

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

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 : LOGL2115138A

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 définit, 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 lendemain de sa publication au Journal officiel de la République française. Il permet la réalisation des audits énergétiques dont il définit le contenu pour les logements mentionnés à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, est signé à partir du 1^{er} septembre 2022 pour les logements des classes F et G, à partir du 1^{er} janvier 2025 pour les logements de la classe E et à partir du 1^{er} janvier 2034 pour les logements de la classe D.

Notice : l'arrêté définit 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 de l'habitation.

Références : l'arrêté est pris pour l'application de l'article 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>).

Le premier ministre, la ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée 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'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières du 17 septembre 2021 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat du 13 septembre 2021 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique du 14 septembre 2021 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du 8 au 29 septembre 2021 en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Le présent arrêté définit le contenu de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation situés en France métropolitaine.

Les classes de performance mentionnées par le présent arrêté sont celles définies à l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 2. – I. – L'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation comprend l'estimation de la performance du bâtiment ou de la partie de bâtiment avant travaux, réalisée selon la méthode de calcul conventionnelle utilisée pour l'établissement des diagnostics de performance énergétique des logements mentionnée à l'article L. 126-26 de ce même code. Cette estimation peut s'appuyer sur les données collectées pour l'élaboration du dernier diagnostic de performance énergétique du logement, telles que référencées dans le récapitulatif standardisé du diagnostic de performance énergétique défini à l'annexe 3 de l'arrêté du 31 mars 2021 susvisé.

Préalablement à la réalisation de l'audit, le propriétaire du logement remet à l'auditeur le récapitulatif standardisé mentionné à l'alinéa précédent, dans le même format que celui dans lequel il lui a été transmis par le professionnel chargé de l'élaboration du diagnostic de performance énergétique. Il lui remet également les factures des travaux réalisés, ainsi que, s'il en dispose, les différents diagnostics techniques immobiliers.

L'audit énergétique comprend notamment un schéma précisant la répartition des déperditions thermiques du logement étudié.

Il comporte des informations sur les dispositifs de pilotage existants dans le bâtiment, les dispositifs de pilotage constituant les dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle pilotant les équipements du bâtiment.

II. – L'audit énergétique comporte des propositions de travaux de rénovation permettant de parvenir à une rénovation performante au sens du 17° *bis* de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces 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. Chaque proposition prévoit un parcours de travaux en une ou plusieurs étapes cohérentes entre elles et permettant un traitement satisfaisant des interfaces et interactions, notamment les ponts thermiques et l'étanchéité à l'air.

Les solutions techniques définies dans les propositions de travaux doivent être compatibles avec l'état du bâti existant, notamment en ce qui concerne les matériaux constitutifs des parois opaques.

L'auditeur propose au moins deux propositions de travaux de rénovation :

1° Une première proposition prévoit un parcours de travaux par étapes pour constituer une rénovation performante au sens du 17° *bis* de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, selon un ordonnancement qui ne compromet pas la faisabilité technique ou économique des étapes suivantes. Ce parcours de travaux intègre notamment l'étude des six postes de travaux mentionnés à ce même article. Ce parcours de travaux respecte les conditions suivantes :

- a) La première étape permet de réaliser un gain d'au moins une classe et au minimum d'atteindre la classe E ;
- b) L'étape finale prévoit d'atteindre au moins la classe B ;
- c) Pour les bâtiments de classe de performance F ou G avant travaux, le parcours de travaux comporte une étape intermédiaire permettant d'atteindre au moins la classe C ;

2° Une deuxième proposition prévoit un parcours de travaux en une seule étape pour constituer une rénovation performante, c'est-à-dire un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B. Ce parcours de travaux intègre notamment l'étude des six postes de travaux mentionnés à l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour chacune des propositions de travaux, l'audit énergétique présente les éléments mentionnés au III du présent article, établis selon la méthode de calcul conventionnelle utilisée pour l'établissement des diagnostics de performance énergétique des logements mentionnée à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation. Les logiciels établissant ce calcul énergétique nécessaire à la réalisation de l'audit sont validés dans les conditions prévues à l'article 3 de l'arrêté du 31 mars 2021 susvisé.

