

Eco-conditionnalité du Louer Abordable Réforme des DPE Lutte contre les passoires énergétiques

*Points sur les différentes mesures
et le projet de loi Climat et Résilience*

MAJ 22 avril 201

The logo for Fapil, featuring the word "fapil" in a white, lowercase, sans-serif font. Above the letters "a" and "p", there is a stylized white icon of a house with a chimney, set against a dark red background.

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

I. Eco-conditionnalité du Louer Abordable

Une éco-conditionnalité prévue par la loi de Finances pour 2020

Une obligation inscrite dans le CGI depuis la LF 2020...

- Article 23 de la LF 2020 : le bénéfice du dispositif fiscal "Louer abordable" est conditionné au respect d'un certain niveau de performance énergétique globale du logement, pour toutes les conventions signées à partir du 1er juillet 2020
 - Vient modifier l'article 31)o du CGI qui régit la déduction fiscale liée au Louer abordable
 - **La disposition ne concerne pas les prorogations par avenant**
- Pour bénéficier de l'abattement fiscal : le propriétaire bailleur doit joindre lors de la 1^e déclaration des revenus fonciers : une copie de la convention de l'Anah et une copie de la justification du respect des exigences de performance énergétique

Cette obligation s'applique pour le bénéfice de la déduction fiscale et non directement sur le conventionnement (dans les faits, l'Anah demande le respect de cette condition pour conventionner le logement)

Zoom sur l'arrêté du 10 novembre 2020

- Arrêté tardif → suspension des demandes (hors A à D)
- Exclusion des étiquettes F et G (> 331 kWh/m²/an)
- Une évaluation basée sur **la consommation conventionnelle** en énergie primaire
 - Or, certains DPE ne sont pas basés sur la méthode conventionnelle mais avec une méthode sur factures (exemple : logements construits avant 1948), prévue par les textes
 - De nombreux DPE vierges avec la méthode sur factures
 - Fin des DPE sur factures (et donc vierges) avec réforme du DPE, prévue mi-2021
- Justification apportée par la fourniture d'une évaluation énergétique, en cours de validité à la date du dépôt de la demande. Sont ainsi recevables :
 - Les DPE
 - Les évaluations énergétiques basées sur la consommation conventionnelle du logement
- Des dispositions spécifiques pour l'Outremer (inexistence du DPE) : exigences de performance énergétique basée sur les conditions d'éligibilité à l'éco-PTZ
 - Justification (sur demande de l'administration fiscale) par tout moyen, dont attestations avec photos

Les consignes données par l'Anah centrale

Pour les DPE vierges :

- Orienter vers les professionnels, notamment les opérateurs Anah, en capacité d'établir une évaluation énergétique basée sur la consommation conventionnelle (logiciel DIALOGIE)
- Possible d'établir une évaluation énergétique portant uniquement sur la situation actuelle du logement (sans version projetée et sans programme de travaux attendant)
- Liste des opérateurs Anah sur le ROD (possibilité de mise à disposition via Fapil)

Pour les travaux :

- Au regard de l'ancienneté des logements avec DPE vierges : risque élevé d'avoir un logement énergivore → Anah centrale invite à proposer un accompagnement pour les travaux
- Aides indiquées par l'Anah : Habiter Mieux, MaPrimeRénov' (ouverture opérationnelle en juillet 2021 pour des travaux débutés à partir d'octobre 2020), aides d'Action Logement... Pour les territoires insulaires : primes du cadre de compensation (Agir+ d'EDF, par exemple)

II. La réforme du DPE et les conséquences pour les professionnels de l'immobilier

La refonte du DPE

A partir du 1^{er} juillet 2021 :

- Généralisation de la méthode 3CL, jusqu'alors réservée aux logements construits après 1948 avec des systèmes individuels de chauffage → fin de la méthode de calcul sur factures et donc des DPE vierges qui en découlent parfois
- Renforcement des informations contenues dans le DPE :
 - Estimation de la consommation énergétique du logement en énergie primaire et finale
 - Mention des actions de rénovation énergétique à entreprendre en priorité avec propositions de scénarii de travaux
 - Evaluation de la facture énergétique théorique du logement, sous forme de fourchette (à partir de 2022)
 - Intégration d'une composante climatique en tenant compte des émissions de gaz à effet de serre (« étiquette carbone ») → les seuils des étiquettes traduisant la performance énergétique seront calculés en fonction de deux facteurs : l'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre.
- Arrêtés en cours de publication

Avant :

s.a.r.l. ADOBE

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

N° : 2017-09-11-9216 / 1
 Réf. Ademe : 1772V1062993@
 Référence du logiciel validé : ImmPACT DPE Version 7A
 Valable jusqu'au : 13/09/2027
 Type de bâtiment : Maison individuelle
 Année de construction : entre 1948 et 1974
 Surface habitable : 97,5 m²
 Adresse : Cache bouton 72300 SABLÉ-SUR-SARTHE

Date de visite : 12/09/2017
 Date d'établissement : 14/09/2017
 Diagnostiqueur : VANNIER Delphine
 SARL ADOBE – 2 TER. RUE DE L'HOPITAL – 72350 BRÉOLON
 Tél. : 02 43 95 20 32 Email : secretariat@sarlado.be.fr
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par ICER® RENNES. Le N° du certificat est OP090359 délivré le 26/06/2017 et expire le 25/06/2021.

