

Publié le 11 avril 2024

PTZ, éco-PTZ, MaPrimeRénov', audit de performance énergétique : les analyses juridiques de l'Anil

L'Association nationale d'information sur le logement (Anil) a publié plusieurs analyses juridiques relatives aux nouvelles modalités d'application du prêt à taux zéro, de l'éco-PTZ, de MaPrimeRénov', ainsi qu'aux modifications du contenu de l'audit de performance énergétique, dispositifs qui ont connu quelques évolutions réglementaires suite notamment aux mesures législatives issues de la loi de finances pour 2024.



Modifications des modalités d'application du PTZ

L'article 71 de la loi de finances pour 2024 a prorogé ce dispositif de soutien à l'accession à la propriété jusqu'au 31 décembre 2027 et a également prévu, à compter du 1^{er} avril 2024, plusieurs modifications des conditions d'éligibilité au prêt, notamment :

- le recentrage du PTZ "neuf" vers les projets en habitat collectif situés en zones tendues, sauf exceptions ;
- un rehaussement du plafond de ressources déterminant l'éligibilité des ménages au dispositif et du coefficient familial ;
- la prise en compte des revenus de l'emprunteur dans le calcul du montant plafond du prêt ;
- l'aménagement des durées d'amortissement des prêts ;
- pour les logements anciens, une modification des travaux d'amélioration éligibles au PTZ.

Le décret du 2 avril 2024 tire les conséquences de ces modifications législatives et aménage certaines dispositions réglementaires applicables au PTZ, pour les prêts émis à compter du 1^{er} avril

2024. L'arrêté du 2 avril 2024 précise, quant à lui, les modalités d'application de ces mesures et notamment les conditions dans lesquelles l'emprunteur doit justifier de l'éligibilité de son projet au PTZ. **Pour en savoir plus, cliquer [ici](#).**

Evolution de l'Eco-PTZ

L'article 71 précité harmonise notamment les modalités d'octroi des éco-prêts destinés à financer le reste à charge des travaux déjà financés par les aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Il augmente par ailleurs le plafond légal de financement de plusieurs catégories d'éco-prêts ainsi que la durée maximale corrélative de remboursement et généralise la possibilité de souscrire un éco-PTZ complémentaire, quelle que soit la nature des travaux financés par l'avance initiale.

S'agissant des éco-PTZ copropriétés, il modifie les modalités de calcul du crédit d'impôt en prenant pour référence les conditions de taux à la date de signature du prêt par l'emprunteur au lieu de celles à la date d'émission de l'offre de prêt.

Cet article 71 a élargi par ailleurs la nature des établissements prêteurs habilités à distribuer l'éco-PTZ aux sociétés de tiers-financement et e prévu que ces aménagements de l'éco-PTZ s'appliquent au plus tard, à compter du 1er avril 2024.

Le décret n° 2024-299 du 29 mars 2024 relatif aux avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation tire les conséquences de ces modifications législatives, en aménageant certaines dispositions réglementaires applicables à l'éco-PTZ, et procède ainsi, dans les nouvelles limites fixées par loi, à une revalorisation des plafonds des éco-PTZ couplés. Il simplifie aussi les modalités de l'éco-PTZ couplé avec l'aide à la pierre MaPrimeRénov' Parcours Accompagné pour les ménages très modestes et modestes et précise les modalités de calcul du crédit d'impôt pour les éco-PTZ octroyés aux syndicats de copropriétaires. Il apporte par ailleurs des précisions sur les critères de qualification pour les professionnels habilités à réaliser des audits énergétiques. **Pour en savoir plus, cliquer [ici](#).**

MaPrimeRénov' par geste

La loi de finances pour 2020 a créé une prime à la transition énergétique, dite « MaPrimeRénov' » (MPR), distribuée par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Cette dernière a remplacé le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), supprimé depuis le 1^{er} janvier 2021. Pris en application de cette loi, le décret du 14 janvier 2020 (modifié en dernier lieu par le décret du 21 mars 2024) a instauré la prime à la transition énergétique et l'arrêté du 14 janvier 2020 (modifié en dernier lieu par l'arrêté du 21 mars 2024) en a précisé les modalités d'application. L'arrêté du 17 novembre 2020 (modifié en dernier lieu par l'arrêté du 29 décembre 2023) détaille les exigences techniques des équipements éligibles à MaPrimeRénov'.

Les nouvelles modalités de MaPrimeRénov' (MPR), telles qu'issues de ces adaptations des textes, sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2024 et s'appliquent aux demandes de prime déposées à compter de cette même date.

