



Club Logement d'Abord

Eco-conditionnalité du Louer
Abordable

19 mars 2021

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.

fapil

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

Participants

Gulgan GULER	Directrice	HH GESTION ALSACE	G.GULER@HABITAT-HUMANISME.ORG
Yasef ICEL	Conseiller habitat		y.icel@habitat-humanisme.org
Noémie KAPS	Chargée de communication		n.kaps@habitat-humanisme.org
Sabine ROVELLO	Directrice	Entre2Toits	sabine.rovello@entre2toits.org
Lysiane DREAN	Responsable POLE HABITAT	REVIVRE	ldrean@revivre-asso.org
Audrey SERRE	Directrice	Imaj 51	audrey.serre@imaj51.fr
Véronique LETENEUR	Directrice de Pôle	ALFA3A	veronique.leteneur@alfa3a.org
Ramazan KARA	Responsable du Service Patrimoine et Développement		ramazan.kara@alfa3a.org
Fabienne de MASQUARD	Directrice	AIVS SOLEIL	f.de.masquard@ai-soleil.org
Carole LECURIEUX	Cheffe de service	ALIZES 17	carole.lecurieux@alizes17.fr
Hafid MERHEM	Responsable Pôle Prospection et Gestion Immobilière	ISPC	hafid.merhem@ispc93.fr
Magali GOMEZ	Cheffe de service pôle logement	Association Cap Habitat	magali.gomez@cap-habitat.org
Floriane BOUYOUD	Directrice agence	Territoires AIVS	f.bouyoud@untoitpourtous.org
Virginie MAHIEUX	Directrice	Immobilière Sociale 62	is62.direction@orange.fr
Ottône CIRCIELLO	Gestionnaire locative		is62.ocirciello@orange.fr
Emilie COIN	Prospectrice		is62prospection@orange.fr
Estelle MUSCZYNSKI	Gestionnaire locatif		is62.emusczyński@orange.fr
Héloïse DEBRIL	Responsable Littoral IS62		is62.hdebril@orange.fr
Clothilde LAMBERT	Gestionnaire Locatif		is62.gestionsociale@orange.fr
Mireille TELLIEZ	AGLA S		is62.gestionsocialeboulogne@orange.fr
Emilie ROUGIER	Directrice	L'ESCALE	direction@logement-escal.e.fr
Roukia YOUSSEUF	Gestionnaire Location	GRAAL	r.yousseuf@graal-logement.fr
Caroline CORDOBA	Responsable pole gestion locative technique/prospection	AIVS SOLIGONE	caroline.cordoba@soligone.fr
Claire Lise PILARDEAUX	Chargée de développement locatif/prospection		claire-lise.pilardeaux@soligone.fr
David PETITPREZ	Chargé de la mobilisation	AILOJ	mobilisation@ailoj.fr
Dorothée LEGRAIN	Responsable de l'immobilier solidaire	Aléos Iméos	d.legrain@aleos.asso.fr
François BAUMARD	Responsable AIVS	AIVS HH GESTION VENDEE	f.baumard@habitat-humanisme.org
Fabienne LEMERCIER	Chargée de prospection	ASL	f.lemercier@asl42.com
Nadège VOISIN	Gestionnaire locative	AIVS59	n.voisin@aivs-nord.fr
Alexandre LANION	Prospecteur		a.lanion@aivs-nord.fr

Les Clubs Logement d'Abord sont des rendez-vous à distance entre structures adhérentes de la Fapil, qui leur permettent d'échanger entre elles autour de sujets liés à la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord.

En 2020, plusieurs « clubs » thématiques se sont tenus sur les enjeux liés aux orientations par les SIAO ; l'organisation de la captation via des plateformes ; les modalités de mise en œuvre et de financement de l'IML.

La Fapil poursuit en 2021, l'animation de ces temps afin de faciliter la circulation de l'information et le partage d'expériences au sein du réseau.

Si l'éco conditionnalité des aides de l'Etat en matière de rénovation du parc privé n'est pas nouvelle (notamment dans les pratiques des délégations locales ANAH et ce même sur des conventionnements sans travaux), elle ne s'appliquait pas jusqu'en 2020 au dispositif d'incitation fiscale "Louer Abordable". Ce changement ainsi que d'autres actuels (réforme du DPE, opposabilité, etc.) et à venir (critères de décence notamment) se répercutent sur l'activité de vos structures et vont modifier vos modalités de prospection et de gestion.

C'est pourquoi la Fapil a proposé au réseau un temps d'échanges dédié sur ce sujet afin de rappeler les cadres réglementaires et d'en partager les premiers effets sur le terrain.

