

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique

Arrêté n° du XXX définissant le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation et applicable en France métropolitaine

NOR : LOGL2115138A

***Publics concernés :** propriétaires de maisons individuelles ou bâtiments en monopropriété proposés à la vente.*

***Objet :** l'arrêté définit 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. Cet audit concerne les habitations situées en France métropolitaine.*

***Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022.*

***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 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 (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,

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 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 décret n°2018-416 du 30 mai 2018 relatif aux conditions de qualifications des auditeurs réalisant l'audit énergétique éligible au crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique prévues au dernier alinéa du 2 de l'article 200 quater du code général des impôts ;

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

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du XX ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du XX ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du XX ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du XX au XX en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Arrêtent

Article 1^{er}

[Champ d'application et définitions]

Le présent arrêté a pour objet de préciser les modalités d'application des dispositions prévues à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation. Il s'applique aux bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation situés en France métropolitaine qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi no 65- 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes de performance D, E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du présent code de la construction et de l'habitation.

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

Article 2

[Contenu de l'audit]

I. L'audit énergétique, mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, comporte des propositions de travaux de rénovation. Ces propositions sont compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et ne doivent pas présenter un coût disproportionné par rapport à la valeur du bien comme le précise le I de l'article 3 du présent arrêté.

Au moins une de ces propositions de travaux prévoit un parcours de travaux par étapes pour atteindre une rénovation performante au sens du 17^obis de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce parcours de travaux intègre notamment l'étude des six postes de travaux mentionnés à ce même article. Il respecte les conditions suivantes :

- a) La première étape de travaux permet au minimum d'atteindre la classe E ;
- b) Une étape intermédiaire permet au minimum d'atteindre la classe C ;

c) L'étape finale prévoit d'atteindre la classe B, lorsque les caractéristiques techniques, architecturales, ou patrimoniales au sens du III de l'article 3 du présent arrêté, ou de coût de travaux au sens du IV de l'article 3, ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

Afin de présenter ces propositions de travaux de rénovation, l'audit énergétique comprend la réalisation d'un calcul énergétique, réalisé 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 les simulations énergétiques nécessaires à la réalisation de l'audit énergétique sont validés dans les conditions prévues à l'article 3 de l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant.

II. L'audit énergétique précise pour chaque étape du 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 l'ensemble des usages de l'énergie : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires ;

2° Les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment après travaux pour l'ensemble des usages de l'énergie rapportée à la surface habitable exprimée en kgCO₂/m²SHAB/an ;

3° Le classement de performance du bâtiment, prenant en compte la quantité totale d'énergie primaire nécessaire pour l'ensemble des usages précités ainsi que la quantité d'émissions de gaz à effet de serre résultante ;

4° Le classement en gaz de serre du bâtiment au sens du diagnostic de performance énergétique ;

5° L'estimation des économies d'énergie en énergie primaire et en énergie finale, et des émissions de gaz à effet de serre évitées du bâtiment ;

6° L'estimation de l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie sous la forme d'une fourchette de coûts ;

7° L'estimation du coût des travaux, toutes taxes comprises ;

8° Les aides financières mobilisables.

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

III. L'audit énergétique comprend l'estimation de la performance du bâtiment avant travaux, réalisé 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. Cette estimation prend en compte les informations correspondant aux 1°, 2°, 3° et 4° du II du présent article.

IV. L'audit énergétique comporte une information sur 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 recommandations de travaux complémentaires permettant d'assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air.

Article 3

[Cas de dérogations]

I. Les propositions de travaux mentionnées au premier alinéa du I de l'article 2 du présent arrêté ne doivent pas :

1° Entraîner des modifications importantes de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :

- Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;
- Le bâtiment, immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du même code.

2° Présenter un coût disproportionné par rapport à la valeur vénale du bien. La disproportion des coûts est justifiée dès lors que le coût des travaux, pour chaque étape des propositions de travaux, déduction faite des aides financières perceptibles, est supérieure à 25% de la valeur vénale du bien, évaluée sur la base d'une estimation conduite par un professionnel de l'immobilier.

II. Par dérogation au deuxième alinéa du I de l'article 2 dans le cas des bâtiments pour lesquels les caractéristiques, mentionnées au c) du I de l'article 2 et définies au III et au IV du présent article, ne permettent pas l'atteinte de la classe de performance B :

- Pour les bâtiments de classe de performance F ou G, le parcours de travaux respecte uniquement les étapes prévues au a) et b) du I de l'article 2 et prévoit l'étude des six postes de travaux mentionnés au 17° bis de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Pour les bâtiments de classe E, le parcours de travaux respecte uniquement les étapes prévues au a) et b) du I de l'article 2 et prévoit le traitement des six postes de travaux susmentionnés.

Les six postes de travaux mentionnés à l'alinéa précédent sont considérés comme traités dès lors qu'ils respectent les conditions définies à l'annexe II du présent arrêté.

III. Les caractéristiques techniques, architecturales ou patrimoniales mentionnées au c) du I de l'article 2 sont celles pour lesquelles les travaux nécessaires à l'atteinte de la classe B :

1° Font courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures, le clos ou le couvert du bâtiment.

2° Entraînent des modifications importantes de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :

- a) Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;
- b) Les sites inscrits ou classés mentionnés au livre III du code de l'environnement ;

- c) Les constructions mentionnées aux dispositions des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions et les conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords ;
- d) Le bâtiment, immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine.