Propriétaire :
 Nom : Succession CHOFFAT Olivier
 Adresse : Cache bouton 72300 SABLÉ-SUR-SARTHE

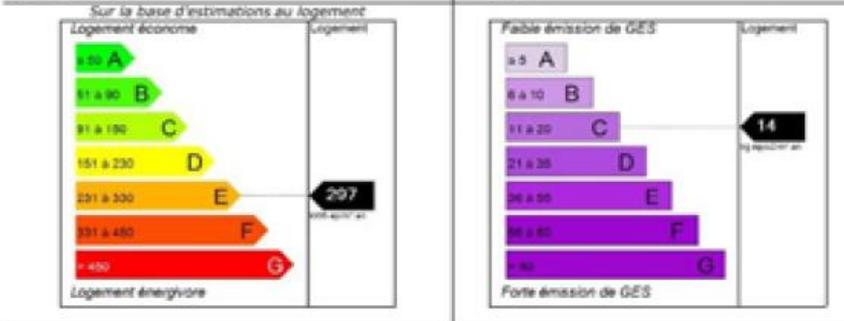


Consommations annuelles par énergie
 obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, prix moyens des énergies indexés au 15/08/2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
	détail par énergie et par usage en kWh _{ep}	détail par usage en kWh _{ep}	
Chauffage	- Électrique : 6955 kWh _{ep} - Bois : 4215 kWh _{ep}	22160 kWh _{ep}	1127 € TTC
Eau chaude sanitaire	- Électrique : 2640 kWh _{ep}	6810 kWh _{ep}	289 € TTC
Refroidissement	-	-	-
Abonnements	-	-	201 € TTC
CONSOMMATION D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS	- Électrique : 9595 kWh _{ep} - Bois : 4215 kWh _{ep}	28970 kWh _{ep}	1617 € TTC

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
--	---

Consommation conventionnelle :	297 kWh _{ep} /m ² .an	Estimation des émissions :	14 kg CO ₂ /m ² .an
--------------------------------	---	----------------------------	---



Après :

Exemple de DPE, données fictives non représentatives

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2D20210532
 établi le : 12/07/2021
 valable jusqu'au : 12/07/2031

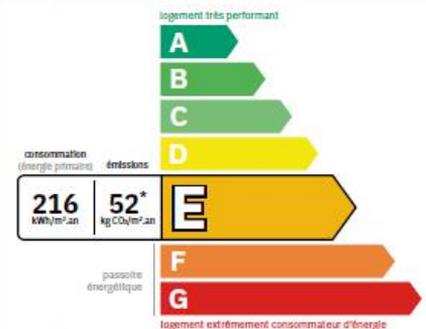
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : url_gouv_guide_pédagogique

adresse : 42 avenue de la République, 44000 Nantes
 type de bien : maison individuelle
 année de construction : 2003
 surface habitable : 150m²

propriétaire : Jean Dupont
 adresse : place de la Maine, 44000 Nantes

<photo du bien>

Performance énergétique



logement très performant

A
B
C
D
E
F
G

consommation (énergie primaire) : 216 kWh/m².an

émissions : 52* kg CO₂/m².an

passoite énergétique

logement extrêmement consommateur d'énergie

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

émissions de CO₂ très importantes

Ce logement émet 7933 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 41307 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fuel, etc.)

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, aération, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.

entre 2620€ et 3560€ par an

Prix moyens des énergies indexés au 1^{er} janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p.3

Informations diagnostiqueur

PM Diagnostics
 12 grande rue,
 44000 Nantes
 diagnostiqueur : Pierre Martin

tél : 02 88 22 33 09
 email : Pierre@pm-diagnostics.fr
 n° de certification : FR410230 49
 organisme de certification : CERTIF 311



Conséquences pour les bailleurs et les professionnels de l'immobilier

A partir du 1^{er} juillet 2021 : opposabilité du DPE

- Passage d'une valeur informative du DPE à une opposabilité → engagement de la responsabilité contractuelle du bailleur (ou vendeur) en cas d'information erronée, à la condition que ladite information erronée cause effectivement un préjudice.

A partir du 1^{er} juillet 2021 : modification de la durée de validité des anciens DPE

- DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 : deviennent caduques à partir du 1^{er} janvier 2023.
- DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021: jusqu'à la fin 2024.
- Les nouveaux DPE (à partir du 1^{er} juillet 2021) : 10 ans.

