

INSTRUCTION AU RESEAU

Type d'instruction : C LR IT Date de publication : 19/12/2024

Número de l'instruction : [IT]-2024-254

Titre : DPE et non-décence : évolution des règles de performance énergétique

Résumé : La présente information technique est établie en complément de la LR 2023-002 « Non-décence et diagnostic de performance énergétique (DPE) » du 18 janvier 2023 à la suite des évolutions réglementaires et législatives adoptées à compter de janvier 2025.

Emetteur : Direction : DPFAS	A l'attention de : [Mesdames, Messieurs les Directeurs, Mesdames, Messieurs les Directeurs Comptables et Financiers, Mesdames, Messieurs les responsables des Centres de ressources,]
Référents à contacter :	Informé(s) : [Informé(s)]
Organismes destinataires : <input checked="" type="checkbox"/> Caf <input checked="" type="checkbox"/> Caisses multibranches <input checked="" type="checkbox"/> Centre de Ressources <input type="checkbox"/> Autres : <input type="checkbox"/> Caf pivots <input type="checkbox"/> Caf adhérentes	
Champ d'application : <input checked="" type="checkbox"/> Métropole <input checked="" type="checkbox"/> DOM <input type="checkbox"/> Mayotte	

Processus de rattachement : M3 - Assurer un paiement rapide et régulier du juste droit à l'utilisateur

Diffusion : Diffusion réseau Diffusion caf.fr Communicable loi CADA

Texte(s) de référence : <ul style="list-style-type: none">o Arrêté du 25 mars 2024 sur les seuils du diagnostic de performance énergétique (Dpe)o Loi Climat et Résilience publiée au Jo en date du 24/08/2021	Documents abrogés ou modifiés : <ul style="list-style-type: none">o LR 2023-002 : non décence et diagnostic de performance énergétique
--	---

Action(s) à réaliser & échéances : <ul style="list-style-type: none">o [Action(s) à réaliser] + [Échéances] <p><input checked="" type="checkbox"/> Pour application <input type="checkbox"/> Pour recommandation <input type="checkbox"/> Pour information</p>

Mots-clés : DPE, petite surface, habitable, nouveaux baux, étiquette énergétique, étiquette climatique, janvier 2025, juillet 2024, altitude, non-décence, classe G	Nombre de page(s) : 10 Nombre et liste des annexes : 2
---	---

Date de publication : 19/12/2024
Applicable à compter du : 01/01/2025
Applicable jusqu'au : « sans limitation de durée »



Caisse nationale des allocations familiales

32 avenue de la Sibelle
75685 PARIS cedex 14

Tél. : 01 45 65 52 52

Madame, Monsieur le directeur,
Madame, Monsieur le directeur comptable et financier,
Madame Monsieur le Responsable de Centre de ressources

À partir du 1^{er} janvier 2025, il sera interdit de louer des logements classés G en France métropolitaine. Cette mesure fait partie de la loi « Climat et résilience » adoptée en 2021, visant à réduire la consommation d'énergie des bâtiments.

Pour rappel, les logements classés G sont considérés comme des « passoires thermiques », consommant trop d'énergie et émettant beaucoup de gaz à effet de serre.

Environ 600 000 logements sont concernés par cette interdiction. Ce nombre peut être réduit par la modification opérée sur les modalités de calcul du DPE des logements de moins de 40m².

Cette instruction a pour objectif de présenter les divers ajustements effectués sur le DPE à la suite de l'arrêté du 25 mars 2024 sur les seuils de DPE [...] et leurs conséquences sur la gestion de la non-décence par les organismes payeurs. Cet arrêté modifie les seuils des étiquettes du DPE s'appliquant à ces logements.

La présente information technique est établie en complément de la LR 2023-002 « Non-décence et diagnostic de performance énergétique (DPE) » du 18 janvier 2023.

I. Les évolutions réglementaires et législatives du DPE

1. Rappel du cadre législatif et du calendrier

Le propriétaire d'un logement doit fournir au locataire un logement décent. La loi « Climat et Résilience » prévoit que le critère énergétique se base sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) et que le logement respecte des niveaux de performance énergétique et climatique minima selon un calendrier défini.

En France métropolitaine, pour être qualifié de « décent » un logement doit présenter a minima à partir du :

- 1^{er} janvier 2025 une classe F ;
- 1^{er} janvier 2028 une classe E ;
- 1^{er} janvier 2034 une classe D.

Les modalités d'application de ces échéances s'appliquent uniquement sur les « nouveaux » baux soit ceux :

- Signés à l'occasion d'une entrée dans le logement ;
- Renouvelés ;
- Tacitement reconduits.

