

# Audit énergétique

L'**audit énergétique** est un état des lieux des performances énergétiques d'un logement ou d'un bâtiment. Il revêt un caractère **obligatoire pour les copropriétés supérieures à 50 lots** disposant d'un système de chauffage collectif et dont la date de permis de construire est antérieure à 2001.

Ce bilan énergétique **concerne également les particuliers** qui peuvent solliciter un thermicien pour améliorer l'efficacité énergétique de leur maison ou de leur appartement. En 2018, l'audit énergétique était éligible au CITE (Crédit d'Impôts Transition Énergétique) et l'est désormais au dispositif **MaPrimeRenov** depuis Octobre 2020 pour permettre de rendre les habitations **moins énergivores** grâce à des travaux de rénovation. Il deviendra obligatoire pour vendre ou louer un bien ayant une note DPE de F ou G dès 2022.

- [Qu'est-ce qu'un audit énergétique ? En quoi ça consiste ?](#)
- [Quand réaliser un audit ? Dans quel cadre est-il obligatoire et pour qui ?](#)
- [Qui peut faire un audit énergétique ?](#)

## Qu'est-ce qu'un audit énergétique ? En quoi ça consiste ?

L'audit énergétique consiste à **analyser les performances énergétiques d'un bâtiment** ou d'un logement. Cet audit porte sur divers éléments à savoir :

- l'état général de l'isolation thermique
- la structure du bâtiment
- les équipements du bâtiment notamment les appareils de production d'eau chaude sanitaire, de chauffage, d'éclairage et de ventilation
- la consommation d'énergies.

L'objectif est de définir et d'établir une démarche progressive ainsi que les travaux à mettre en place pour améliorer les performances énergétiques d'un bien. Ainsi, l'audit énergétique se compose d'un bilan et d'un plan d'actions.

### Le bilan

C'est l'aboutissement de l'analyse qui a été faite. Cette partie récapitule les caractéristiques, le niveau de performance et les consommations du bâtiment existant.

### Les Préconisations

Les préconisations énumèrent les travaux de rénovation qui doivent être réalisés pour que le bâtiment gagne en performance énergétique. C'est dans cette partie qu'est établie la liste des travaux de rénovation et d'amélioration.

L'audit énergétique permet en outre de déterminer les pathologies énergétiques du bien immobilier (maison, appartement, copropriété, immeuble ou autre) ainsi que les solutions d'améliorations. Cette analyse peut également avoir une incidence sur l'obtention ou non de dispositifs d'aides à la rénovation énergétique.

### bon à savoir

De nombreuses personnes [confondent l'audit énergétique et le Diagnostic de Performance Énergétique](#) (DPE). Bien que le but de ces deux analyses soit de définir la performance

énergétique d'un bâtiment ou d'un logement, elles se distinguent par le champ d'actions qu'elles couvrent. Le [DPE](#) est en effet, beaucoup plus limité en termes de périmètre d'études que l'audit.

On ne retrouve sur ce document qu'un résumé des données de la consommation énergétique globale du logement ainsi que la quantité de gaz à effet de serre émise.

L'audit permet de fournir des scénarios de travaux chiffrés. Il prend également en compte l'utilisation du bâtiment et le comportement de ses occupants.

## **Quand réaliser un audit ? Dans quel cadre est-il obligatoire et pour qui ?**

### **Les copropriétés**

L'**audit énergétique** est une analyse qui est **obligatoire** dans certains cas. Il s'agit notamment des **copropriétés de plus de 50 lots qui ont été construites avant 2001**. Cette analyse est exigée dans les logements **équipés d'un système de chauffage ou de refroidissement collectifs**.

### **Les particuliers qui rénovent, les vendeurs et propriétaires-bailleurs**

Sachez que **les particuliers sont aussi concernés** par l'audit énergétique. Bien que non-obligatoire dans la plupart des cas pour rénover un bien, il est fortement conseillé par le gouvernement pour permettre à chaque foyer d'être orienté vers des travaux de rénovation énergétique efficaces et faire des économies d'énergies.

