

DOSSIER

Ce qui a changé au 1er janvier
2022

1/5 >



Immobilier, logement & aides financières : ce qui a changé au 1er janvier 2022

Isabelle d'Aloia et Eloïse Renou | le 03/01/2022 | [Droit de la construction](#), [HLM](#), [DPE](#), [RE2020](#), [France](#)



Ma newsletter personnalisée



Sommaire du dossier

1. [Immobilier, logement & aides
financières : ce qui a changé au 1er
janvier 2022](#)

RE 2020, DPE, CEE, crédits immobilier...
Tour d'horizon des - nombreuses -
règles qui évoluent en ce début d'année.

2. Réglementation technique & droit
de la construction : ce qui a changé
au 1er janvier 2022



Le nouveau DPE s'affiche dans les petites annonces

Les dernières mesures de la réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE) entrent en vigueur. Depuis le 1er janvier 2022 doivent figurer, dans les annonces de location ou de vente de logements, **outre l'étiquette énergie et l'étiquette climat, l'estimation de la facture théorique énergétique annuelle du bien.**

De plus, les passoires thermiques devront être présentées comme telles, avec une mention "Logement à consommation énergétique excessive : classe F / classe G".

Sur le même sujet

Nouveau DPE : quels changements attendre à partir du 1er juillet 2021 ?

Textes concernés : décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers

arrêté du 22 décembre 2021 relatif à la mention précisant la situation d'un bien immobilier vis-à-vis de l'obligation du premier alinéa de l'article L. 173-2 du code de la construction et de l'habitation (NOR : LOGL2135032A)

Plus de transparence pour les prix et prestations proposés par les syndic

Depuis ce début d'année, une **fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par un syndic doit être jointe au projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic.** Y figurent notamment la rémunération forfaitaire du syndic pour douze mois, les prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic et celles optionnelles, celles relatives aux réunions et visites supplémentaires ou concernant la gestion administrative et matérielle des sinistres ou encore celles portant sur des travaux et des études techniques. Cette nouvelle obligation permet de faciliter la mise en concurrence des syndic professionnels.

Texte concerné : arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic (NOR : ECOC2121940A)

Les conditions d'octroi des crédits immobiliers évoluent

Les conditions d'attribution des crédits immobiliers changent. Dorénavant, **le taux d'effort des emprunteurs ne doit pas excéder 35 % et la durée initiale du crédit ne doit pas dépasser 25 ans.**

A noter que pour les crédits immobiliers liés à une Vefa, à un CCMI, à un contrat de promotion ou à des acquisitions dans l'ancien engendrant d'important coûts de rénovation, induisant une entrée en jouissance du bien décalée par rapport à l'octroi du crédit, un différé d'amortissement d'une durée analogue à celle de ce décalage est toléré dans la limite d'une maturité maximale de 27 ans et d'une période d'amortissement ne pouvant excéder 25 ans.

Texte concerné : décision du 29 septembre 2021 relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers (NOR : ECOT2128607S)

La RE 2020 entre en scène pour le logement...

Les logements neufs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter de ce 1er janvier 2022 sont soumis à la réglementation environnementale 2020 (RE 2020). Elle succède à la RT 2012, avec des exigences renforcées. Il s'agit d'**améliorer la sobriété énergétique des bâtiments neufs, et de favoriser les sources d'énergie décarbonées.** Mais aussi de réduire l'impact sur le climat des constructions en recherchant le bas carbone, et d'introduire des objectifs en matière de confort d'été.

Afin d'atteindre les exigences de résultat fixées, des méthodes de calcul approuvées par voie réglementaire doivent être utilisées.

Retrouvez toutes les infos et fiches pratiques sur www.lemoniteur.fr/re2020/

Textes concernés (notamment) : décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine

arrêté du 4 août 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine et portant approbation de la méthode de calcul prévue à l'article R. 172-6 du code de la construction et de l'habitation (NOR : LOGL2107359A)

... les attestations de prise en compte des exigences de performance évoluent...