Le décret et l'arrêté du 21 mars 2024 :

- prolongent l'accès au parcours par geste pour les maisons individuelles classées « F et G » sur le DPE jusqu'au 31 décembre 2024 ;
- suppriment l'obligation de réaliser un geste de chauffage pour la réalisation de geste « d'isolation » ainsi que de fournir un DPE pour toute demande MaPrimeRénov par geste à partir du 1^{er} juin 2024 et jusqu'au 31 décembre 2024 ;
- obligent à réaliser, en complément d'une demande pour la « VMC double flux », un geste d'isolation ;
- autorisent la fourniture d'un compromis de vente pour le dépôt d'une demande de prime.

Pour mémoire, depuis le 1^{er} avril, l'arrêté du 29 décembre 2023 prévoit une baisse des montant de prime pour les équipements de chauffage. **Pour en savoir plus, cliquer [ici](#).**

Evolution du contenu de l'audit de performance énergétique

Depuis le 1^{er} avril 2024, les audits énergétiques doivent respecter de nouvelles modalités relatives à l'estimation de la performance énergétique du bâtiment et les propositions de travaux devant permettre une rénovation performante.

Depuis la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle II", les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement doivent faire l'objet, selon les cas, d'un Diagnostic de performance énergétique collectif (DPE) ou d'un audit énergétique (CCH : L.126-31 [ancien]). Un audit énergétique, plus contraignant, est ainsi obligatoire dans les copropriétés de 50 lots ou plus et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire était antérieure au 1^{er} juin 2001 (CCH : L.126-31). En principe, conformément à cette loi Grenelle II, les copropriétés concernées doivent être à jour de ces obligations depuis 2017. Afin de favoriser la programmation et la réalisation de travaux de rénovation énergétique du patrimoine existant, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit deux mesures :

- **la généralisation de l'obligation de réaliser un DPE pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectifs** dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, qu'ils soient équipés ou non d'une installation collective de chauffage et de refroidissement. En outre, elle a étendu cette obligation à l'ensemble des bâtiments soumis au statut de la copropriété, supprimant ainsi la distinction entre les copropriétés relevant de l'obligation de réaliser un DPE et celles soumises à un audit énergétique (CCH : L.126-31) ;
- **le recentrage de l'obligation d'audit énergétique sur les maisons individuelles** ou les immeubles non soumis au statut de la copropriété (CCH : L.126-28-1[nouveau]) ; la réalisation d'un audit concerne les logements de classes D, E, F ou G (au sens du CCH : L.173-1) lorsqu'ils sont proposés à la vente.

En France métropolitaine, cette obligation devait s'appliquer selon le calendrier suivant :

- le 1^{er} janvier 2022 pour les logements appartenant à la classe F ou G ;
- le 1^{er} janvier 2025, pour les logements appartenant à la classe E ;
- le 1^{er} janvier 2034, pour les logements appartenant à la classe D.

Toutefois, ces échéances ont été reportées à deux reprises pour les logements classés F ou G proposés à la vente :

- dans un [communiqué](#) du 17 décembre 2021, le ministère en charge du logement a d'abord annoncé que l'audit énergétique réglementaire entrerait en vigueur le 1^{er} septembre 2022 ; cet aménagement du calendrier a été confirmé par le décret du 4 mai 2022 ;
- puis le décret du 9 août 2022 a décalé cette entrée en vigueur au 1^{er} avril 2023. Par conséquent, les logements concernés sont ceux dont la promesse de vente (ou, à défaut, l'acte de vente) est signée à compter de cette date.

Le contenu de cet audit énergétique est précisé par l'arrêté du 4 mai 2022 modifié en dernier lieu par l'arrêté du 29 décembre 2023. **Pour en savoir plus, cliquer [ici](#).**

À télécharger

- [PTZ - Décret 2024-304 du 2 avril 2024](#)
- [PTZ - Arrêté du 2 avril 2024 modifiant l'arrêté du 30 décembre 2010](#)
- [Eco-PTZ - Décret 2024-299 du 29 mars 2024](#)
- [MPR - Décret n° 2024-249 du 21 mars 2024 modifiant le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020](#)
- [MPR - Arrêté du 21 mars 2024](#)
- [MPR - Arrêté du 29 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 17 novembre 2020](#)
- [Audit énergétique - Arrêté du 29 décembre 2023](#)

Par Fabien GUEGAN