

Audit énergétique bâtiment : qualifications nécessaires et impacts sur la filière

Webinaire

2 avril 2026

Avec le soutien de



Marc GENDRON

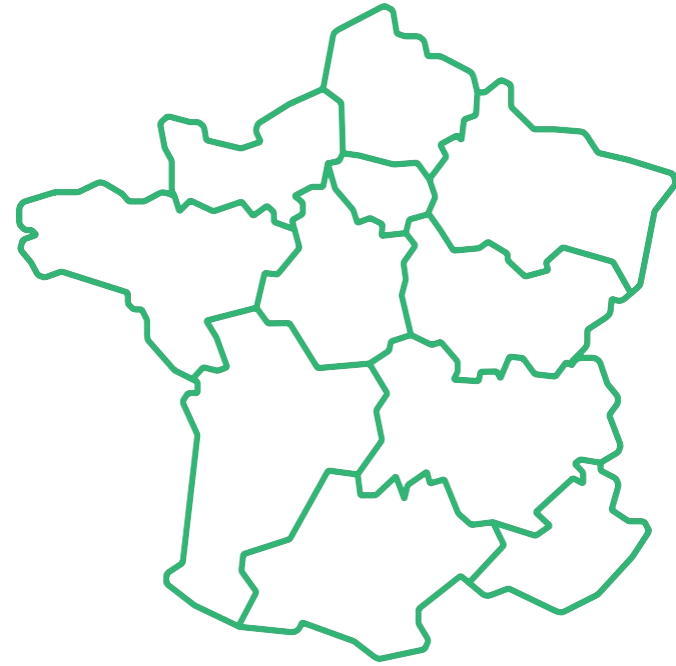
Président de l'ATEE Ile de France



Association Technique Energie Environnement

Loi 1901

Agir ensemble pour une énergie durable, maîtrisée et respectueuse de l'environnement



- **2 600 adhérents**
- **11 délégations régionales** : un réseau de professionnels de l'énergie mobilisé au service de ses adhérents (*industriels et collectivités*) pour les informer des actualités du secteur et favoriser les échanges entre acteurs locaux (+ de 100 événements par an).
- **7 domaines d'expertise répartis en 2 pôles :**



EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

- Département **Maîtrise de l'Énergie** qui anime une **Communauté des Référents Energie**
- Club **C2E** (Certificats d'Économies d'Énergie)
- Club **Cogénération**
- 4 programmes CEE nationaux :
OSCAR – FEEBAT (*bâtiment*) –
PACTE INDUSTRIE : PROREFEI – PRO-SME*n*



ENERGIES RENOUVELABLES

- Club **Biogaz**
- Club **Stockage d'Énergies**
- Club **Power-to-gas**
- Club **Pyrogazéification**
- Club **Gazéification Hydrothermale**



- **Energie Plus** : la revue de la maîtrise de l'énergie

Intervenant

Audit énergétique bâtiment & diagnostics immobiliers

Alexandre Dulac

Fondateur & Dirigeant

EDIMM | BFY-Diagnostics.fr

- ▶ Dirigeant d'**EDIMM** – Bureau d'études en efficacité énergétique du bâtiment
- ▶ Fondateur de **BFY-Diagnostics.fr** – Diagnostics immobiliers & audits réglementaires
- ▶ Expertise : audits énergétiques tertiaire & résidentiel, DPE, rénovation
- ▶ Synergie EDIMM + BFY : de l'audit à la performance énergétique



Intervenante

Certification des auditeurs & diagnostiqueurs immobiliers

Céline Jacquemard

Responsable ODI – **CESI Certification**

Présidente de l'**AOCP**

- ▶ Responsable ODI au **CESI Certification**, organisme accrédité COFRAC
- ▶ Présidente de l'**AOCP** – 8 organismes certificateurs
- ▶ Experte en certification des diagnostiqueurs immobiliers et professionnels de la formation
- ▶ Accompagnement des cycles de certification



Sommaire

Sommaire

- ① Rappel des évolutions réglementaires
- ② Objectifs et Enjeux
- ③ Audit énergétique : de quoi parle-t-on ?
- ④ Qui fait quoi ?
- ⑤ Comment juger un audit ?
- ⑥ Les signaux d'alertes
- ⑦ Questions & Réponses
- A ANNEXE – Grille d'analyse

1 – RAPPEL DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

De l'héritage du Grenelle aux obligations actuelles

Rappel des évolutions réglementaires

Le Grenelle de l'environnement a posé une ambition simple : réduire massivement les consommations d'énergie du parc bâti.