III. – L'audit énergétique précise pour chaque étape des parcours de travaux :

1° La consommation annuelle d'énergie primaire et d'énergie finale du bâtiment après travaux rapportée à sa surface habitable exprimée respectivement en kWhEP/m²SHAB/an et kWhEF/m²SHAB/an pour chacun des usages suivants de l'énergie : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires ;

2° La consommation annuelle totale d'énergie primaire et d'énergie finale du bâtiment après travaux rapportée à sa surface habitable exprimée respectivement en kWhEP/m²SHAB/an et kWhEF/m²SHAB/an pour l'ensemble des usages précités. Ces consommations sont estimées avec et sans déduction de la production d'énergie photovoltaïque autoconsommée ;

3° Les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment après travaux pour l'ensemble des usages de l'énergie précités rapportée à la surface habitable exprimée en kgCO₂eq/m²SHAB/an ;

4° Le classement de performance énergétique du bâtiment après travaux, prenant en compte la consommation annuelle totale d'énergie primaire pour l'ensemble des usages précités, ainsi que le classement en gaz à effet de serre du bâtiment après travaux au sens du diagnostic de performance énergétique, conformément à la méthode définie dans l'arrêté du 31 mars 2021 susvisé ;

5° L'estimation des économies d'énergie en énergie primaire et en énergie finale ainsi que l'estimation des émissions de gaz à effet de serre évitées, en valeur absolue puis en valeur relative par rapport à l'état initial avant travaux ;

6° L'estimation de l'impact théorique des travaux proposés sur les frais annuels d'énergie sous la forme d'une fourchette d'économie de coûts, calculée sur la base des fourchettes de coûts définies à l'annexe 7 de l'arrêté du 31 mars 2021 susvisé ;

7° L'estimation du coût des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement et des travaux nécessaires, indissociablement liés à la bonne exécution ou à la bonne réalisation de ces travaux, mentionnés à l'article D. 319-17 du code de la construction et de l'habitation, toutes taxes comprises, en étant attentif à sélectionner des bouquets de travaux cohérents par rapport aux économies d'énergie attendues et à la valeur vénale du bien ;

8° La mention des principales aides financières mobilisables et des aides locales disponibles, le cas échéant.

L'audit énergétique décrit, pour chaque type de travaux proposé, les critères de performances minimales à respecter vis-à-vis des dispositions législatives et réglementaires, et, le cas échéant, pour bénéficier des aides financières associées.

IV. – L'audit énergétique comporte des informations propres au logement étudié sur :

1° Les conditions d'aération ou de ventilation du bâtiment avant travaux. Les travaux recommandés sur les parois opaques ou vitrées donnant sur l'extérieur des bâtiments, ainsi que ceux portant sur les installations de ventilation et de chauffage doivent, le cas échéant, être accompagnés de travaux complémentaires permettant de garantir un renouvellement suffisant mais maîtrisé de l'air ou de recommandations sur la gestion et l'entretien du système de ventilation existant permettant d'assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air ;

2° Le traitement satisfaisant des interfaces à l'occasion de chaque étape des parcours de travaux.

Art. 3. – Par dérogation aux 1° et 2° du II de l'article 2, si les caractéristiques techniques, architecturales, patrimoniales ou de coût des travaux, définies au sens de l'article R. 112-18 du code de la construction et de l'habitation, ne permettent pas l'atteinte de la classe de performance B, le parcours de travaux prévoit le traitement des six postes de travaux mentionnés par l'article 2 et permet d'atteindre au minimum :

- la classe de performance C pour les bâtiments de classe E avant travaux ;
- la classe de performance D pour les bâtiments de classe F avant travaux ;
- la classe de performance E pour les bâtiments de classe G avant travaux ;

Les six postes de travaux sont considérés comme traités dès lors que l'auditeur atteste qu'ils ont été portés à un haut niveau de performance en faisant appel aux meilleures techniques disponibles et compatibles avec les caractéristiques du bâtiment concerné.

