

Les nouveaux diagnostics en 2022

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 est venue légiférer en matière de diagnostics, en donnant un fondement légal au classement des logements par niveau de performance décroissant de A à G du DPE.

Elle a inséré dans le code de la construction et de l'habitation la classification de la performance des bâtiments ou parties de bâtiment existants à usage d'habitation, d'une part, en fonction de leur niveau de performance énergétique, et d'autre part, selon leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre (*Code de la Construction et de l'Habitation*, art. L.173-1-1, créé par *Loi n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 148*). Les logements classés F et G sont ainsi respectivement considérés comme « *très peu performants* » et « *extrêmement peu performants* ». Les logements très énergivores sont désignés « *passoires thermiques* ». En cas de location ou de vente d'un bien immobilier, son classement au regard de sa performance énergétique et de sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre doit être indiqué dans les annonces dont il fait l'objet, y compris celles diffusées sur une plateforme numérique (*CCH, art. L. 126-33*).

Or, la loi Climat et résilience a imposé qu'à compter du **1^{er} janvier 2028**, en France métropolitaine, les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation aient, en principe, **un niveau de performance énergétique compris entre les classes A et E** du DPE (*CCH, art. L. 173-2, I, mod. par Loi n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 174*).

Toutefois, des mesures ont été prises dès le **1^{er} janvier 2022 en métropole**.

Les **annonces immobilières** doivent être rédigées de telle sorte qu'elles informent d'ores et déjà les candidats à la location ou à l'achat qu'il y aura un problème de performance énergétique à régler avant 2028. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2022, lorsque le niveau de performance du bien n'est pas situé entre les classes A et E, l'obligation de l'être d'ici 2028 doit être mentionnée **dans les publicités relatives à la location ou à la vente**, ainsi que dans les baux ou les actes de vente concernant ce bien (*CCH, art. L. 173-2, III*).

Qui plus est, un arrêté du 22 décembre 2021 précise que les annonces immobilières visant des logements classés en F ou en G doivent dorénavant porter une mention spéciale pour avertir clairement qu'il s'agit de passoires énergétiques. Selon la classe F ou G du logement, cette mention spécifique sera l'une des deux suivantes :

- logement à consommation énergétique excessive : classe F ;
- logement à consommation énergétique excessive : classe G.

Sont concernées les annonces insérées dans la presse écrite (*CCH, art. R. 126-21*), comme celles affichées dans les locaux de certains professionnels de l'immobilier ou présentées au public par un réseau de communication électronique (*CCH, art. R. 126-22*). Dans tous les cas, la mention doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce (*CCH, art. R. 126-24*).

Quelle que soit la classe énergétique, donc y compris pour les classes F et G, il est également devenu obligatoire, depuis le 1^{er} janvier 2022, d'indiquer dans les annonces immobilières de logements mis à la location ou à la vente, le **montant des dépenses théoriques annuelles** de l'ensemble des usages énergétiques (*CCH, art. L. 126-33, I*).

Au-delà de la volonté de systématiser l'affichage des étiquettes énergie et climat du DPE dans les annonces immobilières, les textes récents affichent désormais la détermination des pouvoirs publics à faire disparaître les logements les plus énergivores.

CONSÉQUENCES : A compter du **25 août 2022** et quelle que soit la zone dans laquelle se situe le bien, dans toutes les hypothèses où une augmentation du loyer est en principe possible, le classement du logement en classe F ou G empêchera le bailleur de majorer le prix du bail. Le loyer ne pourra donc être indexé en cours de bail (*Loi n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17-1*). A la relocation, le loyer du nouveau contrat ne pourra excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire (*Loi n° 89-462, 6 juill. 1989*). Aucune réévaluation ne sera non plus possible lors du renouvellement (*Loi n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 17-2, mod. par Loi n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 159, I, 3°*). La seule issue pour le bailleur sera la réalisation de travaux de rénovation énergétique afin d'améliorer la performance du logement et ainsi le faire changer de catégorie.