Depuis, la réglementation a transformé l'audit énergétique en outil central de la rénovation, de la copropriété, de la vente immobilière et du pilotage des consommations des entreprises.



1 – RAPPEL DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Le point de départ – Grenelle I & II (2009-2010)

2009 — Grenelle I

- L'État fixe un objectif de réduction d'au moins 38 % des consommations d'énergie des bâtiments existants d'ici 2020
- Objectif de rénovation complète de 400 000 logements par an à compter de 2013
- Prévoit des audits et une rénovation accélérée du parc public
- *C'est la matrice de toute la réglementation qui va suivre*

2010 — Grenelle II

- Passage de l'objectif politique à l'outillage juridique
- Audit énergétique obligatoire pour certaines copropriétés
- Discussion en AG d'un plan de travaux ou contrat de performance énergétique après DPE/audit
- Introduction de l'annexe environnementale pour certains baux tertiaires

1 – RAPPEL DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

La phase de structuration (2013-2015)

2013-2014 — Entrée dans le dur pour les entreprises

- Mise en place du régime d'audit énergétique des grandes entreprises
- Les consommations entrent dans le champ de la conformité

2014 — Loi ALUR

- Introduction du Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés
- Croisement état technique, améliorations possibles, DPE/audit, estimation des travaux
- Présentation obligatoire en AG avec plan pluriannuel à l'ordre du jour
- *Bascule d'une photographie à une logique de programmation*

2015 — Loi Transition énergétique

- Objectif de 500 000 logements rénovés par an à compter de 2017
- L'audit devient un maillon de la massification de la rénovation

1 – RAPPEL DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

La phase de contrainte économique (2019-2025)

2019 — Décret tertiaire / Éco Énergie Tertiaire

- Bâtiments tertiaires $\geq 1\ 000\ m^2$ soumis à des objectifs de réduction progressive
- Déclaration annuelle sur OPERAT – obligation de résultat dans le temps

2021 — Loi Climat et Résilience

- Le DPE devient structurant : influence directe sur la valeur, la commercialisation et la louabilité
- L'audit énergétique réglementaire à la vente s'installe comme document obligatoire

Depuis avril 2023 — Audit à la vente F & G

- Obligatoire pour maisons individuelles et immeubles en monopropriété classés F ou G
- Scénarios de travaux et trajectoire d'amélioration exigés
- *L'audit devient un outil de décision patrimoniale et de négociation*

Depuis janvier 2025 — Extension aux biens classés E

- À partir de 2034 : extension aux biens classés D
- *Ce qui était réservé aux passoires thermiques s'étend à une part bien plus large du parc*

1 – RAPPEL DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Copropriétés, tertiaire & entreprises

2023-2025 — Montée en puissance du PPPT

- Plan pluriannuel de travaux obligatoire progressivement en copropriété
- L'obligation porte sur l'anticipation financière et technique des travaux

2024-2026 — Généralisation du DPE collectif

- Obligatoire pour les immeubles d'habitation collective (permis avant le 01/01/2013)
- Déploiement progressif : 2024 (grands ensembles) → 2025 (intermédiaires) → 2026 (petites copro.)
- *L'énergie devient un sujet structurel de gouvernance de copropriété*

Depuis octobre 2025 — Réforme audits des entreprises

- Critère basé sur la consommation annuelle, plus seulement la taille juridique
- > 2,75 GWh : audit tous les 4 ans / > 23,6 GWh : système de management certifié
- Logique de plan d'action et de suivi imposée

