

Rénovation énergétique des logements Lutte contre la précarité énergétique

*Synthèse des évolutions législatives et réglementaires
mises en œuvre par les lois Elan (2019), Energie Climat
(2019) et Climat et Résilience (2021)*

Frise chronologique récapitulative en P19

*N.B : les nouvelles dispositions issues de la loi Climat et Résilience sont indiquées en bleu
dans le texte*

MAJ Septembre 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, set against a dark red background.

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

I. Première étape : la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

La refonte du DPE

Depuis le 1^e 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 découlaient parfois
- Les seuils des étiquettes énergétiques sont désormais calculés en fonction de deux facteurs : l'énergie primaire **et les émissions de gaz à effet de serre**. L'étiquette du logement est déterminée selon sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en CO₂. → Dégradation de l'étiquette des logements les plus émetteurs de gaz à effet de serre

Extrêmement performants	Classe A
Très performants	Classe B
Assez performants	Classe C
Assez peu performants	Classe D
Peu performants	Classe E
Très peu performants	Classe F
Extrêmement peu performants	Classe G

← Nouvelle appellation des étiquettes énergétiques mises en place avec la loi Climat et Résilience (art. L173-1-1 du CCH)

La refonte du DPE

- Renforcement des informations contenues dans le DPE :
 - Apparition du montant théorique des factures énergétiques, sous forme de fourchette
 - Nouvelles informations complémentaires : par exemple, l'ajout d'un indicateur de confort d'été, la qualité de la ventilation ou encore des recommandations de travaux d'amélioration de la performance énergétique avec l'estimation de leur coût
- Extension des possibilités de réalisation d'un DPE à l'échelle d'un bâtiment collectif : en copropriété, le DPE collectif pourra constituer un DPE « par défaut » pour chaque logement. Les copropriétaires qui le souhaitent pourront faire réaliser un DPE individuel spécifique, notamment pour faire valoir des améliorations des parties privatives.

Conséquences pour les bailleurs et les professionnels de l'immobilier

Depuis le 1er 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
- L'opposabilité ne concerne pas les recommandations de travaux
- Les DPE réalisés avant cette date ne sont pas opposables

Depuis le 1er juillet 2021 : modification de la durée de validité des anciens DPE

- 31 décembre 2022 : fin de validité des DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017
 - 31 décembre 2024 : fin de validité des DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021
 - Les nouveaux DPE (à partir du 1^{er} juillet 2021) : 10 ans
- Les DPE doivent être valides pour conclure des contrats de location.

Conséquences pour les bailleurs et les professionnels de l'immobilier

2021 et 2022 : effets sur les annonces immobilières

- 1^{er} juillet 2021 : ajout de la classe climat du bien dans les annonces immobilières, internet comme papier (art. R126-21 et R.126-22 du CCH)
 - 2022 :
 - ✓ Ajout dans les annonces des dépenses théoriques annuelles du bien pour un usage standard et de l'année de référence pour le calcul (R.126-23 du CCH)
 - ✓ Pour les biens F et G ajout de la mention « logement à consommation énergétique excessive » (R. 126-4 du CCH) et rappel de l'obligation d'une performance énergétique comprise **entre les classes A et E d'ici 2028** (III de l'article L173-2 du CCH)
- **Amende administrative pour absence de ces informations étendue aux non-professionnels : jusqu'à 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale (article L.126-33 du CCH)**

Conséquences pour les bailleurs et les professionnels de l'immobilier

2022 : évolutions des contrats-types de location

- Le contrat-type de location évolue pour faire figurer le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard des éléments énumérés dans le nouveau DPE, ainsi que l'année de référence pour le calcul ([cf. les annexes du décret de 2015 fixant les contrats-types](#)):
 - ✓ Chauffage,
 - ✓ Refroidissement,
 - ✓ Production d'eau chaude sanitaire,
 - ✓ Eclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation,
 - ✓ En cas de production collective, les modalités de répartition de la consommation du locataire