Dans le cadre de l'entrée en vigueur de la RE 2020, les règles applicables à l'étude de faisabilité technique et économique relative aux approvisionnements en énergie, et celles portant sur les attestations de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale, sont modifiées au 1er janvier. Reprenant pour partie le dispositif issu de la RT 2012, le nouveau régime simplifie les procédures, notamment en **réduisant le périmètre de l'étude de faisabilité "énergie" à réaliser avant de demander un permis de construire**. Y échappent les maisons individuelles ou accolées (et, à partir de 2025, les logements collectifs).

D'autre part, les nouvelles thématiques de la RE 2020 que sont l'analyse du cycle de vie du bâtiment neuf, le renforcement de la prise en compte du confort d'été... sont intégrées aux attestations qui devront être jointes à la demande de PC et à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Sur le même sujet

RE 2020 : les modalités de l'étude de faisabilité "énergie" et des attestations de prise en compte définies

Sur le même sujet

RE 2020 : deux arrêtés pour être prêts le 1er janvier

Textes concernés : décret n° 2021-1548 du 30 novembre 2021 relatif aux attestations de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale et à la réalisation d'une étude de faisabilité relative aux diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour les constructions de bâtiments en France métropolitaine

arrêté du 9 décembre 2021 relatif à la réalisation d'une étude de faisabilité relative aux diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour les constructions de bâtiments en France métropolitaine (NOR : LOGL2114163A)

arrêté du 9 décembre 2021 relatif aux attestations de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour les constructions de bâtiments en France métropolitaine et modifiant l'arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles

de bâtiments (NOR : LOGL2114162A)

... et le régime des données environnementales des produits aussi

Comme l'a rappelé le ministère de la Transition écologique, "avec la RE2020, l'évaluation réglementaire de la performance environnementale des bâtiments neufs nécessite l'emploi de déclarations environnementales (émises par des fabricants) pour la réalisation des analyses du cycle de vie mais aussi des données environnementales par défaut et des données environnementales de services mises à dispositions par l'État." Les règles relatives aux déclarations environnementales des produits dans la construction et à leur vérification par une tierce partie indépendantes sont actualisées en conséquence, avec effet au 1er janvier 2022.

Textes concernés : décret n° 2021-1674 du 16 décembre 2021 relatif à la déclaration environnementale de produits de construction et de décoration ainsi que des équipements électriques, électroniques et de génie climatique

arrêté du 14 décembre 2021 relatif à la déclaration environnementale des produits destinés à un usage dans les ouvrages de bâtiment et à la déclaration environnementale des produits utilisée pour le calcul de la performance environnementale des bâtiments (NOR : LOGL2113185A)

arrêté du 14 décembre 2021 relatif à la vérification par tierce partie indépendante des déclarations environnementales des produits destinés à un usage dans les ouvrages de bâtiment et des déclarations environnementales des produits utilisées pour le calcul de la performance environnementale des bâtiments (NOR : LOGL2113188A)

Les CEE entrent dans leur cinquième période...

Le 1er janvier 2022 marque le **lancement de la cinquième période des certificats d'économie d'énergie (CEE)** qui prendra fin le 31 décembre 2025. L'obligation globale d'économies d'énergie passe à 2 500 TWhc (dont au moins 730 TWhc à réaliser au bénéfice des ménages en situation de grande précarité énergétique), en hausse de 17 % par rapport à la quatrième période.

Sur le même sujet

La cinquième période des CEE se dessine

En outre, de nouvelles obligations de transmission d'informations par les

fournisseurs d'énergie, par les délégataires et par les demandeurs de CEE voient le jour afin d'assurer davantage de transparence à l'égard du public. La première transmission concerne les opérations engagées au cours du premier trimestre 2022 et elle est à effectuer au plus tard le premier jour ouvré de mai 2022.

A noter aussi que **l'assiette de calcul de l'obligation d'économies d'énergie des fournisseurs d'énergie évolue** : il s'agit de faire rentrer les ventes réalisées en exécution des contrats d'exploitation de bâtiments résidentiels ou tertiaires comportant une prestation d'approvisionnement en énergie et une prestation de gestion de l'énergie directement dans ce calcul.

