

Note technique Mai 2023

Tout savoir sur les diagnostics et audits énergétiques dans les logements

Pour mieux connaître les points forts et les points faibles de son logement, un bilan réalisé par des professionnels est le plus souvent indispensable. Il permettra également de mieux prioriser et organiser les travaux de rénovation à réaliser.

Dans certains cas, ce bilan est indispensable pour obtenir des aides financières.

Il existe plusieurs solutions pour faire le bilan énergétique de son logement.

Plusieurs termes sont utilisés pour parler de bilans réalisés dans les logements mais chacun recouvre un sens très précis.

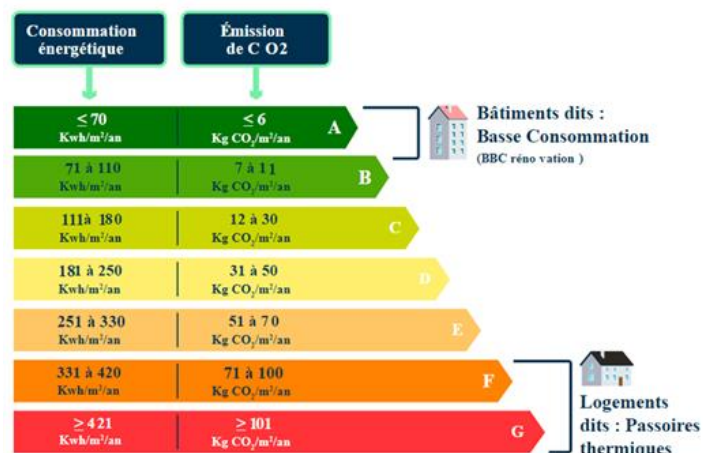
Le diagnostic (DPE) permet de faire un constat.

Il s'agit d'un constat de la situation du logement à un temps T.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre.

Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre et sert notamment à identifier les passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE, c'est-à-dire les logements qui consomment le plus d'énergie et/ou émettent le plus de gaz à effet de serre).

Il a pour objectif d'informer l'acquéreur ou le locataire sur la « valeur verte », de recommander des travaux à réaliser pour l'améliorer et d'estimer ses charges énergétiques.