Point sur les évolutions réglementaires

A. Eco conditionnalité du Louer Abordable

a. Une obligation inscrite dans le CGI depuis la Loi de Finance 2020...

[L'article 23](#) de la LF 2020 proroge le dispositif Cosse jusqu'au 31.12.2022 et l'assujettit au respect d'un certain niveau de performance énergétique globale du logement, pour toutes les conventions signées à partir du 1^{er} juillet 2020.

Cela modifie l'article [31 o\) du CGI](#) qui réglemente 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^{ère} 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

N.B : 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)

b. L'arrêté du 10 novembre 2020

Compte tenu du délai de prise de l'arrêté relatif au niveau de performance énergétique requise pour le Louer abordable, consigne avait été donnée de suspendre les instructions des demandes de conventionnement pour les logements dès l'étiquette E (hors étiquettes A à D).

Conditions posées par [l'arrêté du 10 novembre 2020](#) :

- **Exclusion des étiquettes F et G** (> 331 kWh/m²/an) ;
- **Une évaluation basée sur la consommation conventionnelle en énergie primaire** ;
N.B : jusqu'au 31 Mars 2021 deux méthodes de calcul des DPE prévues par les textes coexistaient : l'une dite conventionnelle l'autre sur factures (exemple : logements construits avant 1948). Cette dernière a produit de nombreux DPE vierges : en pratique non recevables dans le cadre de l'éco conditionnalité. A partir de 1^{er} juillet, la méthode sur facture (et donc les DPE vierges) disparaîtra, dans le cadre de la réforme du DPE. 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 et 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 : la justification (sur demande de l'administration fiscale) est réalisée par tout moyen, dont des attestations avec photos.

c. Les consignes de l'Anah pour cette période transitoire

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) ;
N.B La liste des opérateurs Anah est disponible via le ROD (accessible via la Fapil)
- Possible d'établir une évaluation énergétique portant uniquement sur la situation actuelle du logement (sans version projetée et sans programme de travaux attendant).

Pour les travaux :

Au regard de l'ancienneté des logements avec DPE vierges, le risque est élevé d'avoir un logement énergivore. L'Anah centrale invite donc les organismes à proposer un accompagnement pour les travaux.

NB : les aides indiquées par l'Anah sont « Habiter Mieux », « MaPrimeRénov' » (ouverture opérationnelle en juillet 2021 pour des travaux débutés à partir d'octobre 2020), les aides d'Action Logement... Pour les territoires insulaires : primes du cadre de compensation (Agir+ d'EDF, par exemple).

B. Réforme du DPE et conséquences pour les professionnels de l'immobilier

a. La refonte du DPE applicable dès le 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**
- **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 »)

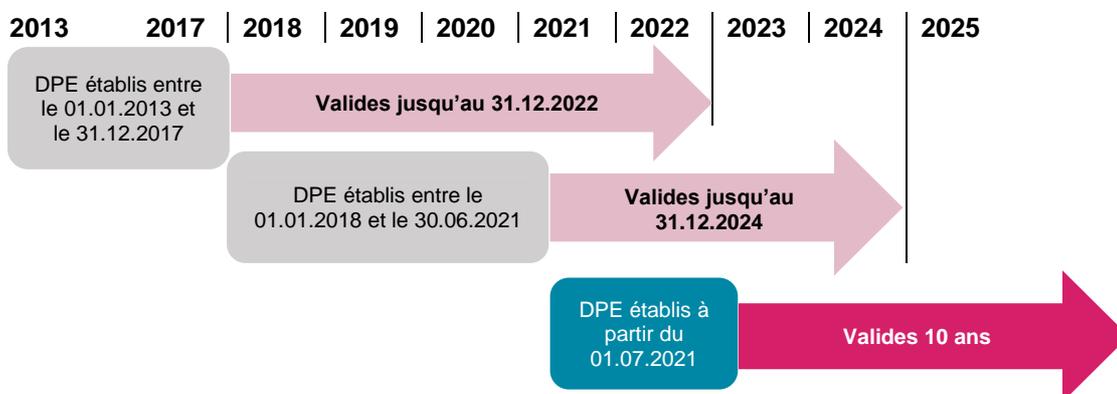
→ Les seuils des étiquettes traduisant la performance énergétique seront calculés en fonction de deux facteurs : l'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre.

