

# La performance énergétique dans la location

Journées RAPPEL

Atelier

Comment opérationnaliser l'intégration d'un seuil de performance énergétique  
dans le décret décence ?

Jeudi 24 Novembre 2022



# Contenu



L'évolution de la performance  
énergétique dans la  
réglementation

1

Les difficultés rencontrées

3



2

L'application des dernières lois



# L'évolution de la question de la performance énergétique



- ❖ La location n'est pas seulement un marché économique, elle est inspirée aussi par des considérations sociales.
- ❖ La lutte contre l'habitat dégradé est un sujet de préoccupation majeur des politiques Publiques de l'Habitat.
- ❖ Mais c'est un sujet complexe car il combine plusieurs droits fondamentaux contradictoires
- ❖ **Le droit des locataires** à vivre dans la dignité,
- ❖ **Le droit de propriété** du propriétaire bailleur,
- ❖ **Les enjeux de salubrité et d'hygiène publique** par le pouvoir de Police du Maire.
- ❖ Ce qui amène 2 niveaux de lutte contre l'habitat dégradé :
- ❖ La décence des logements qui en est le volet de droit privé,
- ❖ L'habitat indigne qui en est le volet (plus général) de droit public relevant de l'action des autorités administratives comme celle du maire ou de l'Etat (A.R.S.).



# L'évolution de la question de la performance énergétique



## LE DEGRADOMETRE

Agir face à un logement en mauvais état ou dangereux

L'ADIL 77 peut vous aider !

0800 726 806

DECENT

NON-DECENT

NON-CONFORME  
AU RSD

INSALUBRITE

RISQUE POUR  
LA SECURITE

Surface habitable d'au moins 3m<sup>2</sup> et hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m

Absence de risque pour la sécurité et la santé

Absence d'espèces nuisibles et de parasites

Performance énergétique minimale

Éléments d'équipement et de confort essentiels

Toiture non étanche, mauvais état du gros œuvre

Installations électrique et de chauffage inadéquates et/ou de puissance insuffisante

Infiltration d'eau par le sol

Garde-corps, fenêtres en mauvais état

Superficie des pièces et/ou hauteur sous plafond insuffisantes

Eau potable avec pression ou débit insuffisants

Mauvais état portes et fenêtres, conduits fumée

Evacuation des eaux pluviales et/ou eaux usées non conformes

Ventilation insuffisante, humidité

Aucune pièce ne mesure 3m<sup>2</sup>

Mauvais fonctionnement installation électrique et/ou gaz

Présence d'espèces nuisibles

Humidité importante

Mauvaise qualité ou dégradation structure

Lieux impropres à l'habitation (cave, sous-sol...)

Pièce(s) principale(s) sans éclairage naturel

Risque d'incendie, équipements électrique/gaz dangereux

Matériaux dégradés contenant de l'amiante, peintures au plomb

Absence garde-corps, main courante

Manque d'affaissement du plancher/garage, balcon, éléments couverture, escalier

Travaux d'urgence à prévoir

**Cet outil contribue à la lutte contre l'habitat dégradé dans laquelle l'ADIL 77 est engagée.**





- ❖ Au départ non prise en compte de la performance énergétique dans les critères de décence du décret du 30/01/2002.
- ❖ On parle seulement de l'obligation d'une installation permettant un chauffage normal (Art.. 3 Al 1 décret 30/01/2002).
- ❖ **En 2007 obligation d'établir un DPE** (Diagnostic de Performance Energétique) seulement **pour informer le locataire**. Mais pas de sanctions prévues si « oubli ».
- ❖ Mais depuis 10 ans la rénovation énergétique est une volonté forte des politiques publiques et s'inscrit de + en + dans les rapports locatifs.
- ❖ **1<sup>ère</sup> référence** complétant le décret décence par la loi sur la Transition énergétique du 17/08/2015 : « **le logement doit être protégé contre les infiltrations d'air parasites ainsi que les ouvertures, murs et parois du logement suffisamment étanches à l'air** ».





