



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Diagnostic de performance énergétique et prêt à taux 0 (PTZ)

Question écrite n° 30414

Texte de la question

M. Julien Dive attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté, préalable à l'obtention d'un prêt à taux zéro (PTZ) dans l'immobilier ancien « énergivore ». Depuis le 1er janvier 2020, au-delà des zones géographiques éligibles, l'octroi d'un PTZ pour les logements anciens est soumis au respect d'un critère de performance énergétique. Désormais, l'habitation doit atteindre une consommation énergétique inférieure à 331 kWh/m² (classes énergie de A à E). À ce titre, l'arrêté du 6 janvier 2020 modifiant l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété précise que l'emprunteur devra fournir à « l'établissement de crédit une évaluation énergétique établie selon une méthode de calcul conventionnel satisfaisant les dispositions de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existant ». Ainsi, si le bien répond au critère de performance énergétique (classes énergie de A à E), l'emprunteur n'aura qu'à fournir un DPE classique en cours de validité. Dans le cas contraire (classes énergie F et G), outre une attestation sur l'honneur, les devis des travaux nécessaires à l'amélioration du bien et le DPE avant travaux, l'emprunteur devra présenter à sa banque une évaluation de la consommation du logement telle qu'elle devrait être après les travaux (DPE projeté). Toutefois, plusieurs primo-accédants à la propriété lui ont remonté les difficultés qu'ils rencontraient à obtenir ce DPE projeté auprès des diagnostiqueurs immobiliers certifiés. Quant à l'audit énergétique, autre mesure possible dans l'évaluation de la performance énergétique d'un logement, son coût reste bien supérieur à celui d'un DPE (entre 600 et 1 200 euros pour un audit contre 150 à 300 euros pour un DPE) et constitue un frein financier pour ces ménages. Aussi, il souhaite connaître les mesures que le Gouvernement compte mettre en œuvre pour remédier à cette problématique.

Texte de la réponse

Dans le cadre des accords de Paris sur le climat, la France s'est engagée à atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. Cet objectif a été transcrit dans la loi Energie Climat à l'été 2019. A cette fin, dès l'automne 2019, l'ensemble des dépenses fiscales relatives au logement ont été passées en revue afin de déterminer lesquelles pouvaient être soumises à un critère de performance énergétique, l'objectif étant que l'argent public ne finance plus l'acquisition de logements excessivement énergivores (classe énergétique F ou G). Le prêt à taux zéro (PTZ) ancien avec travaux, avec d'autres dispositifs tel que le "Louer Abordable", a été identifié comme pouvant faire l'objet d'une mesure d'éco-conditionnalité rapidement opérationnelle. Le décret et l'arrêté du 6 janvier 2020 prévoient donc que, depuis le 1er janvier 2020, le PTZ ancien avec travaux est soumis à un critère de performance énergétique : la consommation conventionnelle d'énergie primaire après travaux du logement financé doit être inférieure ou égale à 331 kWh/m². Pour justifier du respect de ce critère, si le logement ne le respecte pas déjà, l'acquéreur peut évaluer la consommation conventionnelle en énergie projetée après travaux en réalisant soit un diagnostic de performance énergétique (DPE), soit un audit énergétique. Dès la mise en place de ce nouveau dispositif, les services du ministère chargé du logement ont informé les organisations

professionnelles des diagnostiqueurs immobiliers de cette évolution réglementaire. Néanmoins, il n'est pas exclu que la contexte n'ait pas permis à tous les diagnostiqueurs d'investir pleinement le sujet : durement touchés par la crise sanitaire et économique, ils semblent s'investir en priorité sur le respect des obligations qui leur sont imposés depuis le 1er janvier 2020 pour conserver leur certification, qui leur impose notamment d'atteindre un objectif de réalisation de « DPE obligatoires (vente ou location) ». La discussion avec les professionnels va donc se poursuivre, afin de les sensibiliser aux spécificités du PTZ ancien avec travaux et s'assurer qu'ils ne rencontrent aucune difficulté pour mettre en œuvre cette mesure. Comme vous le rappelez, les emprunteurs peuvent également choisir de réaliser un audit énergétique en vue d'obtenir un PTZ ancien. Un audit énergétique est un document plus fourni qu'un DPE, qui formule des recommandations plus précises et permet d'accompagner davantage les ménages dans la rénovation énergétique de leurs logements. Son coût est effectivement plus important qu'une évaluation énergétique réalisée selon la méthode du DPE, mais il permet aux ménages d'engager les travaux les plus adaptés à leurs situations. Il convient de noter que de tels audits peuvent bénéficier d'une subvention via MaPrimeRénov', et que le reste à charge, comme le coût du DPE projeté après travaux, est intégralement finançable par le prêt à taux zéro. Enfin, il semble important de rappeler que la loi Energie Climat prévoit que dès 2022, lors de la mise en vente d'un logement de catégorie F ou G, le vendeur devra obligatoirement produire pour l'acquéreur un audit énergétique en plus du DPE, ce qui simplifiera les démarches pour l'acquéreur d'un logement via un PTZ ancien avec travaux

Données clés

Auteur : [M. Julien Dive](#)

Circonscription : Aisne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30414

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 juin 2020](#), page 4128

Réponse publiée au JO le : [29 septembre 2020](#), page 6715