

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

Décret n° 2022-384 du 17 mars 2022 relatif au niveau de qualité des logements résultant de l'application en France métropolitaine de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021

NOR : LOGL2206103D

Publics concernés : investisseurs dans des logements locatifs destinés à l'habitation principale bénéficiant ou susceptibles de bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI) en faveur de l'investissement immobilier locatif intermédiaire respectant un niveau de qualité prévu au II de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, bureaux d'études thermique et environnement, économistes du bâtiment, contrôleurs techniques, entreprises du bâtiment, industriels des matériaux de construction et des systèmes techniques du bâtiment, fournisseurs d'énergie, en France métropolitaine.

Objet : préciser le niveau de qualité des logements prévu au II de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 à respecter en France métropolitaine pour bénéficier du maintien des taux de la réduction d'impôt sur le revenu « Pinel » en faveur de l'investissement immobilier locatif intermédiaire.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le décret a pour objet de définir, pour la France métropolitaine, les critères du niveau de qualité en matière de performance énergétique et environnementale prévu au II de l'article 168 de la loi de finances pour 2021, au regard de la RE 2020 et de la nouvelle méthode de détermination du diagnostic de performance énergétique (DPE), qui permettent de bénéficier du maintien des taux de la réduction d'impôt Pinel pour les logements acquis ou construits par les contribuables en 2023 et 2024.

Pour les logements que le contribuable acquiert en 2023 et 2024 dans le cadre d'une opération de construction, ou qu'il fait construire et qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire ces mêmes années (logements mentionnés au 1° du B du I de l'article 199 novovicies du CGI), le décret définit des niveaux de performance énergétique et environnementale minimale à respecter, fondés sur les exigences de la RE 2020 qui entreront en vigueur en 2025.

Pour ces mêmes logements que le contribuable acquiert en 2024, ou, pour ceux qu'il fait construire et qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire en 2024, il est ajouté un critère de performance énergétique et environnementale complémentaire : le respect d'une classe A du DPE au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH.

Par dérogation, pour les logements acquis en 2023 et 2024 dans le cadre d'une opération de construction dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2022, date d'entrée en vigueur de la réglementation environnementale des nouvelles constructions de bâtiments (RE 2020), des dispositions spécifiques sont toutefois prévues : elles supposent le respect des critères fondés sur le référentiel E+C- utilisé pour préfigurer la RE 2020 et d'une classe A du DPE au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH.

Pour les logements acquis par les contribuables en 2023 et 2024 dans le cadre d'une opération autre qu'une opération de construction, et pour laquelle par conséquent ni la RE 2020 ni le référentiel E+C- ne sont applicables au bâtiment, le respect d'une classe A ou B du DPE au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH est exigé.

Le décret prévoit enfin les critères de qualité d'usage et de confort à respecter en France métropolitaine pour l'application du II de l'article 168 de la loi de finances pour 2021.

Références : le décret est pris pour l'application du II de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-1, L. 173-1-1, L. 271-6, R. 156-1 et R. 172-4 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 199 novovicies ;

Vu la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, notamment son article 168 ;
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Décète :

Art. 1^{er}. – En France métropolitaine, les logements qui respectent un niveau de qualité supérieur à la réglementation, mentionnés au II de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 susvisée, répondent aux exigences suivantes :

1° ils sont situés dans un bâtiment d'habitation collectif qui atteint un niveau de performance énergétique et environnementale supérieur à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions de l'article 2 ;

2° et ils présentent un niveau de qualité d'usage et de confort conforme aux dispositions de l'article 3.

Art. 2. – I. – Les dispositions du présent I s'appliquent aux logements réalisés dans le cadre d'une opération de construction de bâtiments ou parties de bâtiments au sens du 8° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation.

A. – Les bâtiments ou parties de bâtiments d'habitation dans lesquels sont situés ces logements présentent une performance énergétique et environnementale minimale.

Cette performance correspond au respect de valeurs maximales dans les domaines mentionnés aux 1° à 5° de l'article R. 172-4 du code de la construction et de l'habitation.

L'annexe 1 au présent décret précise les valeurs maximales mentionnées au présent A.

Les logements acquis en 2024 ou, pour ceux mentionnés au 1° du B du I de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts dont la demande de permis de construire a été déposée cette même année, respectent en outre un niveau de performance, déterminé selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, correspondant à la classe A au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

B. – Par dérogation au A du présent I, les bâtiments ou parties de bâtiments d'habitation dans lesquels sont situés ces logements, dont la demande de permis de construire a été déposée antérieurement au 1^{er} janvier 2022, respectent les exigences de performance ci-dessous :

1° le bilan énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment est inférieur ou égal à un seuil de consommation en énergie primaire exprimé en kilowattheures par mètre carré, précisé dans l'annexe 2 au présent décret ;

2° et la quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie du bâtiment ou de la partie de bâtiment est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré, précisé dans l'annexe 2 au présent décret.

Les logements visés au premier alinéa du présent B respectent en outre un niveau de performance, déterminé selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, correspondant à la classe A au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. – Les dispositions du présent II s'appliquent aux logements situés dans des bâtiments ou parties de bâtiments autres que ceux mentionnés au premier alinéa du I du présent article.