Conséquences pour les bailleurs et les professionnels de l'immobilier

2024 : DPE et logements collectifs (L.126-31 du CCH)

- Obligation de DPE pour tous les bâtiments d'habitation collective (mono et copropriété) **dont le permis de construire a été déposé avant le 1^e janvier 2013**. Ce DPE collectif sera à renouveler / mettre à jour tous les 10 ans sauf si un diagnostic réalisé après le 1^e juillet 2021 prouve l'étiquette A, B ou C du DPE.
- Calendrier :
 - ✓ 2024 : pour les immeubles en monopropriété et ceux en copropriété de + de 200 lots
 - ✓ 2025 : pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
 - ✓ 2026 : pour les copropriétés de moins de 50 lots

Dispositions spécifiques aux DOM (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion, Mayotte)

- Les dispositions relatives au contenu du DPE et des annonces immobilières, actes de vente et contrats de location en matière de performance énergétique entreront en vigueur à compter du **1^e janvier 2024** dans ces départements.
- Celle relative au DPE collectif entrera en vigueur **le 1^e janvier 2028**

II. Lutte contre les passoires énergétiques

Exclusion des passoires énergétiques du marché immobilier

2028 / 2033 : niveau de performance énergétique des bâtiments d'habitation

- En 2028, le niveau de performance énergétique des bâtiments à usage d'habitation est compris entre les classes A et E (art. L173-2 du CCH)

N.B : la loi Climat et Résilience a réécrit les mesures prises par la loi Energie Climat qui définissait un seuil de 300 KhW d'énergie primaire / m² / an, pour renvoyer vers les nouvelles étiquettes énergétiques

- Cette obligation ne s'applique pas :
 - ✓ Aux bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance conforme au critère de décence
 - ✓ Aux bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.
- Ces exonérations seront précisées par décret
- Cette obligation est reportée à **2033** pour les copropriétés en difficulté (faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, du volet « redressement » d'une OPAH, d'une désignation d'un administrateur provisoire par le juge, d'une déclaration d'état de carence ou dans le périmètre d'une ORCOD).

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

L'obligation d'un niveau de performance énergétique minimal à atteindre en 2028 repose notamment sur l'intégration de ce critère dans la définition de la décence des logements:

- **2023** : [Le décret du 11 janvier 2021](#) fixe un seuil de performance énergétique à 450kWh/m²/an en énergie finale(et non primaire) au-delà duquel un logement n'est plus considéré comme décent. **Cette disposition ne s'applique qu'aux nouveaux contrats de location.** *N.B : le fait de donner un seuil en énergie finale et non primaire conduit à ne pas exclure la totalité des logements classés G*
- **2025** : logements avec étiquettes G non-décents (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989)
- **2028** : logements avec étiquettes F non-décents (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989)

Concernant la décence des logements, la Loi Climat et Résilience a ajouté un nouvel horizon, au-delà des objectifs de rénovation fixés pour 2028 :

- **2034** : logements avec étiquettes E non-décents (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989)
→ une évaluation de l'impact prévisible de l'interdiction à la location de ces logements sur le marché locatif, doit être publiée avant juillet 2027

Dans les DOM:

- **2028** : logements avec étiquettes G non-décents (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989)
- **2031** : logements avec étiquettes F non-décents



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

Conséquences (art. 20-1 du CCH):

- Si non-respect du niveau de performance énergétique minimal, possibilité pour le locataire de se retourner contre le propriétaire. Le juge peut prescrire les travaux à entreprendre pour remédier à la décence.
- 2 exceptions à la prescription par le juge de travaux :
 - ✓ Si le propriétaire n'a pu obtenir les autorisations de la copropriété malgré ses démarches
 - ✓ Si le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales faisant obstacle à la réalisation des travaux (décret à paraître)
 - Malgré ces exceptions, le juge pourra tout de même prononcer d'autres mesures comme la réduction du loyer.
- Pour rappel, la CAF / MSA peut être amenée à conserver les aides au logement si un logement fait l'objet d'un constat de non-décence.