- ❖ Mais ce sont une réforme et deux lois successives, qui vont accélérer les obligations du propriétaire :
- ❖ En 2021, la réforme du DPE (la 2<sup>ème</sup> après celle de 2013) va le rendre **plus fiable** et **opposable**.
- ❖ En 2019 et 2021, les lois « Energie et Climat » et « Climat et Résilience » vont prévoir cette fois-ci des sanctions pour la location de certains logements : les passoires énergétiques.
- ❖ Sanctions sur 2 axes : **diminuer la rentabilité locative** du logement (gel de l'augmentation des loyers) et classer le logement en **indécence** afin de rendre plus difficile la mise en location.





- ❖ Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'est plus informatif mais **opposable**.
- ❖ Sa méthode de calcul est unifiée pour tous les logements, en éliminant la méthode dite « *sur facture* » : il s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage...
- ❖ Le DPE devient opposable. En cas de doute, le locataire ou acheteur peut refaire un diagnostic : si le nouveau DPE n'affiche pas les mêmes résultats que celui présenté par le propriétaire, la personne peut se retourner contre lui et même demander une compensation, voire faire appel à la justice.



**DPE**

DPE établi entre  
01/01/2013 et  
31/12/2017

Valide jusqu'au 31/12/2022

**DPE**

DPE établi entre  
01/01/2018 et 30/06/2021

Valide jusqu'au 31/12/2024

**NOUVEAU****DPE  
2021**

Nouveau DPE établi à partir  
du 01/07/2021, valide pour  
une durée de 10 ans



## Gel des loyers

### Logements étiquettes DPE F et G

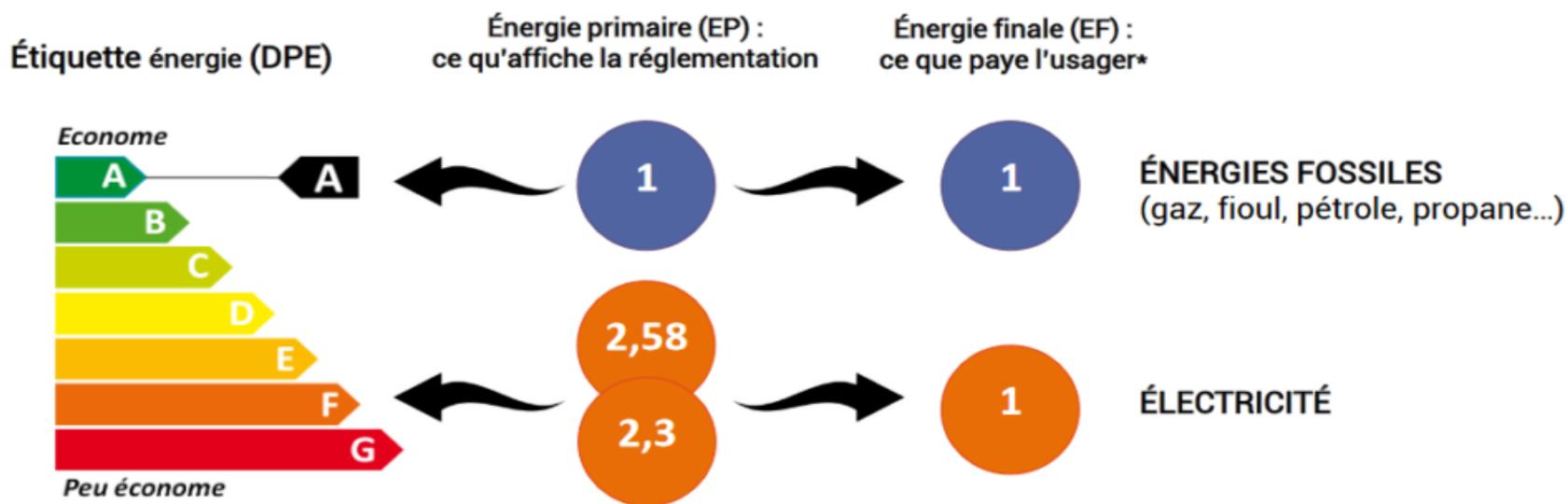


- ❖ **Quoi ?** Le gel des loyers est global et concerne la mise en location des logements, la révision annuelle des loyers selon l'IRL, la procédure de loyers manifestement sous évalué et la possibilité d'augmenter le loyer suite à des travaux d'économie d'énergie.
- ❖ **Où ?** Et désormais sur tout le territoire national et plus seulement sur les territoires dits « tendus »
- ❖ **Quand ?** À partir du 22 Août 2022





- ❖ La loi **Énergie climat de 2019**, prévoit de conditionner la décence des logements à leur niveau de performance énergétique : **450 kWh** d'énergie finale par m<sup>2</sup> de surface habitable et par an (décret de janvier 2021) le seuil de consommation au-delà duquel un logement serait considéré comme indécents. Entrée en vigueur au 1er janvier 2023.