Effets sur les annonces immobilières

- 1^{er} juillet 2021 : ajout de la classe climat du bien dans les annonces (« étiquette carbone »)
- 2022 : ajout des dépenses théoriques du bien dans les annonces + mention de l'obligation de ne pas dépasser le seuil de 330 kWh d'énergie primaire /m²/ an (« excluant » les biens F et G de la location) applicable à compter du 1^{er} janvier 2028

Conséquences pour les bailleurs et les professionnels de l'immobilier

A partir du 1^{er} janvier 2022 : évolution des contrats de location

- Le contrat de location devra faire figurer le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard des éléments énumérés dans le DPE : chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage...
- Mention de l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.
- En cas de production collective, les modalités de répartition de la consommation du locataire devront être précisées.

A partir du 1^{er} janvier 2022 : réalisation d'un audit énergétique en complément du DPE, pour certains logements

- Annexe d'un audit énergétique aux DPE de logements affichant une consommation énergétique d'au moins 331 kWh par m² par an (classes énergétiques F et G).

III. L'intégration de critères de performance énergétique dans la décence du logement

Intégration de critères de performance énergétique dans la définition de la décence des logements

Depuis 1^{er} janvier 2021 : dérogations à l'encadrement de l'évolution des loyers rendues impossibles pour les passoires énergétiques

- En zones tendues : les dérogations existantes à l'encadrement de la hausse des loyers entre 2 locataires (pour travaux ou loyers sous-évalués) sont rendues impossibles pour les étiquettes F et G

De 2023 à 2028 : intégration d'un niveau de performance énergétique dans la décence du logement

- **2023** : [Le décret du 11 janvier 2021](#) fixe un seuil de performance énergétique à 450kWh/m²/an en énergie finale soit les logements classés G dans l'étiquette DPE actuelle. **Ces biens ne pourront faire l'objet d'une mise en location ou d'une relocation à partir de 2023** (à l'exclusion de ceux chauffés à l'électricité) puisque non-décents. *Attention, le projet de loi Climat et Résilience risque d'apporter des modifications à cette définition*
- **2025** : L'ensemble des biens classés G (y compris les logements chauffés à l'électricité) devraient être concernés par cette interdiction de mise en location ou relocation ;
- **2028** : Tous les logements classés F et G du DPE devraient être classés comme non décents *N.B : ces 2 dernières dispositions ont fait l'objet d'annonces du gouvernement et doivent encore être actées dans le cadre de la future loi Climat.*

N.B 2: A priori, les travaux ne pourront pas être ordonnés par le juge si le logement fait partie d'une copropriété et que le bailleur démontre ne pas être parvenu à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal malgré ses diligences.

Exclusion des passoires énergétiques du marché immobilier

2028 : exclusion des étiquettes F et G / obligation de rénovation

Attention, ces délais pourraient être amenés à évoluer avec le projet de loi Climat et Résilience, cf. encadré p15.

- La consommation énergétique de bâtiments à usage d'habitation ne devra pas excéder le niveau de 330 kWh/m²/an d'énergie primaire (étiquettes F et G du DPE), sauf en cas de fortes contraintes techniques ou de travaux manifestement disproportionnés.
N.B : La mise en place de ce seuil maximal est appliquée plus tardivement (à partir de 2033) pour certaines copropriétés en difficulté.
 - Le non-respect de l'obligation relative au seuil de performance énergétique est mentionné dans les différentes annonces et contrats.
- A ce jour : 4,8 millions de logements en étiquettes F ou G (1,5 sur le marché locatif).
- Avec refonte du DPE : entrée en étiquettes F et G des logements aujourd'hui chauffés au fioul (environ 600 000) et dans une moindre mesure des logements chauffés au gaz (environ 200 000).
- En sens inverse, environ 600 000 logements chauffés à l'électricité et 200 000 logements chauffés au bois ne seront plus considérés comme des passoires énergétiques.

Les mesures discutées dans le cadre du projet de loi Climat et Résilience

Le précédent chronogramme est principalement issu des lois Elan et Energie & Climat, de 2019. Le projet de loi Climat et Résilience, en débat au Parlement, devrait faire évoluer certaines de ces mesures, notamment en termes de délai. Mi-avril, l'Assemblée Nationale a ainsi adopté en 1e lecture :

- L'avancée de l'échéance de rénovation des logements de classe G à 2025
- L'introduction d'une obligation de rénovation pour les logements classés E (qui représentent environ ¼ du parc locatif actuel) avant 2034
- La modification de la définition de la décence énergétique du logement qui s'appuierait sur les étiquettes du DPE et non plus sur la consommation en énergie finale (définition qui avait été retenue dans le décret du 11 janvier 2021) : élargirait le scope des logements concernés
- L'élaboration obligatoire d'un plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés à l'issue d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble
- L'organisation d'un service public de la rénovation via la coordination du parcours des ménages
- L'accompagnement des propriétaires progressivement rendu obligatoire dans le cadre de l'octroi de MaPrimeRénov' ou des autres aides de l'Anah
- A partir de 2023, la création d'un Carnet d'Information du Logement, qui devra retracer les travaux entrepris sur le bien
- La transmission automatisée des données des DPE à différents organismes : CAF, caisses de MSA, observatoire Orthi (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne)...