2 – OBJECTIFS ET ENJEUX

Résidentiel & copropriétés

L'audit est sorti du champ purement volontaire

- Avant le Grenelle : l'audit servait à comprendre
- Aujourd'hui : justifier, prioriser, programmer et se mettre en conformité
- L'audit est devenu un outil de politique publique

La copropriété a changé de logique

- Chaîne complète : diagnostic → présentation en AG → planification des travaux
- Fonds travaux → DPE collectif + PPPT
- *Le Grenelle a initié ce mouvement ; ALUR, ELAN et les textes récents l'ont durci*

La performance énergétique influence la valeur des biens

- DPE opposable, audit réglementaire à la vente
- Gel progressif des logements énergivores sur le marché locatif
- *Ce n'est plus une annexe technique, c'est un sujet de valorisation patrimoniale*

2 – OBJECTIFS ET ENJEUX

Tertiaire, entreprises & synthèse

Tertiaire & entreprises : logique de preuve et de trajectoire

- Le décret tertiaire impose des réductions à horizon 2030, 2040 et 2050
- La réforme de 2025 renforce le pilotage par la consommation réelle et le management de l'énergie
- On attend des acteurs une trajectoire crédible, pas seulement une intention
- Seuils : > 2,75 GWh → audit / 4 ans ; > 23,6 GWh → système de management certifié

En synthèse : ce que le Grenelle a changé

- **L'audit n'est plus un rapport qu'on classe dans un tiroir.**
- C'est un document de **conformité**, de **programmation des travaux**,
- de **pilotage patrimonial** et de **preuve réglementaire**.

3 – AUDIT ÉNERGÉTIQUE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Décrets et obligations réglementaires

Décret n°2022-780 du 4 mai 2022

- **Publics concernés :**
 - Propriétaires de logements en monopropriété des classes D à G
 - Professionnels effectuant des audits énergétiques obligatoires en vertu de l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements et qui ne relève pas de la loi du 10/07/65.

- **Les personnes compétentes à la réalisation de l'audit énergétique sont :**
 - Architecte
 - Sociétés d'architectures
 - Jusqu'au 31 décembre 2023, les personnes étant certifiées DPE avec comme prérequis :
 - Soit l'accomplissement d'une formation pour la réalisation de l'audit
 - Soit de la réalisation au cours des 2 dernières années d'au moins 3 audit énergétiques

3 – AUDIT ÉNERGÉTIQUE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Décrets et obligations réglementaires

Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 éligible au 1^{er} juillet 2024

- **Publics concernés :**

- Les diagnostiqueurs immobiliers ayant obtenu une attestation avant le 31/12/23
- Être certifié DPE au moins 2 ans pendant les 3 dernières années et ne pas avoir fait l'objet d'un retrait ou d'une suspension

- **Formation initiale :**

- 70h minimum (partie théorique en distanciel, pour la partie pratique d'une durée d'au moins 35h dont au moins 28h en présentiel contenant 14h de terrain au minimum)

- **Assurance :**

- Elle doit être en conformité

3 – AUDIT ÉNERGÉTIQUE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Obligations réglementaires suite à la certification

- Durée de validité de la certification : 7 ans (la période de validité de l'extension de certification pour l'audit est identique à celle de la certification délivrée au diagnostiqueur immobilier intervenant dans le domaine du DPE)
- Le diagnostiqueur doit :
 - Réaliser une formation continue d'une durée de 7h par année (à l'exception de la 1^{ère} année depuis le début de l'extension et de la septième année)
 - Réaliser au moins un cas test tous les 2 ans
 - Une surveillance documentaire tous les 2 ans (identique au DPE)
 - CSO (contrôle sur ouvrage sur un bien à réaliser et déjà réalisé (tous les 2 ans)

4 – QUI FAIT QUOI ?

Les acteurs de l'audit énergétique réglementaire

- ▶ Le **vendeur** commande et finance
- ▶ Le **mandataire** coordonne et transmet
- ▶ L'**auditeur** visite, relève, modélise et propose des scénarios
- ▶ Les **occupants / gestionnaires** facilitent les accès et fournissent l'info technique

*Le rapport final dépend de trois choses :
documents, accès, qualité de la visite.*

4 – QUI FAIT QUOI ?

