

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers

NOR : LOGL2006952D

Publics concernés : propriétaires, copropriétaires, bailleurs et occupants, professionnels du bâtiment, diagnostiqueurs immobiliers, syndicats de copropriétaires, maîtres d'œuvre, bureaux d'études thermiques, syndics de copropriété.

Objet : révision des dispositions réglementaires relatives à l'établissement et l'utilisation des diagnostics de performance énergétique, à l'affichage des informations dans les annonces et baux immobiliers et à l'utilisation des données des diagnostics.

Entrée en vigueur : les dispositions du décret entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2021 à l'exception des dispositions relatives à l'observatoire des diagnostics de performances énergétique (12° de l'article 1^{er}) qui entrent en vigueur le lendemain de la publication du présent décret, des dispositions relatives aux annonces et baux immobiliers des 10°, 11° de l'article 1^{er} et des articles 2 et 3 qui entrent en en vigueur au 1^{er} janvier 2022 et des dispositions de l'article 4 qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2028.

Notice : le décret revoit la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation cadrant les diagnostics de performance énergétiques afin de prendre en compte la pleine entrée en opposabilité de ces diagnostics dont la date est fixée au 1^{er} juillet 2021. Il prévoit des dispositions relatives à l'établissement des diagnostics, notamment dans les bâtiments d'habitation collectifs, et à leur contenu. Il intègre les nouvelles obligations instituées par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat sur l'affichage dans les annonces immobilières de l'estimation des dépenses énergétiques théoriques et des futures obligations liées aux logements à consommation énergétique excessive.

Références : le décret peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique,

Vu la directive (UE) 2018/844 du 30 mai 2018 modifiant la directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments et la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique, notamment son article 1^{er} et son annexe ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-10-4-1, L. 134-1 à L. 134-5, L. 721-1 et R. 134-1 à R. 134-5-7 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 3 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 179 modifié par l'article 31 de la loi n° 2020-734 du 17 juin 2020 relative à diverses dispositions liées à la crise sanitaire, à d'autres mesures urgentes ainsi qu'au retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne ;

Vu la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, notamment son article 22 ;

Vu le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 16 avril 2020 ;

Vu l'avis de la Commission nationale de concertation en date du 17 avril 2020 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du 16 juin au 10 juillet 2020, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est ainsi modifié :

1° L'article R. 134-2 est ainsi modifié :

a) Le cinquième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« d) Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ; »

b) Le sixième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ; »

c) Le septième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« f) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ; »

d) Au huitième alinéa, après les mots : « performance énergétique » sont insérés les mots : « , sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, » ;

e) Après le neuvième alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« i) Des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale. » ;

2° L'article R. 134-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 134-3. – Lorsqu'un bâtiment ou une partie de bâtiment est doté d'un dispositif collectif, le propriétaire de ce dispositif collectif, son mandataire ou, le cas échéant, le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande un diagnostic de performance énergétique et aux frais de cette dernière :

« 1° Si le bâtiment ou la partie de bâtiment dispose d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation :

« a) Une description de ces équipements collectifs, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion ;

« b) Les modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements ;

« 2° Pour les autres dispositifs collectifs, tels l'enveloppe extérieure, la toiture, les planchers, plafonds et cloisons intérieures donnant sur des locaux non chauffés, tout document à sa disposition permettant de renseigner sur les caractéristiques pertinentes de ces dispositifs ayant des incidences sur les consommations énergétiques, notamment les dates et descriptions des travaux d'isolation thermique réalisés, les factures afférentes ainsi que les diagnostics techniques réalisés. » ;

3° L'article R. 134-4 est abrogé ;

4° L'article R. 134-4-2 est abrogé ;

5° L'article R. 134-4-3 est ainsi modifié :

a) Le I est remplacé par les dispositions suivantes :

« I. – Lorsqu'il est établi pour l'ensemble d'un bâtiment d'habitation collective, notamment dans le cas prévu au premier alinéa de l'article L. 134-4-1, le diagnostic de performance énergétique est réalisé selon les modalités prévues par la présente section.

« Le diagnostic de performance énergétique ainsi réalisé permet d'établir, dans des conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, des diagnostics de performance énergétique, au sens des articles L. 134-1 à 134-4, pour chacun des logements ou lots le constituant. » ;

b) Le cinquième alinéa est supprimé ;

6° L'article R. 134-5 est abrogé ;

7° L'intitulé de la sous-section 2 de la section 1 du chapitre IV du titre III du livre I^{er} est remplacé par un intitulé ainsi rédigé :

« Sous-section 2

« Mention des informations dans les annonces immobilières »

8° L'article R. 134-5-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 134-5-1. – Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique insérée dans la presse écrite mentionne les lettres correspondant aux échelles de référence des classements énergétique et climatique respectivement prévus par le e et le f de l'article R. 134-2.

« Ces mentions, respectivement précédées des mots : “classe énergie” et : “classe climat” doivent être en majuscules et d’une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l’annonce. » ;

9° L’article R. 134-5-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 134-5-2.* – Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d’un bien immobilier devant faire l’objet d’un diagnostic de performance énergétique, affichée dans les locaux des personnes physiques ou morales exerçant une activité liée à l’achat, la vente ou la location d’immeubles bâtis, à la gestion immobilière ou à la vente de listes ou de fichiers relatifs à l’achat, la vente ou la location d’immeubles bâtis, ou présentée au public par un réseau de communication électronique, mentionne, de façon lisible et en couleur, les classements énergétique et climatique du bien sur les échelles de référence respectivement prévues par le *e* et le *f* de l’article R. 134-2. » ;

10° L’article R. 134-5-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 134-5-3.* – Pour les biens immobiliers à usage d’habitation, les annonces inventoriées aux articles R. 134-5-1 et R. 134-5-2 comportent une indication sur le montant des dépenses théoriques annuelles de l’ensemble des usages énergétiques mentionnés au *e* de l’article R. 134-2.