→ [Arrêté du 31 Mars 2021](#).

b. Les conséquences pour les bailleurs et les professionnels de l'immobilier

A partir du 1er juillet 2021

- **Opposabilité du DPE.** Cela engage la responsabilité contractuelle du bailleur (ou vendeur) en cas d'information erronée, à la condition que ladite information erronée cause effectivement un préjudice.
- **Modification de la durée de validité des anciens DPE**



- **Effets sur les annonces immobilières :** ajout de la classe climat du bien dans les annonces (« étiquette carbone »)

A partir du 1^{er} janvier 2022

- **Evolution des contrats de location qui devront préciser :**
 - 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... ;
 - 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.
- **Réalisation d'un audit énergétique annexé au DPE pour les logements affichant une consommation énergétique d'au moins 331 kWh par m² par an** (classes énergétiques F et G).
- **Ajout des dépenses théoriques du bien dans les annonces immobilières** et 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

c. La performance énergétique intégrée aux critères de décence

Depuis 1er janvier 2021

En zones tendues, les dérogations existantes à l'encadrement de la hausse des loyers entre deux locataires (pour travaux ou loyers sous-évalués) sont inapplicables pour les étiquettes F et G.

De 2023 à 2028 : niveau de performance énergétique intégré dans la décence

- **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 (cf. encadré ci-dessous)*
- **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.
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.*

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 ci-dessous

- 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 publicités ainsi que les actes de vente.
- 4,8 millions de logements en étiquettes F ou G (**1,5 millions sur le marché locatif**).
- La refonte du DPE va déclasser 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 chronogramme présenté ci-dessus est principalement issu des mesures prises dans le cadre des lois Elan et Energie & Climat, toutes deux votées en 2019.

Le projet de loi Climat et Résilience, actuellement 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 1^e 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, cf. ci-dessus) : ayant comme conséquence d'élargir 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) ...

Etat des lieux : parc privé / parc géré par le réseau

A. Quelques données de cadrage concernant le parc privé

a. 6,7 millions de logements en location

- **23% du parc locatif privé en étiquette F ou G** soit 1,5 millions de logements.
- **45% des ménages habitant dans un logement économe sont locataires du parc privé** (dont 65% vivent en appartement).
- **Plus d'un tiers du parc locatif privé date d'avant 1949.**
- **La précarité énergétique du parc locatif concerne l'ensemble des zones géographiques** (24 000 en zones A et A bis, 30 000 en zones B et B bis, 22 500 en zone C)

b. Des bailleurs peu enclins à engager des travaux dits « complexes »

- Lorsqu'ils font des travaux, **plus de la moitié portent sur des changements d'équipement** (fenêtre ou chauffage par exemple) **mais plus rarement sur des travaux d'isolation (36%) ou de gros entretien (34%)**
- **La plupart ont financé les travaux sur leurs économies** (65%) mais le manque de retour sur investissement est aussi le premier frein identifié.
- **Seulement 6% des bailleurs interrogés ont mobilisé une aide** (1 tiers seulement connaissaient leur existence).

N.B : Pour plus d'éléments sur les motivations des bailleurs à engager des travaux, vous pouvez consulter [l'Etude réalisée par l'ANIL](#)

B. Le conventionnement ANAH PB en 2020

4065 logements conventionnés avec travaux

- **Dont 77% dans le cadre de dispositifs programmés.**
- **Dont 7,5% à niveau de loyer très social**, 77% à niveau social et 15,5% à loyer intermédiaire.

3557 logements conventionnés sans travaux

- *Moins 39% par rapport à 2019 en raison de la suspension opérée en attente de l'arrêté*
- Dont 2% à niveau de loyer très social, 63% à loyer social et 35% à loyer intermédiaire
- **33% des logements conventionnés sans travaux sont loués en IML**
- 23% des logements CST sont situés en zones A et A bis, 67% en zones B1 et B2 et 10% en zone C.

