



L'audit Logement

Un logement sain et bien isolé, c'est important !

La réalisation d'un audit Logement, par un auditeur agréé, permet de connaître les points faibles d'un logement et d'identifier les travaux à réaliser prioritairement afin d'améliorer le confort et la santé des habitants et de diminuer les consommations d'énergie.

La Directive européenne 2018/844/UE du 30 mai 2018 prévoit que les Etats mettent en place un système d'évaluation de la performance énergétique des bâtiments vendus ou loués (voir certification PEB) et lient l'octroi de subsides à la réalisation d'un audit énergétique.

Précédemment, l'audit « PAE2 » se limitait aux critères énergétiques de l'habitation. A présent, l'audit Logement intègre également des critères de sécurité, santé et salubrité à l'analyse du logement par l'auditeur.

Pourquoi réaliser un audit Logement ?

Vous rénovez votre logement ?

Vous souhaitez économiser de l'énergie ?

Votre logement connaît des problèmes de salubrité et vous voulez y remédier ?

En 2013, les bâtiments étaient responsables de 38% des consommations d'énergie en Région wallonne (27% pour le résidentiel et 11% pour le tertiaire). Ces consommations représentent 21% des émissions de gaz à effet de serre de la Région (16% pour le résidentiel et 5% pour le tertiaire).

Une étude (Energy Consumption Survey 2012) démontre que la Wallonie possède beaucoup d'anciennes habitations. Près d'un quart de tous les logements ont été bâtis avant 1921 et environ 80% datent d'avant 1991. Par ailleurs, d'après notre base de données de certificats énergétiques, 45% des maisons unifamiliales présentent de très faibles performances énergétiques (labels G et F, sur une échelle allant de A++ à G).

Il y a donc là un énorme potentiel d'économie d'énergie. Voilà tout l'intérêt des propositions concrètes d'améliorations formulées par un auditeur.

C'est pourquoi, dans le cadre de sa stratégie à long terme pour la rénovation énergétique des bâtiments, la Wallonie met à la disposition des citoyens une série d'outils, dont notamment : l'audit Logement et les primes Habitation.

Ces deux outils sont étroitement liés. En effet, pour pouvoir bénéficier du nouveau régime de primes Habitation (travaux d'amélioration d'un logement et/ou économiseurs d'énergie) qui

entre en vigueur à partir du 1er juin 2019, il est nécessaire de faire appel à un auditeur agréé pour réaliser un audit préalable du logement.

L'audit Logement, c'est quoi ?

L'audit Logement est réalisé exclusivement par un auditeur agréé en Wallonie. Il consiste à émettre un avis relatif à la qualité énergétique d'un logement (maison unifamiliale, appartement, immeuble à appartements, ...) existant et relatif à certains critères de salubrité ou de sécurité.

Au contraire de la certification PEB qui est obligatoire en cas de vente ou location, la réalisation d'un audit Logement est une démarche volontaire qui s'adresse aux propriétaires ou bailleurs. C'est également une démarche nécessaire dans le cadre de demandes de primes Habitation. La réalisation de l'audit peut également bénéficier d'une prime spécifique.

L'audit se base sur une analyse de l'enveloppe du bâtiment (murs, toitures, châssis, planchers,) mais également des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, de la ventilation et de certains critères de salubrité ou de sécurité (conformité de l'installation électrique/gaz, défaut de stabilité, d'humidité, etc...). Le rapport d'audit contient un scénario de rénovation chiffré et des explications relatives aux recommandations proposées. Il est accompagné d'une brochure détaillée.

Il existe 4 types d'audits déterminés en fonction du type de logement et des caractéristiques des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire :

- Type 1 : pour une maison ou un appartement possédant sa propre installation de chauffage. L'audit évalue les critères et performances de l'enveloppe et des systèmes ;
- Type 2 : pour un appartement compris dans un immeuble avec une chaufferie collective. L'audit est limité à l'analyse des critères et performances de l'enveloppe ;
- Type 3 : pour un immeuble à appartements mais dont chaque appartement possède son installation de chauffage. L'audit est « incomplet » car il évalue uniquement les critères et performances de l'enveloppe ;
- Type 4 : pour un immeuble à appartements possédant une installation collective de chauffage. Cet audit est « complet » car il évalue les critères et performances de l'enveloppe et des systèmes.

Les missions de l'auditeur Logement

Peut être agréée en qualité d'auditeur toute personne physique répondant aux conditions suivantes :

- Etre titulaire d'un diplôme d'architecte, d'ingénieur civil, d'ingénieur industriel, de bio-ingénieur ou d'un master en sciences et gestion de l'environnement ;
- Disposer d'un agrément valable en tant que certificateur PEB d'unité résidentielle, visé aux articles 42 et suivants du décret PEB et aux articles 57 et suivants de l'arrêté PEB ;
- Avoir suivi l'ensemble de la formation et réussi les épreuves décrites aux articles 22 et 24 de l'AGW du 4 avril 2019 (*ou disposer déjà de l'agrément d'auditeur PAE2*);
- Ne pas avoir fait l'objet, moins de trois ans avant l'introduction de la demande d'agrément, d'une décision de retrait d'agrément visée au chapitre 5 de l'AGW du 4 avril 2019.

Les ressortissants d'un autre Etat justifient de leur qualification sur base de diplômes et garanties équivalents à celles visées au premier point ci-dessus.

Une personne morale peut être agréée si elle compte, parmi son personnel ou ses collaborateurs, au moins un auditeur logement agréé en tant que personne physique.

Les formulaires liés à la demande d'agrément en tant qu'auditeur logement sont disponibles au bas de cette page. Ils contiennent également des informations concernant les procédures d'agrément et sanctions.

Les missions de l'auditeur consistent essentiellement à :

- analyser les différents critères liés à l'audit lors d'une visite du logement ;
- prendre en compte des projets d'aménagement d'espaces non chauffés (ex : aménagement d'un ancien grenier en chambres, aménagement d'un ancien chenil en bureau,...) ;
- déterminer les travaux d'améliorations cohérents et adaptés au logement en les regroupant sous forme de bouquets de travaux dans un scénario chiffré (investissement initial, primes et aides, temps retour sur investissement, économie d'énergies) ;
- expliquer et commenter personnellement et en présence du demandeur, le contenu du rapport d'audit à l'aide de la brochure explicative officielle. Cette partie de la mission ne peut pas être déléguée ;
- viser l'amélioration de la ventilation hygiénique des locaux, du confort et de la santé des habitants tout en réduisant les factures énergétiques ;
- donner les conseils les plus pertinents tant d'un point de vue technique que budgétaire, tout en gardant son impartialité et objectivité. Il ne peut formuler aucune proposition commerciale concernant l'approvisionnement du bâtiment en énergie ou les mesures d'économies d'énergies recommandées dans l'audit ;
- valider les critères des primes éventuelles après travaux pour permettre la liquidation de celles-ci par l'administration.

Dans l'exercice de leurs fonctions, les auditeurs réalisent personnellement, ou par délégation partielle, toutes les tâches nécessaires à l'établissement de l'audit. Lorsque l'auditeur délègue une partie de sa mission, il assume personnellement la responsabilité de toute sa mission et signe personnellement les rapports.

Sauf accord préalable du demandeur, l'auditeur ne communique à des tiers aucune information relative aux résultats de l'audit énergétique.

[L'audit Logement - Site énergie du Service Public de Wallonie](#)