Ces « nouveaux » baux doivent être conclus postérieurement aux dates mentionnées supra pour que la décence du logement soit examinée sur la base du critère énergétique ET climatique (cf. ci-dessous le tableau des logements réellement concernés par la réforme du DPE en fonction de la date du contrat de bail)

Pour rappel, entre janvier 2023 et décembre 2024, **seule la consommation d'énergie était étudiée pour vérifier la décence du logement au titre de sa performance énergétique.**

Les logements les plus économes (G+) sont déjà qualifiés de non-décent et interdits de mise en location depuis le 1^{er} janvier 2023.

Pour les départements d'Outre-mer, hormis Mayotte, cette réglementation sera effective à compter du 1^{er} janvier 2028 où un logement sera décent s'il respecte un DPE de classe F a minima et le 1^{er} janvier 2031 de classe E a minima.

Logements réellement concernés par la réforme du DPE en fonction du contrat de bail					
Critères du logement	Contrat de bail : Date de signature, de renouvellement ou de reconduction tacite	Jusqu'au 31/12/2022	A partir du 01/01/2023	A partir du 01/01/2025	
	Classe énergétique et climatique du logement (étiquette DPE)	G	G	F	G
Décence du logement (sur le critère seul du DPE)		OUI	OUI (Si seuil énergétique < 450 kWh)	OUI	NON
Observation(s)		Le logement n'est pas concerné par la réforme	Entre le 01/01/23 et 31/12/2024, il est nécessaire de vérifier la consommation énergétique exprimée en énergie finale et en kWh par m ² et par an	Au 1 ^{er} janvier 2025, le logement respecte le seuil minimum de DPE	Au 1 ^{er} janvier 2025, le logement ne respecte pas le seuil minimum de DPE

1.1. La caducité du DPE

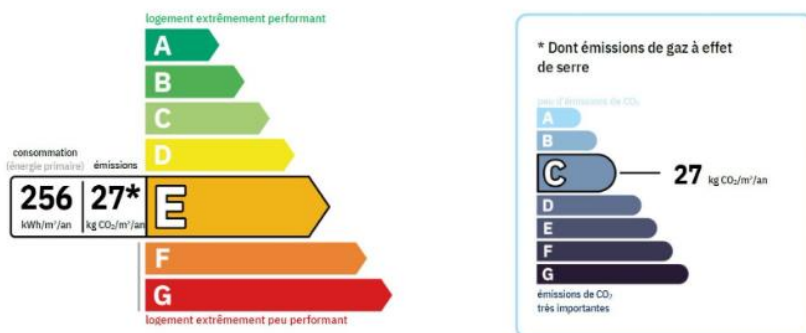
A compter du 1^{er} janvier 2025, tous les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 sont caduques.

Si le DPE du logement a été élaboré avant le 1^{er} juillet 2021, il convient de réclamer la production d'un nouveau diagnostic. Il ne sera pas possible d'étudier la décence du logement sur le critère énergétique en cas de caducité du DPE. Le logement est considéré comme non-décent dans l'attente du nouveau diagnostic.

1.2. L'étiquette énergétique et climatique

La première phase de prise en compte du DPE dans l'examen de la décence du logement se basait uniquement sur la classe énergétique. A compter de 2025, ce sont les 2 classes, Energie et Climat, qui définissent l'étiquette DPE du logement. **La règle consiste désormais à retenir la classe la plus défavorable des 2 dans l'étiquette du DPE.**

Exemple ci-dessous avec un logement classé E :



Source : EDI Expert Diagnostic Immobilier

A titre d'information, les seuils des étiquettes « Energie » et « Climat » applicables aux logements ne bénéficiant pas de spécificités (Cf. point 2) :

A compter du 1er janvier 2025				
Etiquette DPE	Etiquette "Energie"	Etiquette "Climat"	Mise en location	Conservation AL
	Consommation énergétique annuelle du logement en kWh/m².an	Emissions de gaz à effet de serre du logement en Kg CO ₂ equ/m².an		
A	≤ 70	≤ 6	OUI	NON
B	71 à 110	7 à 11	OUI	NON
C	111 à 180	11 à 30	OUI	NON
D	181 à 250	31 à 50	OUI	NON
E	251 à 330	51 à 70	OUI	NON
F	331 à 420	71 à 99	OUI	NON
G	≥ 421	≥ 100	NON	OUI

2. Logements de moins de 40m²

L'arrêté du 25 mars 2024, publié le 20 avril 2024 au JO, modifiant plus particulièrement les seuils des étiquettes du DPE pour les logements de petite surface est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2024.

