

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

**Arrêté du 29 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation**

NOR : TREL2329517A

**Publics concernés** : propriétaires de maisons individuelles ou bâtiments en monopropriété proposés à la vente en France métropolitaine ; professionnels effectuant les audits énergétiques obligatoires en vertu de l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

**Objet** : l'arrêté modifie, pour la France métropolitaine, le contenu de l'audit énergétique obligatoire lors de la mise en vente d'une maison individuelle ou d'un bâtiment en monopropriété de classe de performance énergétique D, E, F ou G prévu à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

**Entrée en vigueur** : l'arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2024.

**Notice** : l'arrêté modifie le contenu de l'audit visé à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, notamment l'estimation de la performance énergétique du bâtiment et les propositions de travaux devant permettre une rénovation performante au sens du L. 111-1 du code de la construction et d'habitation.

**Références** : l'arrêté est pris pour l'application des articles L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La Première ministre, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, la ministre de la transition énergétique et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-1, L. 126-28-1 et L. 173-1-1 ;

Vu le code de l'énergie, notamment son article L. 232-2 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, notamment son article 158 ;

Vu le décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 3 mai 2007 modifié relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants ;

Vu l'arrêté du 31 mars 2021 modifié relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant ;

Vu l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine ;

Vu l'arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 3 octobre 2023 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label prévu à l'article R. 171-7 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'avis du conseil national de l'habitat en date du 30 novembre 2023 ;

Vu l'avis du conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 12 décembre 2023 ;

Vu l'avis du conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 15 décembre 2023 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du 27 novembre 2023 au 17 décembre 2023 en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement,

Arrêtent :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – L'arrêté du 4 mai 2022 susvisé est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa de l'article 1<sup>er</sup>, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La surface du bâtiment ou de la partie de bâtiment utilisée pour l'application du présent arrêté est celle définie par l'article 2 de l'arrêté du 31 mars 2021 susvisé relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine. » ;

2° Au I de l'article 2 :

a) Au premier alinéa, les mots : « des diagnostics de performance énergétique des logements » sont remplacés par les mots : « du diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment » ;

b) Chaque occurrence du mot : « logement » est remplacée par les mots : « bâtiment ou de la partie de bâtiment » ;

3° Le II de l'article 2 est ainsi modifié :

a) La deuxième phrase du premier alinéa est supprimée ;

b) Au premier alinéa, après les mots : « entre elles », le mot : « et » est remplacé par le signe : « , » et, après les mots : « l'étanchéité à l'air », sont ajoutés les mots : « , et permettant l'atteinte d'un niveau satisfaisant de confort hygrothermique. » ;

c) Le troisième alinéa est remplacé par les trois alinéas ainsi rédigés :

« L'auditeur propose au moins deux propositions de travaux de rénovation. Ces deux propositions doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et ne pas présenter un coût disproportionné par rapport à la valeur du bien au sens de l'article 3 du présent arrêté. Elles permettent au bâtiment ou à la partie de bâtiment d'atteindre l'exigence mentionnée au *d* du 1° de l'article 2 de l'arrêté du 3 octobre 2023 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label prévu à l'article R. 171-7 du code de la construction et de l'habitation, à l'étape finale de travaux mentionnée ci-dessous.

« A la demande du commanditaire de l'audit, l'auditeur peut proposer des propositions de travaux supplémentaires.

« Les deux propositions de travaux obligatoires sont : » ;

d) Au *a* du 1°, les mots : « une classe et au minimum d'atteindre la classe E ; » sont remplacés par les mots : « deux classes et de réaliser le traitement de deux postes d'isolation ; »

e) Le *b* du 1° est remplacé par les dispositions suivantes :

« *b*) L'étape finale permet au moins l'atteinte de la rénovation performante au sens du 17° *bis* du L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

f) Le *c* du 1° est supprimé ;

g) Au 2°, les mots : « , c'est-à-dire un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B. » sont remplacés par les mots : « au sens du 17° *bis* du L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

4° Au III de l'article 2 :

a) Après chaque occurrence des mots : « du bâtiment », sont ajoutés les mots : « ou de la partie de bâtiment » ;

b) A chaque occurrence, le mot : « habitable » est remplacé par les mots : « après travaux » ;

c) A chaque occurrence, les mots : « kWhEP/m<sup>2</sup>SHAB/an » sont remplacés par les mots : « kWhEP/m<sup>2</sup>/an » ;

d) A chaque occurrence, les mots : « kWhEF/m<sup>2</sup>SHAB/an » sont remplacés par les mots : « kWhEF/m<sup>2</sup>/an » ;

e) Au 3°, les mots : « kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>SHAB/an » sont remplacés par les mots : « kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an » ;

f) Après le 8°, est ajouté un 9° ainsi rédigé :

« 9° Un descriptif des travaux avec notamment la mention des caractéristiques et critères de performance des matériaux ou équipements proposés par l'auditeur, et le cas échéant la mention du type de matériau d'isolation proposé par l'auditeur ainsi que les surfaces d'isolant à poser. » ;

5° Le 1° du IV de l'article 2 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque le renouvellement de l'air est insuffisant ou non-maîtrisé, les travaux permettant d'y remédier sont proposés dès la première étape du parcours de travaux. Les étapes de travaux successives proposées maintiennent un renouvellement suffisant mais maîtrisé de l'air ; » ;

6° Au *d* du 2° de l'article 4, après les mots : « frais annuels d'énergie, », sont ajoutés les mots : « fonctionnement de la ventilation, » ;

7° Aux articles 3 et 4, chaque occurrence du mot : « logement » est remplacée par les mots : « bâtiment ou partie de bâtiment » ;

8° A l'article 5, chaque occurrence du mot : « logements » est remplacée par les mots : « bâtiments ou parties de bâtiments ».

**Art. 2.** – Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2024 et s'applique aux audits réalisés à partir de cette date.

**Art. 3.** – Le directeur de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages et la directrice du climat, de l’efficacité énergétique et de l’air sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 29 décembre 2023.

*La Première ministre,*  
Pour la Première ministre et par délégation :  
*La directrice,*  
*adjointe à la secrétaire générale du Gouvernement,*  
A. BRETONNEAU

*Le ministre de la transition écologique  
et de la cohésion des territoires,*

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur de l’habitat,  
de l’urbanisme et des paysages,*

D. BOTTEGHI

*La ministre de la transition énergétique,*

Pour la ministre et par délégation :

*La directrice du climat,  
de l’efficacité énergétique et de l’air,*

D. SIMIU

*Le ministre délégué auprès du ministre  
de la transition écologique et de la cohésion des territoires,  
chargé du logement,*

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur de l’habitat,  
de l’urbanisme et des paysages,*

D. BOTTEGHI