Ils respectent un niveau de performance, déterminé selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, correspondant à la classe A ou à la classe B au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

III. – Pour l'application des I et II du présent article, le respect du niveau de performance minimale au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation est justifié par la fourniture d'une évaluation énergétique établie selon une méthode de calcul conventionnelle satisfaisant les dispositions de l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine.

Cette évaluation est réalisée par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 3. – Les logements mentionnés au II de l'article 168 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 présentent les caractéristiques d'usage et de confort suivantes :

1° une surface minimale suivant la typologie du logement définie en annexe 3 au présent décret, exprimée en surface habitable au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° l'existence d'espaces extérieurs privatifs ou à jouissance privative d'une surface minimale suivant la typologie du logement définie en annexe 4 au présent décret ;

3° l'existence d'une ouverture sur l'extérieur de type fenêtre ou porte-fenêtre sur au moins deux façades d'orientations différentes pour les logements de type « trois pièces (T3) » et plus.

Art. 4. – La ministre de la transition écologique, le ministre de l'économie, des finances et de la relance, la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des comptes publics, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 17 mars 2022.

JEAN CASTEX

Par le Premier ministre :

*La ministre déléguée
auprès de la ministre de la transition écologique,
chargée du logement,*
EMMANUELLE WARGON

*Le ministre de l'économie,
des finances et de la relance,*
BRUNO LE MAIRE

La ministre de la transition écologique,
BARBARA POMPILI

*Le ministre délégué
auprès du ministre de l'économie, des finances
et de la relance, chargé des comptes publics,*
OLIVIER DUSSOPT

ANNEXES

ANNEXE 1

BÂTIMENTS D'HABITATION DONT LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ DÉPOSÉE À COMPTER DU 1^{er} JANVIER 2022 EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

Les valeurs maximales à respecter mentionnées au A du I de l'article 2, déterminées selon les modalités mentionnées en annexe de l'article R. 172-4 du code de la construction et de l'habitation, correspondent, pour les coefficients $I_{\text{énergie_maxmoyen}}$, $I_{\text{construction_maxmoyen}}$ et M_{ided} , aux valeurs fixées par cette annexe, pour les logements collectifs, le cas échéant raccordés à un réseau de chaleur urbain, situés dans des bâtiments ou parties de bâtiments faisant l'objet d'un permis de construire déposé au cours des années 2025 à 2027.

L'évaluation du respect de ces valeurs maximales est réalisée suivant la méthode de calcul prévue à l'article R. 172-6 du code de la construction et de l'habitation.

ANNEXE 2

BÂTIMENTS OU PARTIES DE BÂTIMENTS D'HABITATION DONT LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ DÉPOSÉE AVANT LE 1^{er} JANVIER 2022 EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

1^o L'exigence de performance relative au bilan énergétique du bâtiment mentionnée au B du I de l'article 2 correspond au respect d'un bilan énergétique Bilan BEPOS inférieur ou égal au bilan énergétique maximal, Bilan BEPOS max, correspondant aux niveaux de performance « Energie 3 » ou « Energie 4 », définis par les ministères chargés de la construction et de l'énergie dans le document intitulé « Référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs - Niveaux de performance "Energie – Carbone" pour les bâtiments neufs » et publié en octobre 2016 sur le site internet www.batiment-energiecarbone.fr.

L'indicateur Bilan BEPOS est défini par la différence, exprimée en énergie primaire, entre :

- la quantité d'énergie ni renouvelable ni de récupération consommée par le bâtiment ;
- et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par le bâtiment et ses espaces attenants.

La méthode de calcul du Bilan BEPOS est définie par les ministères chargés de la construction et de l'énergie dans le document intitulé « Référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs - Méthode d'évaluation de la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs » et publié sur le site internet mentionné précédemment.

2^o L'exigence de performance relative à la quantité des émissions de gaz à effet de serre mentionnée au B du I de l'article 2 correspond au respect de valeurs pour les indicateurs Eges et Eges PCE respectivement inférieures ou égales aux niveaux maximaux Eges max et Eges PCE max du niveau « Carbone 1 » ou du niveau « Carbone 2 », définis par les ministères chargés de la construction et de l'énergie dans le document intitulé « Référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs - Niveaux de performance "Energie – Carbone" pour les bâtiments neufs » et publié en octobre 2016 sur le site internet mentionné précédemment.

La quantité des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie est évaluée par le niveau d'émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des produits de constructions et des équipements du bâtiment, caractérisés respectivement par les indicateurs Eges et Eges PCE.

La méthode de calcul des indicateurs Eges et Eges PCE est définie par les ministères chargés de la construction et de l'énergie dans le document intitulé « Référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs - Méthode d'évaluation de la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs » et publié sur le site internet mentionné précédemment.

ANNEXE 3

SURFACE MINIMALE PAR TYPE DE LOGEMENT

L'exigence de surface minimale mentionnée au 1 de l'article 3 correspond aux mesures suivantes :

TYPE DE LOGEMENT	Surface minimale (en m ² de surface habitable)
T1	28
T2	45
T3	62
T4	79
T5	96

ANNEXE 4

SURFACE MINIMALE DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS
OU À JOUISSANCE PRIVATIVE PAR TYPE DE LOGEMENT

L'exigence de surface minimale des espaces extérieurs privés ou à jouissance privative mentionnée au 2 de l'article 3 correspond aux mesures suivantes :

TYPE DE LOGEMENT	Surface minimale (en m ²)
T1	3
T2	3
T3	5
T4	7
T5	9