Depuis cette date, les logements de moins de 40m² bénéficient de seuils plus justes et adaptés, pour mieux refléter les spécificités des petites surfaces en termes de consommation d'eau chaude sanitaire et de compacité. Cette adaptation des seuils (cf. annexe 2) peut améliorer l'étiquette du DPE bien que ce ne soit pas systématique.

Cette mesure vise à soustraire une partie des habitations de la catégorie « passoires thermiques » (catégorie F et G du DPE) et de lever l'interdiction à la location prévue sur ce parc immobilier. L'impact de cette modification est significatif : environ 140 000 logements ne seraient plus classés dans cette catégorie.

La mise en œuvre de cette évolution réglementaire s'applique de la manière suivante :

- Pour les DPE signés depuis le 1^{er} juillet 2024, tous les nouveaux diagnostics réalisés sur ces logements de petite surface bénéficient de ces nouveaux seuils, directement sur l'étiquette du DPE.
- Pour les DPE réalisés entre le 1^{er} juillet 2021 et le 30 juin 2024, le propriétaire peut se rendre sur le site internet de l'Ademe, et télécharger gratuitement une attestation de la nouvelle étiquette. (Cf annexe 1)

3. Une précision apportée sur la surface prise en compte dans le DPE par l'arrêté du 25 mars 2024

La clarification de la notion de « surface de référence » permet de la distinguer de la surface habitable initialement prise en compte. Cette nouvelle définition de la surface de référence vise à améliorer la précision du DPE pour les logements de petite surface.

Ainsi l'arrêté modifie l'appellation de la surface utilisée dans les DPE : la « surface habitable » est remplacée par l'appellation « surface de référence », laquelle désigne précisément :

« La surface habitable du logement au sens du R. 156-1 du [code de la construction et de l'habitation](#), à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres. Conventionnellement, toute la surface de référence du logement ou du bâtiment est considérée chauffée en permanence pendant la période de chauffe. »

Ce critère s'applique uniquement pour l'examen du DPE et non dans la prise en compte des caractéristiques de logement (superficie).

II. Les modalités de gestion de ces nouvelles règles : des spécificités en fonction de la superficie et d'autres critères (altitude et zone climatique)

1. Pour tous les logements à compter du 1^{er} janvier 2025

1.1. L'examen de la décence du logement par l'étiquette du DPE nécessite le suivi d'étapes successives :

- La vérification de la validité du DPE ;
- La prise en compte de la superficie du logement (pour les logements de petite surface uniquement) ;
- La récupération de la classe énergétique et climatique du DPE ;
- Une comparaison entre la date de début de bail et les dates du calendrier de la loi Climat et Résilience établies en fonction de l'étiquette DPE du logement.

Vous trouverez en annexe 2 un guide d'examen du DPE reprenant ces différentes étapes.

1.2. L'examen du critère énergétique et climatique à réception du diagnostic

Dès 2025, il est nécessaire de comparer la date du « nouveau » bail à la date d'entrée en vigueur de l'exclusion des logements classés G. Le contrat de bail n'est pas une pièce justificative obligatoire à fournir à l'étude des droits à l'aide personnelle au logement. Il paraît donc difficile de récupérer cette donnée. Cependant, si la Caf doit considérer que le logement est « non-décent » sur la seule information du DPE, il est important de s'assurer que le logement est bien concerné par cette obligation légale.

Dans la majorité des cas, le diagnostic de décence du logement présente d'autres éléments de non-conformité du logement. Le DPE présente alors moins d'impacts sur l'engagement de la conservation des droits aux allocations de logement.

Dans le cas où le seul examen du DPE (par exemple s'il est fourni par l'allocataire) confirme la non-décence du logement alors il convient soit :

- De réclamer la copie du contrat de bail à l'allocataire ou de questionner le bailleur pour obtenir la date de début du « nouveau » bail.
Si la date exclut le logement de ce dispositif, le logement doit être considéré comme décent.
Le cas échéant, le logement rentre bien dans le champ de la réforme DPE alors il convient de conserver les droits AL sur ce seul motif. La levée de la conservation se fera lors de la production d'un nouveau diagnostic qui justifiera d'une classe énergétique conforme aux critères de décence.
- De lancer une visite du logement pour contrôler la décence du logement uniquement s'il existe un soupçon que d'autres éléments (hors DPE) permettraient de qualifier le logement de non-décent.

