ecologie.gouv.fr/questions-reponses-sur-laudit-energetique-reglementaire>>  
sur le site [ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

## Ce que dit la loi

Article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation <

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000043967365](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043967365)>

Décret n° 2022-1143 du 9 août 2022 modifiant le décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 < <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046169354>>

LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (1) <

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000043957918/2021-08-25/>>

Thématiques : [Investissements immobiliers](#)

---

Partager la page   