Textes concernés (notamment) : décret n° 2021-712 du 3 juin 2021 relatif à la cinquième période du dispositif des certificats d'économies d'énergie

arrêté du 2 juin 2021 modifiant l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie (NOR : TRER2113534A)

décret n° 2021-1662 du 16 décembre 2021 modifiant les articles R. 221-2 et R. 221-22 du Code de l'énergie

... les fiches d'opérations standardisées sont toilettées...

Les règles d'abrogation des fiches d'opération standardisée (correspondant à des opérations couramment réalisées pour lesquelles une valeur forfaitaire de CEE est définie) évoluent. **Toute fiche créée ou modifiée à compter du 1er janvier 2022 et non modifiée durant cinq ans sera abrogée de droit à l'expiration de ce délai.**

Par ailleurs, la bonification des CEE qui était prévue lorsque les travaux sont effectués chez des ménages en situation de grande précarité énergétique disparaît (c'était déjà le cas depuis le 1er mai 2021 pour les opérations relatives aux fiches BAR-EN-101 « Isolation de combles ou de toitures » et BAR-EN-103 « Isolation d'un plancher »).

Enfin, la fiche d'opération standardisée RES-EC-107 "Horloge astronomique pour l'éclairage extérieur" est également supprimée au 1er janvier.

Textes concernés : arrêté du 13 avril 2021 modifiant l'arrêté du 22 décembre 2014 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie et l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie (NOR : TRER2109538A)

arrêté du 17 décembre 2021 modifiant l'arrêté du 22 décembre 2014 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie (NOR : TRER2137033A)

... et les CEE liés à la rénovation énergétique se refont une beauté

Pour les opérations d'économies d'énergie engagées à compter du 1er janvier 2022, les montants et critères de bonification et de primes minimales liés aux Coups de pouce « Chauffage », « Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif » et « Rénovation performante d'une maison individuelle » sont modifiés.

Texte concerné : arrêté du 10 décembre 2021 modifiant l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie (NOR : TRER2137031A)

La protection du foncier ferroviaire s'accroît

A partir du 1er janvier, les modalités de fixation amiable des limites du domaine public ferroviaire s'appliquent. **La limite de l'emprise de la voie ferrée ainsi que les distances des servitudes** prévues par les articles L. 2231-4 à L. 2231-7 du Code des transports sont également définies. Cela concerne notamment l'interdiction des constructions, du terrassement, de l'excavation ou de la fondation, et des dépôts de quelque matière que ce soit, ainsi que l'information systématique du gestionnaire d'infrastructure pour les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire envisagés à proximité du domaine public ferroviaire.

Texte concerné : décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire

L'habitat inclusif s'invite dans les convention-type des logements-foyers

Depuis ce début d'année, une nouvelle convention-type pour l'APL applicable aux logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées est créée pour y permettre l'habitat inclusif.

Texte concerné : décret n° 2021-1862 du 27 décembre 2021 modifiant la section 7 du chapitre III du titre V du livre III du Code de la construction et de l'habitation relative aux conventions passées entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-13 portant sur les logements-foyers visés par l'article L. 351-2 (5°)

Le PTZ joue les prolongations jusqu'à fin 2023

Le prêt à taux zéro (PTZ) est **prolongé de deux ans, jusqu'au 31 décembre 2023**. Par ailleurs, l'entrée en vigueur des nouvelles modalités d'appréciation des revenus des ménages, initialement prévue par la LF 2021 au titre des offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2022, est reportée d'un an.

Sur le même sujet

LFI 2022 : le détail des dispositions relatives au logement et à l'urbanisme

Textes concernés : décret n° 2021-1863 du 28 décembre 2021 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022

MaPrimeRénov' évolue

Le dispositif évolue pour les demandes de primes de transition énergétique MaPrimeRénov' déposées à compter du 1er janvier 2022. Notamment, **le délai de réalisation des travaux passe d'un an à deux ans.**

De plus, plusieurs clarifications sont apportées pour confirmer que seuls les ménages peuvent demander et percevoir une avance, pour revoir les modalités de calcul du reversement partiel de la prime pour les propriétaires bailleurs ou encore la revalorisation des forfaits pour l'installation des foyers fermés et inserts.