« Cette indication, d’une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l’annonce, est précédée de la mention : “Montant estimé des dépenses annuelles d’énergie pour un usage standard :”, et précise l’année de référence des prix de l’énergie utilisés pour établir cette estimation. » ;

11° Après l’article R.134-5-3, il est inséré un article R.134-5-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 134-5-3-1.* – Pour les biens immobiliers à usage d’habitation qui ne respectent pas l’obligation du premier alinéa de l’article L. 111-10-4-1, les annonces inventoriées aux articles R. 134-5-1 et R. 134-5-2 mentionnent la situation du bien vis-à-vis de cette obligation.

« Cette mention, dont les termes et conditions sont précisés par arrêté des ministres chargés de la construction et de l’énergie, est précédée des mots : “Logement à consommation énergétique excessive :”. Elle doit être d’une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l’annonce. » ;

12° L’article R. 134-5-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R.134-5-5.* – La transmission des diagnostics de performance énergétique prévue à l’article L. 134-4-2 est assurée par un traitement automatique de données mis en place par l’Agence de l’environnement et de la maîtrise de l’énergie. Les données ainsi transmises sont mises à la disposition des collectivités territoriales et de l’Agence nationale de l’habitat par un accès à ce traitement. » ;

13° L’article R. 134-5-6 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elle transmet également ces données, dans le même format que celui prévu pour l’Agence de l’environnement et de la maîtrise de l’énergie, au propriétaire du bâtiment ou partie de bâtiment concerné par le diagnostic de performance énergétique. » ;

14° L’article R. 134-5-7 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R.134-5-7.* – Le délai à l’expiration duquel naît une décision implicite valant acceptation est de neuf mois, en ce qui concerne les demandes, présentées sur le fondement des articles R. 134-2 et R. 134-5, tendant à l’agrément d’un logiciel utilisé pour le calcul des diagnostics de performance énergétique. » ;

15° A la sous-section 4 de la section 1 du chapitre IV du titre III du livre I^{er}, il est ajouté un article R. 134-5-8 ainsi rédigé :

« *Art. R. 134-5-8.* – Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l’énergie détermine les modalités d’application de la présente section. Il précise notamment, par catégorie de bâtiments, la définition des surfaces, le contenu du diagnostic de performance énergétique, les éléments des méthodes de calcul conventionnel, les échelles de référence, le prix moyen de l’énergie servant à l’évaluation des dépenses annuelles mentionnée à l’article R. 134-2, les facteurs de conversion des quantités d’énergie finale en quantités d’émissions de gaz à effet de serre et les modalités selon lesquelles est prise en compte dans les calculs l’incidence positive de l’utilisation de sources d’énergie renouvelable ou d’éléments équivalents. »

Art. 2. – Après l’article R. 711-21 du code de la construction et de l’habitation, il est inséré un titre II et un chapitre unique, ainsi rédigés :

« TITRE II

« INFORMATION DES ACQUÉREURS

« CHAPITRE UNIQUE

« DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA VENTE D’UN IMMEUBLE SOU MIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

« *Art. R. 721-1.* – En application du 4° de l’article L. 721-1, les annonces relatives à la vente d’un lot ou d’une fraction de lot d’un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété comportent une indication sur le montant des dépenses théoriques pour l’ensemble des usages énergétiques mentionnés au *e* de l’article R. 134-2.

« Cette indication, d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce, est précédée de la mention : "Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard :" et précise l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation. »

Art. 3. – Le décret du 29 mai 2015 susvisé est ainsi modifié :

1° Le A du II de l'annexe 1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« – le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 111-10-4-1 du même code (5 bis). » ;

2° Le IV de l'annexe 1 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« G. Dépenses énergétiques (pour information)

« Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation : [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]). » ;

3° A la fin de l'annexe 1, après les mots : « (5) En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. » sont insérés les mots : « (5 bis) Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 111-10-4-1 du même code. » ;

4° Le A du II de l'annexe 2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« – le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 111-10-4-1 du même code (28 bis). » ;

5° Le IV de l'annexe 2 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« F. Dépenses énergétiques (pour information)

« Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation : [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]). » ;

6° A la fin de l'annexe 2, après les mots : « (28) En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. » sont insérés les mots : « (28 bis) Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 111-10-4-1 du même code. »

Art. 4. – A compter du 1^{er} janvier 2028, le décret du 29 mai 2015 susvisé, dans sa rédaction issue de l'article 3 du présent décret, est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa du A du II de l'annexe 1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« – le cas échéant, Le logement ne respecte pas l'obligation mentionnée au I de l'article L. 111-10-4-1 du code de la construction et de l'habitation (5 bis). » ;

2° Le dernier alinéa du A du II de l'annexe 2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« – le cas échéant, Le logement ne respecte pas l'obligation mentionnée au I de l'article L. 111-10-4-1 du code de la construction et de l'habitation (28 bis). »

Art. 5. – L'article 179 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée entre en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Art. 6. – I. – Les dispositions de l'article 1^{er}, à l'exception de ses 10° à 12°, entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

II. – Les dispositions des 10° et 11° de l'article 1^{er}, de l'article 2 et de l'article 3 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

III. – Les dispositions du 12° de l'article 1^{er} entrent en vigueur le lendemain de la publication du présent décret.

Art. 7. – La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 17 décembre 2020.

JEAN CASTEX

Par le Premier ministre :

*La ministre déléguée
auprès de la ministre de la transition écologique,
chargée du logement,*
EMMANUELLE WARGON

La ministre de la transition écologique,
BARBARA POMPILI