Le propriétaire & le mandataire

Le propriétaire vendeur – maître d'ouvrage de l'audit

- Déclenche l'audit, le finance, choisit l'auditeur
- Doit remettre l'audit à l'acquéreur dès la **première visite**
- Commander l'audit **avant la mise en vente**
- Rassembler les pièces, organiser la visite, garantir les accès
- *L'audit vient en complément du DPE, il ne le remplace pas*

Le mandataire – un rôle opérationnel, pas juridique

- Exemple : agent immobilier, gestionnaire de bien
- Peut aider opérationnellement (coordination, transmission)
- **Ne récupère pas la responsabilité à la place du propriétaire**

4 – QUI FAIT QUOI ?

L'auditeur : compétences & indépendance

Attention : tout diagnostiqueur ne peut pas tout faire

Bien comportant un seul logement :

- Diagnostiqueur immobilier certifié et formé à l'audit réglementaire

Immeuble en monopropriété (plusieurs logements) :

- Bureaux d'études qualifiés (ex. qualification OPQIBI)
- Architectes inscrits à l'Ordre et formés

Dans tous les cas, l'auditeur doit être :

- ✓ **Indépendant** – aucun lien avec les entreprises de travaux
- ✓ **Assuré** – responsabilité civile professionnelle
- ✓ **Sans sous-traitance** – l'audit ne peut pas être délégué

4 – QUI FAIT QUOI ?

Documents, visite & relevé d'informations

Les documents à fournir

- **Minimum** : récapitulatif DPE, factures de travaux, diagnostics techniques (gaz, électricité...)
- **Idéal** : plans, photos, notices techniques, contrats d'entretien, historiques de travaux, justificatifs d'aides, carnet d'information du logement
- *Plus on donne d'éléments, plus l'audit est solide*

La visite du site – obligatoire

- Au moins **une visite en présence du propriétaire** ou personne mandatée
- Observation : enveloppe, menuiseries, isolation, chauffage, ECS, ventilation, pathologies
- **Accès indispensables** : combles, sous-sols, caves, locaux techniques, chaufferie, ballon ECS, VMC, toiture
- *Si l'auditeur ne peut pas voir, il ne peut pas qualifier correctement*

Le relevé d'informations

- Géométrie, parois, équipements, interfaces, points faibles
- Modélisation de l'existant avec la **méthode 3CL DPE 2021**
- Construction de scénarios de travaux, chiffrage des coûts, estimation des gains, identification des aides

5 – COMMENT JUGER UN AUDIT ?

Un bon audit ne se juge pas à son épaisseur

Il se juge sur quatre niveaux :

- ▶ **Conforme** – respecte le contenu réglementaire
- ▶ **Cohérent** – techniquement solide
- ▶ **Utile** – permet de décider des travaux
- ▶ **Défendable** – résiste à un contrôle OC

5 – COMMENT JUGER UN AUDIT ?

1er filtre : la conformité réglementaire

Le contenu obligatoire de l'audit (arrêté)

- État initial du bien + récapitulatif standardisé DPE vérifié sur site
- Factures de travaux et diagnostics disponibles remis à l'auditeur
- Schéma de répartition des déperditions + dispositifs de pilotage existants
- **Au moins deux propositions de travaux** : parcours par étapes + parcours en une seule étape

Sujets souvent mal traités

- Aération / ventilation avant et après travaux
- Interfaces et ponts thermiques
- Critères de performance minimaux pour les travaux proposés
- Estimation des économies d'énergie, coûts et aides mobilisables
- Remise en **PDF + XML**, logiciel identifié, sous **1 mois** après visite

Si ces éléments manquent, l'audit est fragile, même s'il est bien présenté.

5 – COMMENT JUGER UN AUDIT ?