Textes concernés : décret n° 2021-1938 du 30 décembre 2021 modifiant le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique

arrêté du 30 décembre 2021 modifiant l'arrêté du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique et l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique (NOR : LOGL2135153A)

Le dispositif « Denormandie » prorogé jusqu'à fin 2023

Les investisseurs disposent d'un an supplémentaire pour rénover des biens anciens à mettre en location. Le dispositif fiscal Denormandie est prorogé d'un an, **soit jusqu'au 31 décembre 2023** par la loi de finances 2022. Il permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt pour l'achat d'un logement ancien dans un quartier ancien dégradé et pour les acquisitions de locaux destinés à être transformés en logements, dans un quartier ancien dégradé, situés dans les 222 communes du programme « Action cœur de ville ».

Texte concerné : loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022

Le dispositif « Louer abordable » se transforme

A compter du 1er janvier 2022, le dispositif d'abattement au titre des revenus fonciers « Louer abordable » se transforme en une réduction d'impôt pour les propriétaires privés. Un dispositif plus clair qui permet au propriétaire bailleur **d'obtenir une réduction d'impôt de 15 % ou de 35 % s'il accepte de louer 15 % ou 30 % en dessous des prix du marché.** Pour en bénéficier, le bailleur doit signer une convention d'une durée de 6 ans avec l'Anah.

Texte concerné : loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022

Ce qui change chaque année au 1er janvier...

Les plafonds de ressources pour la SLS sont modifiés

A compter du 1er janvier 2022, les montants des suppléments de loyer de solidarité (SLS) - appelés également surloyer - par mètre carré de surface habitable sont modifiés. Ce surloyer, pour rappel, peut être réclamé au locataire dès lors que ses revenus excèdent de 20 % les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social.

Texte concerné : arrêté du 29 novembre 2021 pris en application du II de l'article D. 441-20-1 du Code de la construction et de l'habitation (NOR : TREL2134987A)

Les plafonds de ressources pour la RLS sont actualisés

Les plafonds de ressources permettant le bénéfice de la réduction de loyer de solidarité (RLS), modulés en fonction de la composition du ménage et de la zone géographique, ainsi que le montant de cette réduction applicables en 2022, sont fixés. Ils sont indexés sur l'indice de référence des loyers.

Texte concerné : arrêté du 20 décembre 2021 relatif à la revalorisation des plafonds de ressources et des montants de réduction de loyer de solidarité applicables et modifiant l'arrêté du 27 février 2018 relatif à la réduction de loyer de solidarité (NOR : LOGL2133653A)

Les barème pour le calcul des APL 2022 sont fixés

Les paramètres du barème pour le calcul des aides personnelles au logement et le barème applicable au sein de la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon pour 2022 sont actualisés. Ils s'appliquent aux prestations dues à compter du 1er janvier 2022.

Texte concerné : arrêté du 20 décembre 2021 relatif au calcul des aides personnelles au logement pour l'année 2022 (NOR : LOGL2134477A)

Sur le même sujet

LFI 2022 : le détail des dispositions relatives au logement et à l'urbanisme

Les plafonds de ressources HLM pour 2022

Les plafonds de ressources annuelles pour l'attribution des logements locatifs sociaux sont actualisés pour 2022.

Texte concerné : arrêté du 27 décembre 2021 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif (NOR : LOGL2135538A)

Retrouvez toutes les infos et fiches pratiques sur www.lemoniteur.fr/re2020/

➤ RÉAGIR À CET ARTICLE

Cet article fait partie du dossier

Ce qui a changé au 1er janvier 2022

Article suivant 2/5 ➤

RE2020, une brique de plus pour la transition énergétique du bâtiment

PUBLICITÉ Découvrez comment la brique contribue aux objectifs de la nouvelle réglementation environnementale RE2020.

Contenu proposé par **Briq**

LES BONNES RAISONS DE S'ABONNER

Au Moniteur

- **La veille 24h/24** sur les marchés publics et privés
- **L'actualité nationale et régionale du secteur du BTP**
- **La boîte à outils réglementaire** : marchés, urbanismes, environnement
- **Les services indices-index**

➤ **JE M'ABONNE**

Une marque du groupe

Tout savoir sur le Moniteur

Contacts

Mentions légales

RGPD

Paramétrage Cookie