Pour évaluer le respect du critère de disproportion des coûts défini à l'article R. 112-18 du code de la construction et de l'habitation, le calcul du coût des travaux prend en compte ce qui est nécessaire pour, en partant de l'état initial, porter le logement au niveau de l'étape étudiée.

Art. 4. – L'audit donne lieu à :

1° Un rapport de synthèse établi au format PDF, comprenant notamment :

- a) Un état des lieux du bâtiment ;
- b) Une synthèse de l'ensemble des éléments de contenu de l'audit mentionnés à l'article 2 ;
- c) Une annexe explicitant les différentes notions techniques ;
- d) Un renvoi vers les structures chargées d'assurer l'information, le conseil et l'accompagnement à la rénovation énergétique, dans le cadre du service public de la performance énergétique de l'habitat défini par l'article L. 232-2 du code de l'énergie ;
- e) Le cas échéant, la justification des caractéristiques techniques, architecturales, patrimoniales ou de coûts des travaux mentionnées à l'article 3 ;
- f) Le nom et la version du logiciel d'audit utilisé.

Pour l'application du a du présent 1°, l'auditeur peut reprendre l'état des lieux du bâtiment figurant dans le diagnostic de performance énergétique, après avoir vérifié préalablement lors de sa visite sur site que les éléments du récapitulatif standardisé de ce diagnostic sont ceux effectivement mis en œuvre dans le bâtiment et les avoir corrigés si nécessaire ;

Le rapport de synthèse est transmis au commanditaire de l'audit dans un délai d'un mois à compter de la date de visite du bâtiment sous un format papier et informatique ;

2° Un récapitulatif standardisé au format XML, qui comporte l'intégralité des données renseignées par l'auditeur et celles calculées pour la réalisation de l'audit, soit notamment les éléments suivants :

- a) Les généralités, dont notamment les données administratives du bâtiment ;
- b) Les caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment (surfaces, orientation, caractéristiques thermiques, etc.) ;
- c) Les caractéristiques des systèmes techniques (types d'énergie, de générateur, d'émetteur, de ventilation, présence de rapport lié à la chaudière, etc.) ;
- d) Les indicateurs de la performance du bâtiment avant travaux (consommations énergétiques primaires et finales, émissions de gaz à effet de serre, frais annuels d'énergie, etc.) ;
- e) Les recommandations d'amélioration et les indicateurs de la performance du bâtiment après travaux (descriptif technique des travaux, consommations énergétiques primaires et finales, émissions de gaz à effet de serre, frais annuels d'énergie, etc.) ;
- f) L'analyse économique et financière des recommandations d'amélioration (estimation du coût des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement et des autres travaux nécessaires, indissocia-

blement liés à la bonne exécution ou à la bonne réalisation de ces travaux, aides financières mobilisables, frais annuels d'énergie après travaux, etc.).

Art. 5. – Les dispositions du présent arrêté sont applicables à la réalisation des audits énergétiques mentionnés à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation pour les logements qui font l'objet d'une promesse de vente, telle que définie à l'article 1589 du code civil ou, à défaut de l'existence d'une telle promesse, d'un acte de vente, tel que défini à l'article 1582 du code civil :

1° A compter du 1^{er} septembre 2022 pour les logements qui appartiennent aux classes F et G ;

2° A compter du 1^{er} janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E ;

3° A compter du 1^{er} janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D.

Art. 6. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le chef de service climat et de l'efficacité énergétique sont chargés de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 4 mai 2022.

Le Premier ministre,

Pour le Premier ministre et par délégation :

La secrétaire générale du Gouvernement,

CLAIRE LANDAIS

La ministre déléguée

auprès de la ministre de la transition écologique,

chargée du logement,

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat,

de l'urbanisme et des paysages,

F. ADAM

La ministre de la transition écologique,

Pour la ministre et par délégation :

*Le chef de service climat
et de l'efficacité énergétique,*

O. DAVID

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

F. ADAM