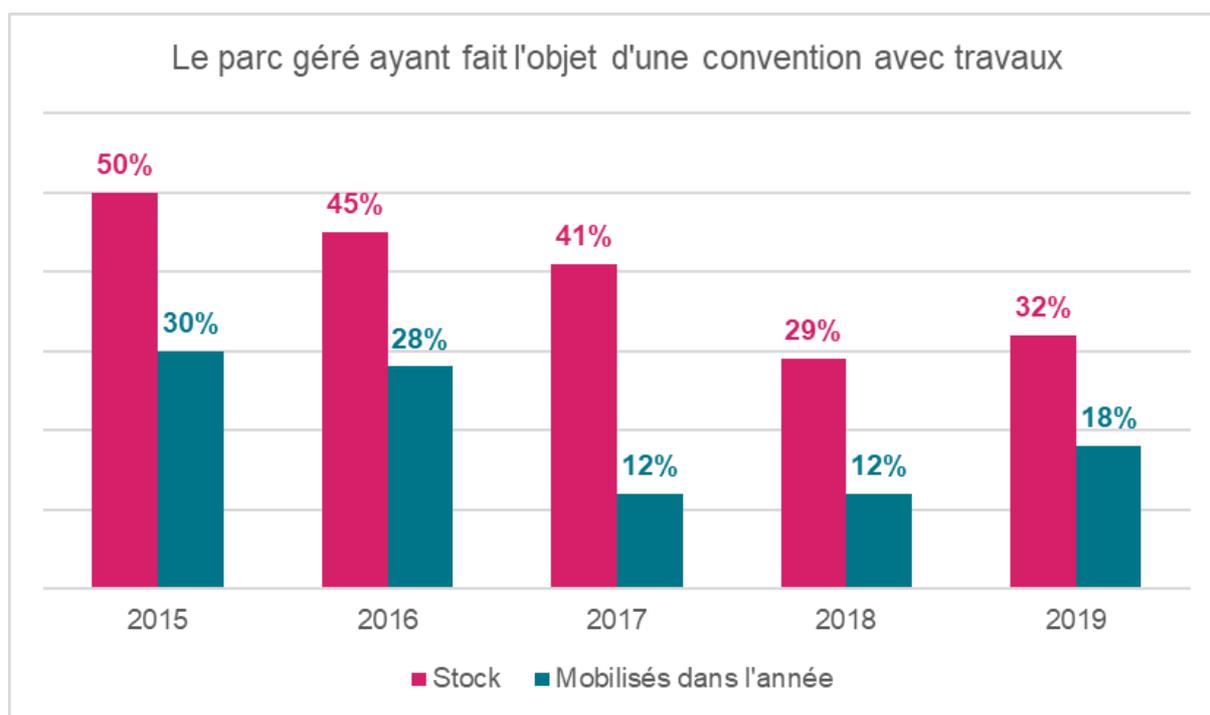
1257 logements conventionnés et loués via une IML

- *Moins 49% par rapport à 2019 en raison de la suspension opérée en attente de l'arrêté*
- Dont 4% à niveau de loyer très social, 51% à loyer social et 45% à loyer intermédiaire
- 57% via un mandat de gestion et 43% via une LSL
- **93% des logements conventionnés sans travaux**
- Une répartition homogène sur l'ensemble des zones en dehors de la A bis

C. Les travaux et la qualité énergétique du parc géré au sein du réseau

a. Une diminution des biens ayant fait l'objet d'une aide aux travaux de l'ANAH

- Changement des modalités depuis 2011 (recentrées sur la performance énergétique)
- Des objectifs PB modestes (5 000 conventionnements avec travaux visés pour 2021 dont 3 000 devant faire l'objet d'une IML), non atteints et concentrés dans les programmes nationaux (peu en diffus).



b. Etat des lieux de la performance énergétique des biens gérés par les participants au groupe

Globalement, il est difficile pour les adhérents d'extraire des statistiques sur la performance énergétique et l'état du bien.

- **56% des participants ne peuvent établir la part de logements gérés selon leur étiquette énergétique ;**
- 61% des participants ne peuvent établir la part de logements gérés datant d'avant 48.
- **Peu de logements éneergivores mais des fourchettes très variables selon l'étiquette considérée :**
 - Entre 20% et 98% des biens gérés en étiquettes A à D
 - Entre 2 et 90% des biens gérés en étiquettes E
 - 5% en moyenne de biens en étiquettes F et G (quand ce n'est pas 0)
- **Une part non négligeable de logements dont l'étiquette n'est pas connue (DPE vierges compris) : 15%**

Effets de l'écoconditionnalité sur la prospection et la gestion du parc des participants

A. Sur le volet prospection

A la Réunion, l'instruction des demandes a été suspendue en prévision de l'entrée en application de l'éco conditionnalité puis tout le temps d'attente de l'arrêté. En dehors de ce territoire, en 2020, les participants n'ont pas constaté de ralentissement massif des conventionnements lié à la mesure.

Pourtant, on a vu précédemment que la réforme du Cosse et les délais de parution du décret fixant le seuil d'éco conditionnalité ont impactés les conventionnements puisqu'une baisse est enregistrée par l'Anah en 2020 (- 49% pour les logements conventionnés et en IML).