\* La consommation en énergie finale, pour être lisible en € sur la facture, doit être multipliée par le prix d'1 kWh de l'énergie considérée : soit en 2020, 0.166 €/kWh pour l'électricité, 0.092 €/kWh pour le fioul, 0.083 €/kWh pour le gaz de réseau.

- ❖ Modalités de calcul des 450 kWh d'énergie finale :  
Se reporter à la page 3 du DPE et prendre le chiffre « énergie totale » en énergie finale « kWh é.f. ». Diviser ce chiffre par la surface habitable en m<sup>2</sup> figurant sur la page 1 du DPE.



# 2

## L'application des nouveaux textes de lois La classification en indécence



- ❖ Modalités de calcul des 450 kWh d'énergie finale : Se reporter à la page 3 du DPE et prendre le chiffre « énergie totale » en énergie finale « kWh é.f. ». Diviser ce chiffre par la surface habitable en m<sup>2</sup> figurant sur la page 1 du DPE.

### DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

p.3

#### Montants et consommations annuels d'énergie

usage	consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	bois	14185 (14185 éf)	89%
	électrique	37347 (16238 éf)	
eau chaude sanitaire	électrique	4749 (2065 éf)	10%
refroidissement			0%
éclairage	électrique	466 (203 éf)	1%
auxiliaires			0%
<b>énergie totale pour les usages recensés</b>	<b>56 747 kWh</b> (32 690 kWh é.f.)	Entre 2 948€ et 3 988€ par an	<b>Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous</b>

L'énergie primaire est de 56 747 Kwh pour 105 m<sup>2</sup>, Mais en énergie FINALE soit 2 3 fois plus que l'énergie FINALE  
Et 56 747/105 m<sup>2</sup> 540 Kwh par m<sup>2</sup> par an  
Soit 311 Kwh /m<sup>2</sup>/an donc inférieur à 450kWh. Le logement reste décent

### DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : Z244E1663680  
établi le : 21/07/2022  
valable jusqu'au : 20/07/2032

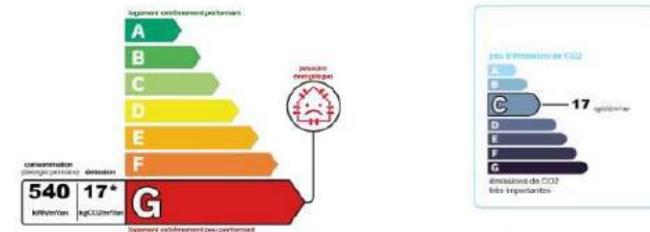
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : [www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe](http://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe)



adresse :  
type de bien : Maison individuelle  
année de construction : 1962  
surface habitable : 105 m<sup>2</sup>  
propriétaire : DURAND Daniel  
adresse :

#### Performance énergétique

\* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour en savoir plus, voir pages 5 à 6.

Ce logement émet 1955 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 9619 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électrique, gaz, fuel, etc.).

#### Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour les détails par poste.

entre 2948 € et 3988 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p.3

#### Informations diagnostiqueur

ELIBAT 44  
5 rue de Saint Nazaire  
44800 SAINT-HERBLAIN  
diagnostiqueur  
Pierre HUMEAU  
tel : 02 29 08 70 20  
email : elibat44@exim.fr

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :  
organisme de certification : WICERT

n° de certification : C021-SE-12-2018



L'énergie primaire est de 24 923 Kwh pour 73 m<sup>2</sup>, soit 258 fois plus que l'énergie finale  
 24 923 73 m<sup>2</sup> 341 Kwh par m<sup>2</sup> par an d'énergie primaire, soit F

Alors qu'en énergie FINALE : 9660Khw / 73m<sup>2</sup>  
 = 132Kwh/m<sup>2</sup>/an

Date du rapport : 28/05/2021 N° de rapport : 49632 BUANNIC 28.05.21 Valable jusqu'au : 27/05/2031 Type de bâtiment : Maison Individuelle Nature : Maison individuelle Année de construction : 1960 Surface thermique : 73 m <sup>2</sup> + S/Sol	Diagnostiqueur : THEVENET Franck Signature :
Adresse : ; NSEE : 44055	Référence ADEME : 2144V1007464R
Etage : N° de Lot : Propriétaire : Nom : Adresse :	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :

B CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE			
Obtenues par la méthode 3CL - DPE, version 1.3, estimée à l'immeuble / au logement*, prix moyen des énergies indexés au 15/08/2015			
	Consommation en énergie finale (détail par énergie et par usage en kWh <sub>ep</sub> )	Consommation en énergie primaire (détail par usage en kWh <sub>ep</sub> )	Frais annuels d'énergie (TTC)
Chauffage	Electrique 7 173,06	18 506,5	991,32 €
Eau chaude sanitaire	Electrique 2 487,15	6 416,84	272,59 €
Refroidissement			
Consommations d'énergie pour les usages recensés	9 660,21	24 923,34	1 464,59 € <sup>(1)</sup>