1.3. Les modalités de gestion et la conservation des droits à l'aide personnelle au logement (ALS ou ALF)

Les consignes de traitement relatives à la non-décence doivent s'appliquer de manière identique à l'étude de la performance énergétique et climatique du logement avec l'utilisation du fait générateur DECLOG et selon les informations précisées supra.

2. La fixation de seuils spécifiques : les logements de moins de 40m² et d'autres typologies de logements

2.1. L'orientation du propriétaire du logement vers le site de l'Ademe en cas de réalisation du DPE avant le 1^{er} juillet 2024

Le DPE a été élaboré par le diagnostiqueur certifié entre le 1^{er} juillet 2021 et le 30 juin 2024. Il n'a pas bénéficié des nouvelles modalités de calcul de l'étiquette. Il convient d'orienter le propriétaire du logement sur le site de l'Ademe pour qu'il télécharge une nouvelle attestation DPE revoyant le calcul de celui-ci. Un logement classé G peut se voir attribuer une étiquette énergie et climat plus avantageuse dans la majorité des cas.

Exemple : Si le logement est classé G à compter du 1^{er} janvier 2025 avec une date de début de bail postérieure à cette même date et que le DPE fourni a été réalisé le 20 juin 2024, le propriétaire ou toute autre personne peut se rendre sur le site de l'Ademe et télécharger une attestation DPE qui remplacera le DPE actuel. L'attestation mentionne un logement classé F. Le logement est considéré comme décent.

A compter de janvier 2025	Logement sans rapport de contrôle		Logement avec rapport de contrôle mentionnant une indécence avérée	
DPE fourni	Nouvelle attestation (avant 07/2024) ou DPE avec étiquette ≠ G	Nouvelle attestation (avant 07/2024) ou DPE = G	Nouvelle attestation (avant 07/2024) ou DPE avec étiquette ≠ G	Nouvelle attestation (avant 07/2024) ou DPE = G
Procédure	Pas de conservation	Conservation (sous réserve examen détaillé à l'annexe 2)	Conservation sur les éléments du rapport de contrôle	Conservation sur les éléments du rapport de contrôle et du DPE
Absence de DPE-Procédure	Pas de conservation		Conservation	

2.2. Les cas particuliers

Des seuils spécifiques sont également prévus pour les logements situés à plus de 800 mètres d'altitude, dans certaines zones climatiques (Isère, Pyrénées Orientales...). Dans ces situations, il est nécessaire de se référer à l'étiquette inscrite sur le diagnostic. Pour information, dans ce cas de figure, aucune nouvelle attestation n'est fournie sur le site de l'Ademe.

3. Préconisations

Compte tenu de l'existence de seuils spécifiques en fonction de la typologie du logement ou de la superficie, il est recommandé pour l'analyse de se baser uniquement sur l'étiquette inscrite sur le DPE et non sur les seuils. Avant 2025, il était important de lire la consommation énergétique exprimée en kWh. L'exclusion de tous les logements de classe G facilite l'examen du diagnostic et ne demande plus d'aller jusqu'à ce niveau de précision.

Annexe 1

[Ademe - Observatoire DPE - Audit \(Diagnostic de Performance Énergétique Audit Énergétique\)](#)

La procédure à suivre est la suivante :

- 1) Se rendre sur la page d'accueil de l'Observatoire DPE-Audit de l'Ademe
- 2) Renseigner le numéro du DPE concerné dans la barre de recherche « trouvez un DPE ou un Audit »
- 3) Cliquer sur « télécharger mon attestation »
- 4) Joindre cette attestation au DPE initial, pour attester de sa nouvelle étiquette, notamment lors d'une mise en vente ou d'une location.

Trouver un DPE ou un
AUDIT

Rechercher un DPE ou un AUDIT en rentrant son
numéro.

Numéro de DPE ou d'AUDIT

Le numéro doit comporter 13 caractères.

Moins de 40m² : Télécharger
mon attestation

Numéro de DPE

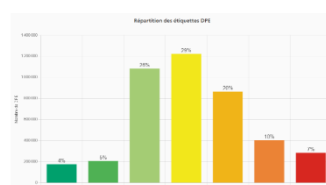
Le numéro doit comporter 13 caractères.

Rechercher

Téléchargement attestation pour les logements de moins de 40m² :

Si vous avez un DPE pour un logement de moins de 40m², consultez votre nouvelle étiquette en rentrant votre n° DPE dans "**Moins de 40m² : Télécharger mon attestation**". Vous pourrez également sur cette page télécharger l'attestation remplaçant la première page de votre DPE pour une éventuelle mise en vente ou location."

Outil statistiques de l'Observatoire DPE-AUDIT



Annexe 2

