

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités  
territoriales

## Décret n° du relatif à l'établissement et à l'utilisation des diagnostics de performance énergétique et à l'affichage des informations énergétiques dans les annonces et les baux immobiliers

NOR :

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

***Objet :** Révision des dispositions réglementaires relatives à l'établissement et à 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 présent décret entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à l'exception des dispositions relatives à l'observatoire des diagnostics de performances énergétique (article 1) qui entrent en vigueur le lendemain de la publication du présent décret et des dispositions relatives aux annonces et baux immobiliers des articles 3, 4 et 5 qui entrent respectivement en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour les articles 3 et 4 puis au 1<sup>er</sup> janvier 2028 pour l'article 5.*

***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 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Il prévoit des dispositions relatives à l'établissement des diagnostics, notamment dans les bâtiments d'habitation collectifs, à leur contenu. Il intègre les nouvelles obligations instituées par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative 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. Il révisé enfin le cadre réglementaire relatif à l'observatoire des données des diagnostics énergétiques afin de le rendre conforme au règlement général sur la protection des données et permettre une ouverture des données au public.*

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

**Le Premier ministre,**

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ;

Vu la directive (UE) 2010/31/UE relative à la performance énergétique des bâtiments, modifiée par la directive (UE) 2018/844 et notamment ses articles 11 à 13;

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 et L. 721-1, R. 134-1 à R. 134-5-7 ;

Vu la n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 3 ;

Vu la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et notamment son article 179 ;

Vu la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative 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 supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique du... ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de l'énergie en date du ... ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date...;

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

Vu l'avis de la Commission nationale de concertation en date du... ;

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

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

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

## **Décète :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

L'article R. 134-5-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. R. 134-5-5. - I. - La collecte des diagnostics de performance énergétique prévus à l'article L. 134-4-2 est assurée par une application informatique permettant l'accès à une base de données mise en place par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. Cette application est dénommée "observatoire des diagnostics de performance énergétique".

« Les informations collectées sont celles ayant servi à l'élaboration et étant contenues dans le diagnostic de performance énergétique et celles décrivant les personnes ayant établi le diagnostic de performance énergétique.

« Les données nominatives sont conservées pendant 10 ans.

« Un arrêté du ministre chargé du logement fixe, en fonction des catégories d'utilisateurs, les restrictions d'accès nécessaires à la protection et à la confidentialité des données, propres à l'application.

« II. - Dans les conditions prévues par le chapitre 2 du titre premier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie diffuse les informations mentionnées ci-après relatives aux diagnostics de performance énergétique établis au cours des dix dernières années qui lui ont été transmis.

« Pour chaque diagnostic de performance énergétique, les éléments d'information mis à disposition sont les suivants:

« a) Désignation du diagnostic et de son auteur ;

« b) Descriptif et localisation du bien ;

« c) Résultats du diagnostic de performance énergétique ;

« d) Informations ayant participé à déterminer les résultats du diagnostic de performance énergétique.

« Un arrêté du ministre chargé du logement fixe les modalités de diffusion.

## **Article 2**

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. l'article R. 134 2 est ainsi modifié :

1° le cinquième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 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 ; »

2° le sixième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 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 ; »

3° Le septième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 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 ; »

4° Au huitième alinéa, l'expression « de leur coût et » est supprimée ;

5° Il est créé un dixième 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 »

II. L'article R. 134-3 est ainsi rédigé :

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

« I. - Si le dispositif collectif est un équipement de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation :

« a) Une description des équipements collectifs de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion ;

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

« II. Dans la mesure où ces informations sont à sa disposition, pour les dispositifs collectifs passifs, tels l'enveloppe extérieure, la toiture, les planchers, plafonds et cloisons intérieures donnant sur des locaux non chauffés, leurs caractéristiques pertinentes ayant des incidences sur les consommations énergétiques. »

III. L'article R. 134-4 est supprimé.

IV. L'article R. 134-4-2 est supprimé.

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

1° Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« I.- Lorsqu'il est établi pour l'ensemble d'un bâtiment, notamment tel que prévu au premier alinéa de l'article L. 134-4-1, le diagnostic de performance énergétique est réalisé selon les modalités prévues pour ce diagnostic à l'article L. 271-4. »

2° Le cinquième alinéa est supprimé.

3° Après le dernier alinéa sont ajoutés deux alinéas, ainsi rédigés :

« IV. - Le diagnostic de performance énergétique réalisé pour l'ensemble d'un bâtiment d'habitation collective peut générer, dans des conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, des diagnostics de performance pour chacun des logements ou lots le constituant.

« Les diagnostics ainsi générés valent diagnostic de performance énergétique au sens des articles L. 134-1 à L. 134-4 pour chacun des logements ou lots. »

VI. L'article R. 134-5 est supprimé.

VII. Le sous-section 2 de la section 1 du chapitre IV du titre III du livre 1<sup>er</sup> est ainsi renommée :

« Sous-section 2 : Mention des informations dans les annonces immobilières »

VIII. L'article R. 134-5-1 est ainsi rédigé :

« 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 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. »

IX. L'article R. 134-5-2 est ainsi rédigé :

« 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 fait apparaître, 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.