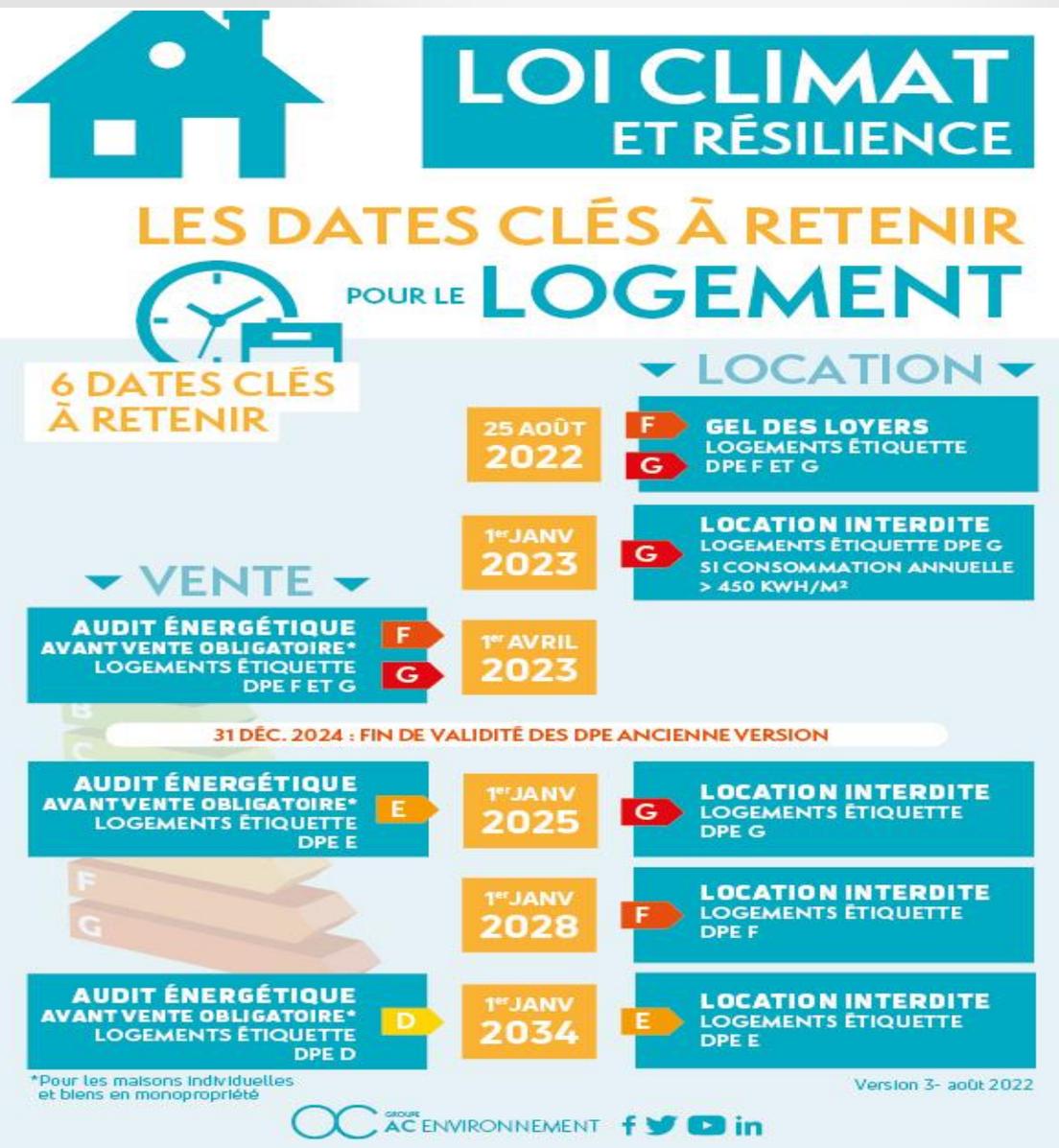
<sup>(1)</sup> coût éventuel des abonnements inclus

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement		Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	
Consommation conventionnelle : 341,41 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an Sur la base d'estimation à l'immeuble / au logement*		Estimation des émissions : 19,04 kg <sub>eqCO2</sub> /m <sup>2</sup> .an	
<p>Logement économe</p> <p>≤ 50 A</p> <p>51 à 90 B</p> <p>91 à 150 C</p> <p>151 à 230 D</p> <p>231 à 330 E</p> <p>331 à 450 F</p> <p>&gt; 450 G</p> <p>Logement énergivore</p>	<p>Logement</p> <p>341 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an</p>	<p>Faible émission de GES</p> <p>≤ 5 A</p> <p>6 à 10 B</p> <p>11 à 20 C</p> <p>21 à 35 D</p> <p>36 à 55 E</p> <p>56 à 80 F</p> <p>&gt; 80 G</p> <p>Forte émission de GES</p>	<p>Logement</p> <p>19 kg<sub>eqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an</p>



### ❖ La loi Climat et Résilience

❖ Pour tous les contrats de location, le logement devra répondre à un niveau de performance énergétique minimal :



### RAPPTEL

Réseau des acteurs contre la pauvreté et la précarité énergétique dans le logement

### SLIME

Une solution pour agir contre la précarité énergétique

### adil

du Morbihan



- ❖ Les propriétaires de logements classés F ou G exceptions à la classification en indécence du logement
- ❖ Les travaux de rénovation énergétique qui imposent des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour les monuments classés ou inscrits et les abords des monuments historiques, ou pour l'aspect extérieur et les conditions d'alignement sur la voirie, sous réserve du droit de surplomb existant pour une isolation thermique par l'extérieur.
- ❖ Les travaux de rénovation énergétique qui excèdent 50% de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel de l'immobilier
- ❖ Les travaux de rénovation énergétique qui font courir un risque de pathologie au bâti, ce risque devant être justifié par « un homme de l'art ».
- ❖ Les travaux de rénovation énergétique non conformes à toute autre obligation relative « au droit des sols, de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation »
- ❖ Le propriétaire n'obtenant pas l'accord et la participation de sa copropriété dans un projet de rénovation énergétique ne pourra pas être sanctionné.