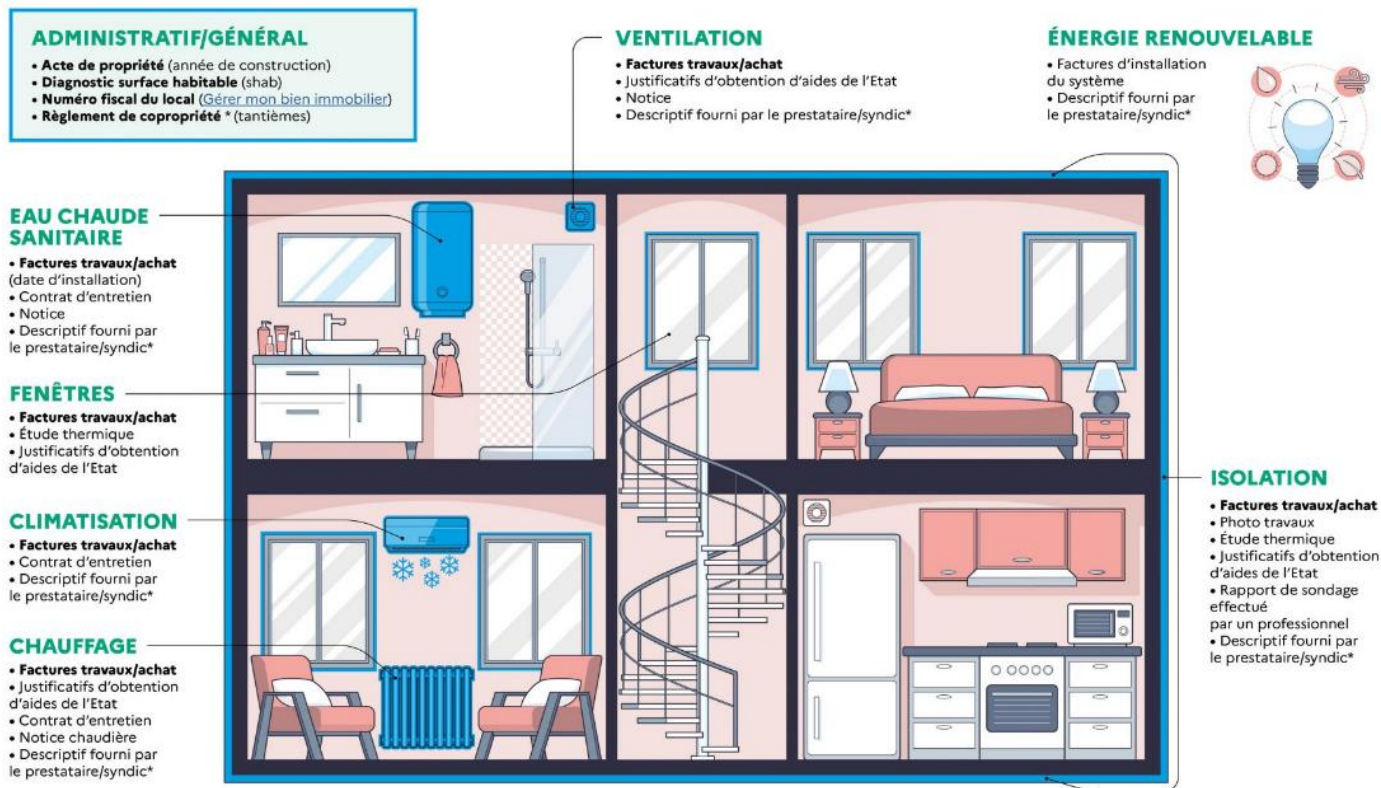


Il a été réformé en juillet 2021 avec une nouvelle méthode de calcul dite 3CL-2021.

Le DPE est réalisé par un diagnostiqueur formé et certifié.

PRÉPARER MON DPE

Avant la visite de votre diagnostiqueur, vous devez lui fournir le plus de documents possible. Cela vous permettra d'avoir de meilleurs résultats sur votre DPE. **Sont notamment mis en gras les documents les plus importants qu'il vous faut prioriser.** Vérifiez la certification de votre diagnostiqueur sur l'annuaire : diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr



* Dans le cas d'une installation collective.

L'audit permet de faire un constat et des préconisations de travaux.

Il s'agit d'un audit énergétique avec visite du logement complété de préconisations de travaux adaptées.

Il fait l'objet d'un contrat engageant la responsabilité de l'auditeur généralement un bureau d'études ou un architecte ou un diagnostiqueur habilité ou une entreprise qualifiée en audit.

Cet audit peut être réalisé selon deux méthodes et avec des exigences variables, par exemple en ce qui concerne la qualification et la certification des auditeurs.

L'audit réglementaire

Depuis le 1er avril, l'audit réglementaire est devenu obligatoire pour les logements classés F et G lors de la vente d'un bien en monopropriété.

Instituée dans le cadre de la loi Climat et Résilience, la réalisation d'un audit énergétique réglementaire devient progressivement obligatoire à la vente des logements classés D (en 2034), E (en 2025), F et G en monopropriété.

En complément du DPE, l'audit réglementaire vise à permettre aux acquéreurs de ces logements fortement consommateurs d'énergie de bénéficier de la présentation de scénarios de travaux pour améliorer leurs performances énergétiques et environnementales.

ACHAT IMMOBILIER : DEMANDEZ L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE RÉGLEMENTAIRE DU BIEN QUE VOUS SOUHAITEZ ACHETER !

Vous souhaitez acquérir un bien immobilier dont le DPE est classé F ou G ?
Dès le **1^{er} avril 2023**, l'audit énergétique réglementaire intègre le diagnostic technique du logement remis par le vendeur.



1

L'audit énergétique réglementaire contient un état des lieux de la performance énergétique et environnementale du bien en vente.

Cet audit énergétique réglementaire est inclus dans le dossier de diagnostic technique et vient compléter le diagnostic de performance énergétique (DPE) d'un bien de classe F ou G.

→ il a une durée de validité de 5 ans.



2

L'audit énergétique réglementaire est à la charge du vendeur

– Il est réalisé par un auditeur professionnel agréé (entreprise, bureau d'études, société d'architectes, diagnostiqueur immobilier certifié et formé...).

– Il présente les travaux réalisables pour améliorer la performance énergétique et environnementale de votre futur bien.