Les scénarios de travaux imposés

Parcours par étapes

- Chaque étape doit rester cohérente avec la suivante
- La **1ère étape** : gain d'au moins **2 classes** + traitement de **2 postes d'isolation**
- L'étape finale doit atteindre la **rénovation performante**

Parcours en une seule étape

- Doit viser lui aussi la **rénovation performante**

Exigences communes aux deux parcours

- Compatibles avec l'état du bâti existant
- Tenir compte du patrimoine quand nécessaire
- Coût **non disproportionné** par rapport à la valeur du bien

5 – COMMENT JUGER UN AUDIT ?

2e filtre : la qualité technique réelle

Les 6 postes de la rénovation performante

- Murs – Planchers bas – Toiture – Menuiseries extérieures – Ventilation – Chauffage / ECS
- + les **interfaces** entre postes (ponts thermiques, condensation, ventilation)
- Travaux décrits avec des **objectifs de performance**, pas des formules vagues

Audit faible vs. audit solide

- ✗ **Faible** : « isoler les murs » ou « changer la chaudière » sans plus de détail
- ✓ **Solide** : surfaces, performances visées, ordre logique, contraintes du bâti, risques de condensation, conséquences sur la ventilation, pathologies constatées

Un audit sérieux répond à cette question : pourquoi ce scénario, dans cet ordre, sur ce bâtiment précis ? S'il n'y a pas cette logique, c'est un audit générique.

5 – COMMENT JUGER UN AUDIT ?

3e filtre : les contrôles OC & seuils

Trois types de contrôle par les organismes de certification

- **Contrôle documentaire** : échantillon d'au moins 3 rapports + suivi réclamations
- **Contrôle sur ouvrage en cours** d'élaboration de l'audit
- **Contrôle sur ouvrage après** élaboration (volets diagnostic + recommandations)

Les seuils à retenir (simplifié)

- **Niveau 0** : aucun écart
- **Niveau 1** : petits écarts (doc : ≤ 4 non critiques ; reco : ≤ 2 ; diag : ≤ 4)
- **Niveau 2** : configuration intermédiaire (ni 0/1, ni 3)
- **Niveau 3** : doc ≥ 6 écarts ou 2 critiques ; reco 1 crit. + 2 NC ou 2 crit. ; diag 1 crit. + 4 NC ou 2 crit.

Suites : justification écrite, 7h de formation, second contrôle, suspension voire retraite de certification.

5 – COMMENT JUGER UN AUDIT ?

La vraie grille de lecture

Un audit est bon si ces quatre questions ont une réponse nette :

1. Est-ce complet ?

- État initial, visite, déperditions, systèmes, ventilation, pathologies, scénarios, coûts, gains, aides

2. Est-ce cohérent ?

- L'ordre des travaux tient debout. Isolation, ventilation, systèmes et interfaces traités ensemble. Pas de scénario qui dégrade l'air intérieur ou le confort d'été

3. Est-ce spécifique au bien ?

- Le rapport parle de **ce bâtiment-là** : contraintes, pathologies, mode constructif, limites d'accès. S'il pourrait être copié sur dix maisons, il est faible

4. Est-ce contrôlable et défendable ?

- Données traçables, logiciel identifié, choix justifiés, rapport qui passerait un contrôle documentaire OC

5 – COMMENT JUGER UN AUDIT ?

Signaux d'alerte & point 2026

Un audit est probablement mauvais si...

- ⚠ Pas de logique entre l'état initial et les scénarios proposés
- ⚠ La ventilation est absente ou traitée à la marge
- ⚠ Les interfaces et risques induits ne sont pas abordés
- ⚠ Travaux décrits en termes flous, sans objectifs de performance
- ⚠ Le rapport pousse un équipement sans traiter l'enveloppe
- ⚠ Pas d'explication des limites liées au bâti ancien ou patrimonial
- ⚠ Ressemble à un catalogue commercial plus qu'à une analyse technique
- ⚠ Impossible de comprendre pourquoi cet ordre de travaux a été retenu

Point 2026

- Depuis le 1er janvier 2026 : nouvelle valeur du **facteur de conversion de l'électricité**
- Vérifier que l'audit est aligné avec le cadre de calcul applicable ou complété par l'attestation prévue