Autres dispositions liées aux rapports locatifs

2020 / 2022 : encadrement des loyers des passoires thermiques

- Depuis 2021 : en zones tendues, les dérogations existantes à l'encadrement de la hausse des loyers (pour travaux ou loyers sous-évalués) entre 2 locataires ou au renouvellement du bail sont rendues impossibles pour les étiquettes F et G (
- 25 août 2022 : extension à **toutes les zones géographiques** pour les contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à partir de cette date → lorsqu'un logement classé F ou G fera l'objet d'une nouvelle location, le loyer facturé au nouveau locataire ne pourra pas dépasser celui appliqué au précédent locataire.
- Impossibilité également de réviser (application de l'IRL) les loyers en cours de bail ni de réévaluer les loyers lors du renouvellement du bail.
 - Ces interdictions concernent les logements loués vides, meublés, les baux mobilité, et de manière plus générale, les contrats soumis aux articles 17, 17-1, 17-2 de la loi du 6 juillet 1989.

Dans les DOM:

- Application aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à **compter du 1^e juillet 2024**

Autres dispositions liés aux rapports locatifs

2022 / 2028 : évolutions des annonces immobilières et des contrats de location / vente

- 2022 : pour les biens F et G ajout, dans les annonces immobilières, de la mention « logement à consommation énergétique excessive » (R. 126-4 du CCH) et rappel de l'obligation d'une performance énergétique comprise **entre les classes A et E** à atteindre d'ici 2028 (III de l'art. L173-2 du CCH)
- 2022 : pour les biens F et G, rappel dans le contrat de location de l'obligation d'une performance énergétique comprise **entre les classes A et E** à atteindre d'ici 2028 (III de l'art. L173-2 du CCH)
- 2028 : pour les biens F et G, ajout du non-respect de l'obligation de performance énergétique, et ce, dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien (III de l'art. L173-2 du CCH)

N.B : pour les logements F et G, l'obligation d'annexion au DPE d'un audit énergétique en vue de la location du logement, initialement prévue par la loi Energie et Climat 2019, a été supprimée par la loi Climat et Résilience. La réalisation de cet audit est désormais recentrée sur la mise en vente de maisons individuelles ou immeubles non-soumis au statut de copropriété et classés entre D et G (Art. L126-28-1 du CCH). Selon le calendrier suivant:

- ✓ 2022 (2024 pour les DOM): logements F ou G
- ✓ 2025 (2028 pour les DOM) : logements E
- ✓ 2034 : logements D

Autres mesures de la loi Climat et Résilience en lien avec le logement

- La définition légale de ce qu'est une « rénovation énergétique performante » et une « rénovation énergétique globale » (art. 155 de la loi Climat et Résilience).
- L'obligation d'établir un plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés de plus de 15 ans (à destination totale ou partielle d'habitation) et de l'actualiser tous les 10 ans : entrée en vigueur en 2023 pour les copropriétés de + de 200 lots, 2024 pour celles entre 51 et 200 lots, 2025 pour celles inférieures ou égales à 50 lots (article 171).
- A partir de 2023, lors de la construction ou de la rénovation significative d'un logement, la création d'un Carnet d'Information du Logement, qui devra retracer les travaux entrepris (art. 167). Ce carnet sera établi et mis à jour par le propriétaire, sur la base des informations transmises par les professionnels chargés des travaux. Il sera obligatoirement transmis aux acquéreurs.
- L'instauration d'un régime d'autorisation tacite pour les locataires souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique (à leurs frais), si le bailleur ne répond pas dans les 2 mois, à l'image de qui existe déjà pour les travaux d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement (art. 7.f de la loi du 6 juillet 89). Le bailleur ne pourra alors pas exiger la remise des lieux en l'état au départ du locataire.
- La possibilité d'intégrer les conditions de décence à la délivrance du permis de louer (ne concernait auparavant que la salubrité et la sécurité) (art.162)
- La possibilité (sous certaines conditions) d'un droit de surplomb de 35cm sur la propriété voisine pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (art. 172)