X. L'article R. 134-5-3 est supprimé.

XI. Après le dernier alinéa de l'article R. 134-5-6 est ajouté 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. »

XII. L'article R. 134-5-7 est ainsi rédigé :

« 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. »

XIII. Après l'article R. 134-5-7 est créé un article 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. »

### **Article 3**

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. Après l'article R. 134-5-2 du code de la construction et de l'habitation sont créés les articles R. 134-5-3 et R. 134-5-3-1 ainsi rédigés :

« 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 mentionnent une indication des prix correspondant au montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques mentionnés au e de l'article R. 134-2.

« Cette mention précédée des mots " estimation des coûts annuels d'énergie : " et suivie d'une indication sur l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.

« 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. »

II. Après l'article R. 711-21, il est créé un titre deuxième ainsi rédigé :

« Titre deuxième

« Information des acquéreurs

« Chapitre unique - Dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis 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 mentionnent une indication des prix correspondant au montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énergétiques mentionnés au e de l'article R. 134-2.

« Cette mention précédée des mots " estimation des coûts annuels d'énergie : " et suivie d'une indication sur l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce. »

#### **Article 4**

Le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale est ainsi modifié :

I. Le II. A. de l'annexe 1 et le II.A de l'annexe 2 sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :

« - le cas échéant, si le diagnostic de performance énergétique du logement, annexé au contrat de location, permet de constater l'absence de respect des obligations en matière de consommation énergétique fixées à l'article L 110-10-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, dont l'application est prévue à partir du 1er janvier 2028, la mention que le logement doit faire l'objet d'une rénovation avant le 1er janvier 2028 afin de respecter les obligations fixées par l'article L. 111-10-4-1 du Code de la construction et de l'habitation. »

II. Le IV. de l'annexe 1 est complété par les alinéas ainsi rédigés :

« [Uniquement pour les biens immobiliers situés en France métropolitaine] G. Dépenses énergétiques (pour information)

« Estimation des dépenses énergétiques théoriques annuelles de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage, auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) : [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]) »

III. Le IV. de l'annexe 2 est complété par les alinéas ainsi rédigés :

« [Uniquement pour les biens immobiliers situés en France métropolitaine] F. Dépenses énergétiques (pour information)

« Estimation des dépenses énergétiques théoriques annuelles de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage, auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) : [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]) »

#### **Article 5**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale est ainsi modifié :

I. Les mots « - le cas échéant, si le diagnostic de performance énergétique du logement, annexé au contrat de location, permet de constater l'absence de respect des obligations en matière de consommation énergétique fixées à l'article L 110-10-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, dont l'application est prévue à partir du 1er janvier 2028, la mention que le logement

doit faire l'objet d'une rénovation avant le 1er janvier 2028 afin de respecter les obligations fixées par l'article L. 111-10-4-1 du Code de la construction et de l'habitation », figurant au II.A de l'annexe 1 et au II.A de l'annexe 2 sont supprimés ;

II. Le II.A de l'annexe 1 et le II. A de l'annexe 2 sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :

« - le cas échéant, si le diagnostic de performance énergétique du logement, annexé au contrat de location, permet de constater l'absence de respect des obligations en matière de consommation énergétique fixées à l'article L 110-10-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, la mention que le logement ne respecte pas les obligations en termes de consommation énergétique mentionnées au L. 111-10-4-1 du Code de la construction et de l'habitation. »

### **Article 6**

Les dispositions de l'article 1 entrent en vigueur le lendemain de la publication du présent décret.

Les dispositions de l'article 2 entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Les dispositions des articles 3 et 4 entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Les dispositions de l'article 5 entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028.

### **Article 7**

La ministre de la transition écologique et solidaire, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le

Par le Premier ministre :

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Jacqueline GOURAULT

La ministre de la transition écologique et solidaire,

Elisabeth BORNE

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités territoriales,  
chargé de la ville et du logement,

Julien DENORMANDIE





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

## **Décète :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Après l'article R. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation est créé un article D. 134-4-2 ainsi rédigé :

« Art. D. 134-4-2. - La durée de validité du diagnostic de performance énergétique est fixée à dix ans. Cette disposition ne s'applique pas, pour les logements, aux diagnostics de performance énergétique réalisés avant le 1er janvier 2021. Ces derniers sont valides, dans la limite de dix ans :

« a) Jusqu'au 31 décembre 2022 pour les diagnostics réalisés jusqu'au 31 décembre 2017 ;

« b) Jusqu'au 31 décembre 2024 pour les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020. »

### **Article 2**

Les dispositions du présent décret entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### **Article 3**

La ministre de la transition écologique et solidaire, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le

Par le Premier ministre :

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Jacqueline GOURAULT

La ministre de la transition écologique et solidaire,

Elisabeth BORNE

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités territoriales,  
chargé de la ville et du logement,

Julien DENORMANDIE