**«Le propriétaire devra tout d'abord prouver qu'il a fait tous les travaux qui lui étaient possibles de faire en parties privatives. Ensuite, il devra apporter tout élément démontrant qu'il a voté le projet de travaux collectifs en assemblée générale, via le procès-verbal établi par le syndic».**



**RAPPEL**

Réseau des acteurs contre la pauvreté  
et la précarité énergétique dans le logement

**SLIME**

Une solution pour agir  
contre la précarité  
énergétique

**adil**  
du Morbihan



- ❖ De multiples situations se présentent concernant le DPE qui est la pierre angulaire des sanctions imposées par la loi :
- ❖ Y-a-t-il un DPE ? Le DPE était-il obligatoire lors de la mise en location (cas des locations anciennes avant 2007) ? Est-ce que le DPE existant est en cours de validité ?
- ❖ L'opposabilité du DPE pose la question de la responsabilité du diagnostiqueur et sa volonté de se couvrir en dégradant l'étiquette.
- ❖ Pour le gel des loyers : **cela concerne les baux signés après le 24 Août 2022 et ceux renouvelés après cette date.** Donc des passoires thermiques F peuvent voir leur loyer évoluer à la hausse jusqu'en août 2025 si renouvelé le 1<sup>er</sup> Août 2022 par ex. *Pour les G indécence en 2023 mais pas pour les baux en cours seulement ceux signés après 01/01/2023 et calcul nécessaire.*

### Concrètement :

1/ Il faut un DPE en cours de validité,

2/ Lire le résultat du DPE

3/ Un bail signé avec la date d'effet afin de constater si le logement est dans la phase « gel du loyer » si renouvellement à partir du 24/08/2022.





- ❖ Le terme interdiction de louer est-il un abus de langage ?
- ❖ La loi mentionne le terme d'indécence dans son texte mais ne parle pas de sanction sous forme d'interdiction.
- ❖ Quelles sont les sanctions de l'indécence prévues par les textes ?
- ❖ **Des sanctions civiles :** fixées par l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 et consistent dans **l'obligation de réaliser des travaux** ainsi que dans **la réduction éventuelle voire suspension du montant du loyer.**
- ❖ L'obligation de réaliser de travaux peut être assortie **d'astreinte par jour de retard.**
- ❖ **Des dommages et intérêts** peuvent être alloués au locataire pour manquement par le propriétaire à son obligation de jouissance paisible du logement à son locataire.
- ❖ **Suspension aides au logement** par la CAF (durée 18 mois) en cas d'indécence
- ❖ **Des sanctions pénales :**  
 Contraventions en cas de manquement au RSD,  
 Délit de risque causé à autrui (Article L. 223-1 du code pénal),  
 Délit d'hébergement indigne (Articles L. 225-14 et suivants du code pénal) Ce délit implique aussi que la victime soit vulnérable, c'est-à-dire dans un état de faiblesse apparent ou connu de l'auteur.
- ❖ **! Nouveauté dans le permis de louer :** *Dans certaines zones la location d'un logement peut être soumis à une autorisation préalable par l'EPCI ou la Commune. Désormais cette autorisation peut être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement concerné ne respecte pas les caractéristiques de décence. Auparavant étaient visés les logements susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.*