6 – LES SIGNAUX D'ALERTE

Nombre de certifiés et retours des surveillances

Au 24/03/2026 :

- 2 614 certifiés Audit Energétique sur l'ensemble des 13 organismes de certification
- Contrôle sur ouvrage :
 - Seuls le volet « recommandations de travaux » est pris en compte pour la détermination du niveau d'écarts

6 – LES SIGNAUX D'ALERTE

Retours d'expérience des contrôles sur ouvrage

CLASSIFICATION DES NIVEAUX SUIVANT LE TYPE D'OPERATION DE CONTRÔLE

Type d'opération de contrôle	Contrôle documentaire	Contrôle sur ouvrage (en cours d'audit ou après élaboration de l'audit)	
		Volet « recommandations de travaux »	Volet « diagnostic »
Niveaux d'écarts			
Niveau 0	Aucun écart	Aucun écart	Aucun écart
Niveau 1	0 écart critique et jusqu'à 4 écarts non-critiques inclus	0 écart critique et jusqu'à 2 écarts non-critiques inclus	0 écart critique et jusqu'à 4 écarts non-critiques inclus
Niveau 2	Toute autre configuration que les niveaux 0, 1 et 3	Toute autre configuration que les niveaux 0, 1 et 3	Toute autre configuration que les niveaux 0, 1 et 3
Niveau 3	Supérieur ou égal à 6 écarts au total (critiques et non-critiques confondus) OU Supérieur ou égal à 2 écarts critiques	1 écart critique et supérieur ou égal à 2 écarts non-critiques OU Supérieur ou égal à 2 écarts critiques	1 écart critique et supérieur ou égal à 4 écarts non-critiques OU Supérieur ou égal à 2 écarts critiques

Type d'opération de contrôle	Opération de contrôle	Seconde opération de contrôle déclenchée suite à un niveau d'écarts 3 constaté lors du premier contrôle
Niveaux d'écarts		
Niveau 0	Validation du contrôle et maintien de la certification	Validation du contrôle et maintien de la certification
Niveau 1	Maintien de la certification sous condition que, sous un mois suivant la notification des suites du contrôle, le diagnostiqueur justifie les écarts qu'il a commis lors du contrôle et soumette à l'organisme de certification les actions qu'il mettra en place à l'avenir pour éviter de répéter ces mêmes erreurs.	Maintien de la certification sous condition que, sous un mois suivant la notification des suites du contrôle, le diagnostiqueur réalise 7 heures de formation, incluant un cas test de formation.
Niveau 2	Maintien de la certification sous condition que, sous un mois suivant la notification des suites du contrôle, le diagnostiqueur réalise 7 heures de formation, incluant un cas test de formation.	Suspension de la certification jusqu'à ce que le diagnostiqueur réalise 7 heures de formation. Il valide ensuite la réussite d'un examen pratique. Dans le cas où l'examen pratique n'est pas validé, il est appliqué des suites de niveau 3.
Niveau 3	Maintien de la certification sous condition de réalisation, sous un mois suivant la notification des suites du contrôle, d'un second contrôle de même type que celui initialement réalisé.	Suspension temporaire puis retrait de la certification

6 – LES SIGNAUX D'ALERTE

Nombre de certifiés et règles de contrôle

RETOURS SUITE AUX PREMIERS CSO (écart critique) :

- Recommandations
- Relevé d'informations relatives aux planchers bas déperditifs :
 - Mesures effectives et correctes avec les outils appropriés,
 - Collecte et utilisation appropriée des documents justificatifs,
 - Le cas échéant, visite le vide sanitaire et/ou le sous-sol afin d'en relever le système constructif et leur type d'isolation, etc.
- Relevé d'informations relatives aux ponts thermiques :
 - Mesures effectives et correctes avec les outils appropriés,
 - Collecte et utilisation appropriée des documents justificatifs, etc.
- Relevé d'informations relatives aux planchers bas déperditifs
- Saisie des données relatives aux recommandations sur les menuiseries

Questions & Réponses

N'hésitez pas à poser vos questions !