3

Lors de la première visite du bien, le vendeur ou un professionnel de l'immobilier vous remettra l'audit énergétique réglementaire du logement (par tout moyen, y compris par voie électronique).



4

L'audit énergétique réglementaire vous propose au moins deux scénarios de travaux :

- un parcours de travaux en plusieurs étapes pour répartir les coûts sur plusieurs années
- un parcours de travaux en une étape unique pour atteindre rapidement une rénovation performante !

→ Il vous indique aussi les coûts à envisager et les aides financières mobilisables.



5

Une question ?

Un complément d'information sur les scénarios de travaux du bien que vous vous apprêtez à acheter ?

Le professionnel ayant réalisé l'audit énergétique se tient à votre disposition !

→ Vous pouvez aussi vous rendre sur la plateforme FranceRénov' et échanger avec un conseiller : france-renov.gouv.fr

L'audit incitatif

Le format de l'audit énergétique incitatif est considéré comme plus libre que l'audit réglementaire.

Il est indispensable pour obtenir les aides des travaux de rénovation globale en maisons individuelles, il est également indispensable dans le cadre du dispositif Mon Accompagnateur Rénov'. Pour être éligible, l'audit doit respecter les exigences suivantes :

1° Les travaux comportent au moins un geste d'isolation parmi les trois catégories suivantes :

- a) Travaux d'isolation thermique des murs couvrant au moins 75 % de la surface totale des murs donnant sur l'extérieur et mettant en œuvre un procédé d'isolation par l'intérieur ou par l'extérieur ;
- b) Travaux d'isolation thermique des toitures mettant en œuvre un procédé d'isolation comportant un ou des matériaux d'isolation thermique en toiture-terrasse ou en rampant de toiture et couvrant au moins 75 % de la surface totale des toitures ;
- c) Travaux d'isolation thermique des planchers des combles perdus et des planchers bas et couvrant au moins 75 % de la surface totale des planchers des combles perdus et des planchers bas situés entre un volume chauffé et un sous-sol non chauffé, un vide sanitaire ou un passage ouvert ;

2° Les travaux permettent d'atteindre une baisse de consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire (sans déduction de la production d'électricité autoconsommée ou exportée) sur les usages chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire d'au moins 55 % ;

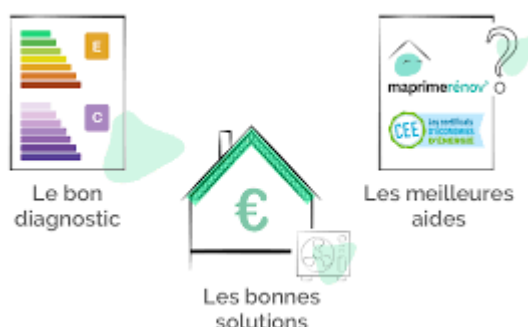
3° Hors raccordement à un réseau de chaleur, les changements d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ne doivent conduire :

- ni à l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire consommant majoritairement du charbon, du fioul ou du gaz ;
- ni à une hausse des émissions de gaz à effet de serre.

Pour chaque scénario, l'audit énergétique incitatif doit aussi indiquer :

- La consommation annuelle d'énergie primaire du bâtiment après travaux rapportée à la surface pour le chauffage, le refroidissement et la production d'eau chaude sanitaire ;
- La consommation annuelle totale d'énergie primaire du bâtiment après travaux ;
- Le nouveau classement énergétique et en gaz à effet de serre du bâtiment ;
- L'estimation des économies d'énergie (exprimée en énergie primaire et en euros) par rapport à la situation de référence ;
- L'estimation détaillée du coût des travaux et des aides mobilisables.

Le comportement des usagers est pris en compte pour évaluer les consommations. Il doit être réalisé par un professionnel qualifié et certifié RGE.