- ❖ **Un nombre non négligeable de logements vont échapper à la sanction** au vu des exceptions accordées par le décret de 2022 notamment les logements situés en copropriété « inactives ».
- ❖ **Les petits logements dans les petites copropriétés sont pénalisés** : mauvais voir très mauvais DPE et gain décevant malgré des travaux d'isolation.
- ❖ **Les PB vont-ils jouer le jeu ?**
- ❖ **L'indécence n'est constatée qu'à partir du moment où le locataire fait un signalement.** Le fera-t-il dans un contexte de tension locative sur une partie importante du territoire ?
- ❖ **De plus en plus de passoires énergétiques se retrouvent en vente sur le marché immobilier.** Quelle sera la future utilisation : un logement loué vide aux normes actuelles ?
- ❖ **Cela entraîne un accroissement des congés pour vendre également** (facteurs : plus-value en raison d'un marché porteur et peur de l'interdiction de louer future).  
**Pour l'ADIL 56 + 59% de demande d'information sur le congé par le propriétaire**
- ❖ **Voir peut-être des congés pour motif légitime et sérieux (envers le locataire actuel)** pour des travaux de rénovation énergétique globale afin de relouer plus cher (au futur locataire).
- ❖ **La vacance** des logements va-t-elle augmenter ?
- ❖ **Le contentieux judiciaire propriétaire/locataire** va-t-il augmenter ?





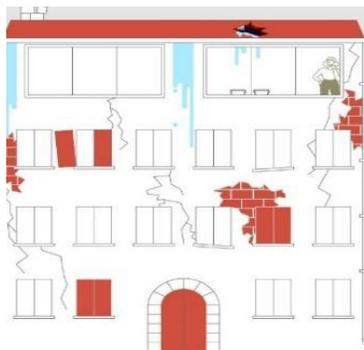
- ❖ Mais aussi des PB qui viennent consulter l'ADIL pour être informés précisément sur la législation suite aux annonces « anxieuses » des médias.
- ❖ Les collectivités peuvent aider/accompagner (à l'instar de Lorient agglomération) les PB dans leur réflexion et leur plan de travaux d'économie d'énergie sous forme de subvention pour les audits énergétiques par exemple.



### Améliore l'attractivité du bien

Une performance énergétique améliorée a de nombreux bénéfices pour le locataire :

- Un **meilleur confort** de vie
  - Une **réduction de la facture énergétique**
  - Une **diminution de l'impact carbone** du logement
  - **Valeur verte** du bien
- nouveau critère d'évaluation

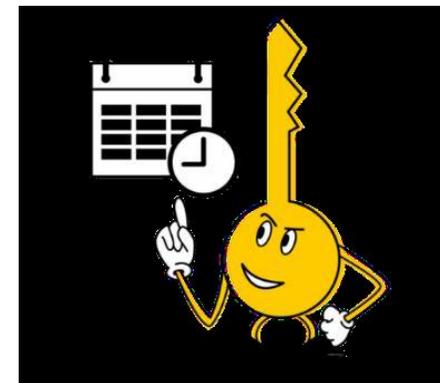


### Prévient la dégradation prématurée du logement

Rénover son logement permet de **le conserver en bon état sur le long terme.**

Avec un système de chauffage, de production d'eau chaude ou une isolation plus performant, vous vous prémunissez des **conséquences liées à un logement mal isolé** :

- La détérioration de la structure du bâti (murs, toit...)
- Les infiltrations d'humidité au sein du logement
- La dégradation des menuiseries...



### Evite la classification prochaine des passoires thermiques en indécence

#### Loi Climat & Résilience

- Respect des critères de décence
- Sanctions en cas de non respect de la réglementation

Un logement énergivore mis en vente trouvera difficilement preneur, dans la mesure où il ne peut être loué en l'état...

L'association de notaires DINAMIC, propose une définition précise : « **La valeur verte correspond à l'augmentation de valeur engendrée par la meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre bien immobilier toutes les autres caractéristiques étant égales par ailleurs** » (DINAMIC, Septembre 2013).

## L'Impact de l'étiquette énergie reste moindre sur les prix des logements vendus dans le Sud-Est

Carte 2

Impact des étiquettes énergie les plus économes et les plus énergivores sur les prix des logements anciens par région en 2019  
Par rapport aux logements de référence de classe D