Le « faible » impact de l'éco conditionnalité en 2020 s'explique :

- Par des conditions locales d'éligibilité au conventionnement Anah sans travaux déjà soumises à un seuil de performance énergétique (exclusion des logements en étiquettes E, F et G sur la Métropole de Lyon par exemple) ;
- Par des conditions d'éligibilité au dispositif déjà assujetties à un seuil de performance énergétique (en Ile-de-France exclusion des étiquettes F et G du parc Solibail ; en Vendée exclusion des étiquettes E, F et G pour des biens financés via le FSL) ;
- Par l'inclusion d'un seuil de performance énergétique dans les critères de captation de la structure.

L'ASL a créé un fonds de dotation dédié pour soutenir financièrement les propriétaires dans la réalisation de travaux tels que le changement des équipements de chauffage, des fenêtres, l'isolation, etc. Le fonds peu prendre en charge 50% du montant des travaux dans la limite de 1 500€ et réalise des avances de trésorerie.

Néanmoins, quelques participants ont souligné des points « bloquants » :

- A la marge, Imaj'51 a été confronté à des blocages de la part des propriétaires compte tenu de la durée réduite de validité d'un DPE réalisé avant juillet 2021.
- Si Iméos a globalement enregistré une hausse des biens mobilisés via un conventionnement en 2020, les équipes ont rencontré des difficultés sur les biens sans DPE ou avec DPE vierge. Au-delà de l'étiquette, il y a aussi un fort enjeu autour de la mise aux normes des logements.
- Pour H&H Gestion Alsace, les évaluations énergétiques alternatives comme la réalisation des DPE par un opérateur agréé sont coûteux et prennent du temps. Dès lors se pose la question de la prise en charge de la vacance locative le temps de la réalisation de l'audit. Pour l'AIVS Soleil, l'inconsistance des critères retenus pour l'éco conditionnalité du Louer abordable en Outremer, qui s'alignent sur les améliorations énergétiques financées par l'Eco-PTZ, dont certains équipements sont très rares à la Réunion.

Globalement, malgré les obligations présentes et à venir pour les bailleurs en matière énergétique, les propriétaires restent réticents à engager des gros travaux d'économie d'énergie.

Au-delà de ces freins, il est aussi important de noter l'expertise que requiert la question de la performance énergétique en matière d'habitat. Les professionnels du réseau ont besoin d'appui (local et national) pour monter en compétences sur ce sujet sans se substituer aux opérateurs agréés et disposer d'outils efficaces : aide à la lecture des DPE, meilleure

compréhension des conséquences des interventions par « geste » afin d'éviter l'apparition de nouveaux « désordres » (changement des huisseries qui donne lieu à des moisissures faute d'une VMC dans le logement par exemple), formations dédiées, outils de suivi du parc intégrant ces enjeux, etc.

B. Sur le volet gestion

En matière de gestion, les participants ont pour la plupart une connaissance empirique de la qualité énergétique de leur parc. Le stock qui ne répond plus aux exigences actuelles est estimé sans qu'il fasse l'objet d'un décompte à échéances précises.

Dans les logiciels de gestion utilisés (Krier, ICS, Isis, Progestion...), le DPE n'a pas toujours été renseigné et les extractions de ces informations ne sont pas aisées. Plusieurs participants ont donc créé faute d'outils idoines, un fichier Excel comprenant les informations nécessaires (typologie, conventionnement, DPE, taux d'émission de gaz à effet de serre, etc.) à la gestion de leur parc sur ces questions.

Il est nécessaire de recenser les biens dont les DPE vierges ou classés E, F et G vont expirer (et ce même pour les organismes locataires dans la mesure où le DPE est annexé au contrat de sous-location et doit être à jour) afin d'anticiper :

- Le temps nécessaire pour informer et convaincre le propriétaire ;
- Les délais de réalisation du nouveau DPE et des travaux requis ;
- Ou à défaut la sortie du bien du parc géré.

Les participants alertent également sur les difficultés liées à l'offre mobilisée en copropriété. Les travaux d'amélioration doivent souvent se limiter au lot faute d'accord de la copropriété sur une rénovation plus globale ce qui grève le gain énergétique du bien (non sans conséquence sur l'étiquette finale et les avantages qui y sont liés).

Pour répondre à ces enjeux, les participants sollicitent la Fapil pour :

- Elaborer un vade-mecum alertant sur les conséquences de la réforme sur leurs activités de prospection et de gestion ;
- Proposer un outil de suivi à partir de ceux produits par les participants intégrant ces critères intégrant si possible des alertes concernant les échéances ;
- Proposer des temps de sensibilisation, formation sur les aspects techniques du logement et les travaux (moisissures, lecture d'un DPE, etc.) ;
- Retravailler le partenariat avec un réseau de professionnels pour les diagnostics immobiliers pour en réduire les coûts et en améliorer le « service ».