C'est dans ce contexte qu'a été mis en place MaPrimeRénov' pour les propriétaires au 1<sup>er</sup> Octobre 2020, venant remplacer les aides de l'Anah (Agence nationale de l'Habitat).

MaPrimeRénov a l'avantage d'être plus accessible puisque non soumis à des conditions de revenus contrairement à ses prédécesseurs. Le montant de la prime est par ailleurs forfaitaire et différent selon les revenus du ménage.

Pour bénéficier de cette aide pour le financement de travaux ou de l'audit énergétique, ce dernier doit cependant présenter certaines conditions. Il doit notamment :

- concerner la résidence d'habitation principale du ménage, peu importe la nature du logement (location ou bien propre)
- faire un état des lieux d'au moins deux travaux le premier peut correspondre aux performances nécessaires à la réalisation d'une maison BBC en rénovation tandis que le deuxième propose des économies d'énergie dont la valeur est supérieure à 30 %
- concerner un logement qui a été construit depuis plus de deux ans.

### **La réglementation évolue**

Avec l'arrivée du nouveau DPE au 1er juillet 2021, de nouvelles réglementations rendent l'audit énergétique obligatoire selon la note obtenue sur ce dernier et sous certaines conditions d'après l'article L. 111-10-4-1 de la Loi énergie climat :

Pour vendre un appartement ou une maison, il sera exigé de le réaliser :

- A compter du 1er septembre 2022 si le logement est classé F ou G
- A compter du 1er janvier 2025 si le logement est classé E

- A compter du 1er janvier 2034 si le logement est classé D

Pour louer un appartement ou une maison, il sera exigé de le réaliser :

- A compter du 1er août 2022 pour un logement classé F ou G pour éviter le gel des loyers. Ils seront d'ailleurs interdits à la location dès 2025 pour les logements en G et 2028 pour les F.

Les logements classés E et D seront respectivement interdits à la location aux 1er janvier 2028 et 2034.

Pour être éligible à MaPrimeRenov, il faudra également **faire appel à un professionnel qualifié et certifié RGE** (Reconnue Garante de l'Environnement) pour le réaliser.

### **Le saviez-vous ?**

Si vous êtes propriétaire d'un immeuble et que vous souhaitez réaliser un audit énergétique dans l'optique de travaux de rénovation, vous aurez aussi la possibilité d'accéder à MaPrimeRénov.

## **Qui peut faire un audit énergétique ?**

L'audit énergétique **doit être effectué par un professionnel compétent** qui soit également certifié. Il peut notamment s'agir d'un **auditeur énergétique**. Si vous choisissez de faire réaliser votre analyse, vous devez vous assurer de certains points :

- Le professionnel doit être un climaticien, un thermicien ou s'être inscrit à l'ordre des architectes et avoir reçu une certification spécifique d'au moins 4 jours.
- Il doit disposer des équipements adéquats pour évaluer de façon précise les performances thermiques du bâtiment qui doit être diagnostiqué.
- Le professionnel doit apporter des preuves justifiant son expérience dans le domaine. Notez que la durée de l'expérience diffère en fonction du diplôme qui sera présenté par l'auditeur énergétique.

L'idéal est que le professionnel que vous aurez engagé possède des références de trois réalisations d'audits énergétiques au minimum. Vous devez également vous assurer que les prestations qu'il vous proposera soient similaires à celles que vous souhaitez qu'il réalise.

Notons par ailleurs qu'il existe depuis 2013, **une certification RGE Etudes** qui permet d'attester de la fiabilité d'un bureau d'études dont vient l'auditeur énergétique.

### **Pourquoi faire appel à EX'IM pour votre analyse énergétique ?**

Depuis 2002, EX'IM accompagne ses clients professionnels et particuliers dans la réalisation d'analyses énergétiques des bâtiments (DPE, études thermiques, audits énergétiques...). Grâce à nos diagnostiqueurs et nos techniciens diplômés dans le domaine de la Thermique du Bâtiment, nous pouvons répondre à votre besoin pour votre maison individuelle, appartement, immeuble, copropriété ou entreprise.