Autres mesures de la loi Climat et Résilience en lien avec le logement

- Le déploiement d'un réseau de guichets gratuits d'information, de conseil et d'accompagnement à la rénovation, à l'échelle de l'intercommunalité. Leurs compétences devront être équivalentes sur tout le territoire national. Ces guichets auront des missions d'information sur les financements mobilisables, d'aide à l'élaboration d'un projet de rénovation énergétique et d'orientation vers les professionnels (art. 164)
- La possibilité d'un accompagnement renforcé, appelé « Mon accompagnateur Rénov' », en lien avec les guichets cités plus haut (art. 164):
 - ✓ La délivrance de MaPrimeRénov' et des aides à la rénovation énergétique de l'Anah sera progressivement conditionnée au recours à cet accompagnement pour certains types de rénovation énergétique.
 - ✓ Un décret viendra préciser les modalités et le calendrier. La 1^e de ces échéances est fixée au plus tard au 1^e janvier 2023 : le seuil des travaux concernés ne pourra être inférieur à 5 000 € TTC.
- La loi pose le principe d'une incitation financière accrue pour les rénovations énergétiques globales et performantes, modulée selon les ressources et devant créer les conditions d'un reste à charge minimal pour les bénéficiaires les plus modestes. Ces conditions ne sont pas détaillées dans la loi Climat et doivent être posées dans des lois quinquennales devant fixer les objectifs et les priorités d'action de la politique énergétique nationale.
- La facilitation de l'accès aux Prêts hypothécaires Avance Mutation (désormais appelés « Prêts Avance Rénovation ») via la mise en place d'une garantie publique auprès des banques prêteuses (art. 169).



III. Frise chronologique

Juillet : réforme et opposabilité du DPE ;
ajout de l'étiquette carbone du DPE dans les annonces

2021

Hausse des loyers interdites pour les biens en F et G en zones tendues (pas de dérogations possibles)

Ajout dans les annonces des dépenses théoriques mentionnées dans le DPE
et mention « logement à consommation excessive » pour étiquettes F et G ;
Obligation d'audit énergétique en cas de vente des logements F et G

2022

Evolution des contrats de location : intégration de l'estimation des dépenses
annuelles d'énergie et mention à la non-conformité du logement à l'exigence
de performance énergétique de 2028

Fin de validité des DPE réalisés entre 2013 et 2017 ;
Création d'un Carnet d'Information du Logement pour les nouveaux logements
ou ceux faisant l'objet d'une rénovation significative;
Obligation progressive d'établir un plan pluriannuel de travaux pour les
copropriétés de + de 15 ans;

2023

Logements > 450kwh/m²/an en énergie finale non-décents, ie une partie
des étiquettes G (nouveaux contrats de location)
Impossibilité de réviser ou majorer un loyer en cours de bail ou réévaluer au
renouvellement ou augmenter le loyer entre 2 locations, pour les étiquettes F
et G (toutes zones)

Obligation de DPE pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation
d'avant 2013 (toutes monopropriétés et copropriétés de + de 200 lots);
*DOM : entrée en vigueur de la refonte du DPE + Impossibilité
d'augmenter les loyers des classes F et G + audit énergétique
obligatoire en cas de vente de logements F et G*

2024

Fin de validité des DPE réalisés entre 2018 et 30 juin 2021;
Obligation de DPE collectif pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
DOM : audit énergétique obligatoire en cas de vente de logements E

2025

Logements G non-décents

Obligation de DPE collectif pour les copropriétés de - de 50 lots

2026

DOM : entrée en vigueur du DPE collectif

2028

Logements F non-décents;
Obligation de performance énergétique entre A et E
Non-respect de l'obligation mentionnée dans les contrats (location, vente)
DOM : logements G non-décents

2031

DOM : logements F non-décents

Obligation d'audit énergétique en cas de vente des logements E

2034

Logements E non-décents