3° Ne sont pas conformes à toutes autres servitudes relatives notamment au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

IV. Les contraintes de coût des travaux mentionnés au c) du I de l'article 2 sont celles pour lesquelles le temps estimé de retour sur investissement, par rapport aux avantages attendus en matière de consommation d'énergie, du coût des travaux, déduction faite des aides financières perceptibles, est supérieur à vingt ans. L'évaluation du temps de retour sur investissement s'appuie sur une méthode de calcul définie en annexe I du présent arrêté.

Article 4

[Rapport de synthèse]

L'audit donne lieu à un rapport de synthèse par la personne chargée de sa réalisation comprenant :

- 1° Une synthèse de l'ensemble des éléments mentionnés à l'article 2 ;
- 2° Des recommandations visant à inciter les occupants à développer des comportements sobres en énergie ;
- 3° Des préconisations en vue d'améliorer le confort thermique et la qualité d'air du bâtiment afin d'assurer notamment des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air.
- 4° Une annexe explicitant les différentes notions techniques ;
- 5° 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 ;
- 6° Le cas échéant, la justification des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales définies ou de la disproportion des coûts des travaux définis à l'article 3.

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.

Article 5

[Modalités de réalisation]

L'audit est réalisé en respectant les modalités suivantes :

1° Le propriétaire du bâtiment fournit à la personne qui réalise l'audit, les factures des travaux réalisés, le cas échéant, les devis des travaux éventuellement envisagés, le diagnostic de performance énergétique et les différents diagnostics techniques immobiliers s'il en dispose ;

2° L'auditeur réalise une visite sur site, en saison de chauffe si possible, accompagné du propriétaire si celui-ci le souhaite. La visite s'accompagne d'un diagnostic des modes constructifs, des principales caractéristiques architecturales et thermiques du bâtiment et de ses équipements énergétiques ainsi que des éventuelles pathologies du bâtiment. Les occupants sont interrogés sur leurs habitudes d'utilisation et de gestion des différents équipements du logement, sur leurs factures énergétiques, sur les dépenses annuelles liées à l'entretien et la maintenance de ces équipements et sur l'appréciation de leur confort thermique ;

3° L'audit énergétique est réalisé par un auditeur dont les conditions de qualification sont précisées par le décret du 30 mai 2018 susvisé.

Article 6

[Entrée en vigueur]

Le présent arrêté entre en vigueur au 1^{er} janvier 2022.

Article 7

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le .

La ministre de la transition écologique

Pour la ministre et par délégation :

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

F. ADAM

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

Annexe I

Méthode de calcul du temps de retour sur investissement

Il est recommandé de recourir à la méthode et aux hypothèses suivantes pour effectuer ce calcul.

Le temps de retour s'obtient selon la formule simplifiée suivante dans le cas où le taux d'actualisation est égal au taux d'évolution du prix des énergies :

$$TRI = \frac{S}{Ge * CE}$$

où TRI est un entier, arrondi au chiffre supérieur.

Les hypothèses de calcul

Taux d'actualisation (taux d'inflation inclus) : 4% annuel

Taux d'évolution du prix des énergies : 4% par an.

Prix des énergies : cf. annexe 7 de 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

La formule de calcul

Le temps de retour sur investissement est obtenu à partir du moment où la somme actualisée des économies d'énergie réalisées en euros dépasse le montant du coût des travaux.

Dans la suite, on note :

a : le taux d'actualisation ;

t : le taux d'évolution du prix des énergies ;

Ce : le coût du kWh énergétique tel que défini dans l'annexe 7 de l'arrêté du 31 mars 2021 précité ;

Ge : le gain énergétique au niveau du bâtiment induit par les travaux ;

TRI : le temps de retour sur investissement ;

S : le coût des travaux.

La formule donnant la somme actualisée des économies d'énergie (en euros) l'année N est la suivante :

$$Ge * Ce * \sum_{i=1}^N \frac{(1+t)^{(i-1)}}{(1+a)^{i-1}}$$

Le temps de retour sur investissement correspond à un équilibre entre le coût des travaux et les économies qu'ils permettent sur la durée, c'est-à-dire l'année N pour laquelle la valeur de la formule précédente est supérieure ou égale au coût des travaux.

$$Ge * Ce * \sum_{i=1}^N \frac{(1+t)^{(i-1)}}{(1+a)^{i-1}} \geq S$$

L'évaluation des gains d'énergie Ge

L'évaluation des gains d'énergie liés aux travaux en kWh annuels est réalisée sur la base d'un calcul énergétique avant et après travaux réalisé selon la méthode 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.

Le chiffrage du coût S

Le coût des travaux « S » est évalué par comparaison entre le projet avant et après travaux, déduction faite des aides financières perceptibles.

Hypothèses sur les aides financières à déduire

Il s'agit des aides financières existantes et des critères d'éligibilité en vigueur au moment de l'établissement du chiffrage.

Pour vérifier les aides publiques auxquelles le propriétaire peut avoir droit, il est recommandé de prendre contact avec un conseiller FAIRE ou de consulter le site FAIRE.gouv.fr.

Annexe II

Les six postes de travaux mentionnés à l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation sont considérés comme traités au sens de l'article 3 du présent arrêté dès lors que les conditions définies dans l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants sont respectées.

Ces conditions sont définies :

- a) Au chapitre Ier en ce qui concerne l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas et l'isolation de la toiture ;
- b) Au chapitre II en ce qui concerne le traitement des menuiseries extérieures ;
- c) Au chapitre III en ce qui concerne la production de chauffage ;
- d) Au chapitre IV en ce qui concerne la production d'eau chaude sanitaire ;
- e) Au chapitre VI en ce qui concerne la ventilation.