En synthèse

	DPE	Audit Réglementaire	Audit énergétique incitatif
Qui ?	- Diagnostiqueurs immobiliers,	- Bureaux d'études thermiques, - Diagnostiqueurs, - Autres professionnels avec agrément,	- Bureaux d'études thermiques, - Entreprises de mise en œuvre qualifiées, - Architectes,
Quoi ?	Etiquette énergétique et environnemental allant de A à G,	Scénarios simplifiés de travaux d'amélioration énergétique communiqués à l'acquéreur,	Analyse complète et détaillée, Scénarios adaptés aux besoins et contraintes du maître d'ouvrage,
Quand ?	- Obligatoire à chaque transaction immobilière,	- Obligatoire à la vente des logements F et G puis E en 2025	- Obligatoire pour obtenir les aides en rénovation globale ou avec le dispositif Mon Accompagnateur rénov, - Initiative volontaire pour améliorer les performance de son bien,
Comment ?	Méthodes 3CL DPE *	Méthodes 3CL DPE *	Méthodes 3CL DPE / ThCEex / ThBCE méthode comportementales / STD *
Les -	- N'évalue pas les consommations réelles des utilisateurs, - Ecarte possible avec le prévisionnel,	- N'évalue pas les consommations réelles des utilisateurs - Besoins des futurs occupants non pris en compte « Informations insuffisantes pour garantir l'atteinte de la performance annoncé »	- Etude approfondie nécessitant plusieurs jours d'étude, - Implication nécessaire des bénéficiaires dans le projet de rénovation,
Les +	- L'acquéreur est sensibilisé sur le niveau de performance énergétique, - Description technique du logement / bâtiment,	- Les futures occupants sont incités à réaliser des travaux - Description technique du logement / bâtiment	- 1 ^{er} étape d'une rénovation globale performante (Niveau BBC, au moins 55% de gain énergétique sur énergie primaire, étanche à l'air), - Validation des devis pour l'obtention des aides, - Compatibles avec l'objectif de performance,
Combien ?	Payé par le maître d'ouvrage. Entre 100 et 250€	Payé par le vendeur. Entre 500 et 1 000€	Payé par le maître d'ouvrage. Entre 700 et 1 500€
Subventionné ?	NON.	NON.	Aide possible avec le dispositif MaPrimerénov' 500€ pour les ménages très modestes, 400 € pour les ménages modestes, 300 € pour les ménages intermédiaires, 0 € pour les ménages supérieurs.

Pour trouver un auditeur proche de chez vous, rendez-vous sur l'annuaire France-renov et sélectionner « Audit énergétiques »

<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge>

* Les méthodes de calcul

3CL-2021 : En juillet 2021, la méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique a changé. Une méthode de calcul d'un DPE unique, appelée "3 CL" (pour "méthode de Calcul de Consommation Conventiionnelle des logements"), remplace la méthode de calcul précédente. Ce procédé de standardisation permet un calcul de la note du bâtiment grâce à une suppression de l'influence spéciale de ses occupants à l'instant. L'élimination des autres procédés de calcul a pour but une bonne homogénéité des opérations d'un logement à l'autre. Elle vise également à éviter l'influence de ces calculs par des paramètres indépendants de la qualité de l'habitation.

ThCEx : La méthode TH-C-E Ex est utilisée pour le calcul de la consommation des constructions existantes. La consommation d'énergie initiale du bâtiment est estimée par calcul. Celui-ci permet d'évaluer la performance initiale du bâtiment, d'orienter les choix de rénovation et d'estimer l'économie d'énergie réalisée grâce aux travaux par rapport à la situation antérieure. Les règles TH-CE ex ont été adaptées à l'existant.

ThBCE : La méthode de calcul Th-B-C-E a pour objet le calcul réglementaire des coefficients Bbio (besoin bioclimatique), Cep (consommation en énergie primaire) et Tic (température intérieure conventionnelle) pour les constructions neuves. Elle n'a pas pour vocation de faire un calcul de consommation réelle compte tenu des conventions retenues.

STD : La simulation thermique dynamique simule au pas de temps horaire le métabolisme du bâtiment en fonction de la météo, de l'occupation des locaux,... Au final, on accède aux températures, aux besoins de chauffage/climatisation, aux apports solaires...heure par heure dans les différentes zones prédéfinies du bâtiment.

La STD permet de prendre en compte l'inertie thermique du bâtiment, les ponts thermiques, le comportement des usagers, la stratégie de régulation et de mener les études de sensibilités afférentes. La STD permet donc d'identifier et de quantifier l'impact des différentes fuites énergétiques (ponts thermiques, infiltration, ventilation...) afin de valider les concepts et solutions techniques retenues.