

Annonces immobilières : il faut indiquer si le bien à vendre est une passoire thermique !

La mention « logement à consommation énergétique excessive » doit figurer dans les annonces immobilières de biens à vendre appartenant à la classe F ou G du DPE.

Un objectif d'éradication des passoires thermiques

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a donné 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 (CCH, art. L.173-1-1, créé par L. 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 ». Selon les critères du nouveau DPE, réformé en juillet 2021, les seuils des logements classés G sont fixés à plus de 420 kWh/m²/an de consommation énergétique primaire et plus de 100 kg CO₂/m²/an d'émissions de carbone. Ceux classés F ont une consommation énergétique primaire de plus de 330 kWh/m²/an et plus de 70 kg CO₂/m²/an d'émissions de carbone. Ces logements très énergivores sont souvent désignés « passoires thermiques ».

Une stigmatisation des passoires thermiques dans les annonces immobilières

En cas de vente ou de location 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 L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 174). Afin que cette mesure ne tombe pas comme un couperet à la date fatidique, législateur et gouvernement ont pris des mesures pour que, dès le 1^{er} janvier 2022 en métropole, les annonces immobilières soient rédigées de telle sorte qu'elles informent d'ores et déjà les candidats à l'achat ou à la location 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 vente ou à la location, ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien (CCH, art. L. 173-2, III).

Remarque : à compter du 1^{er} janvier 2028, c'est le non-respect de l'obligation de se situer entre les classes A et E qu'il faudra mentionner.

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).

Remarque : 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 vente ou à la location, 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.