

Atelier 2 : Comment opérationnaliser l'intégration d'un seuil de performance énergétique dans le décret Décence ?

Comment les acteurs de terrain de la non-décence appréhendent-ils ce changement du cadre réglementaire ? Comment s'organisent-ils ? Quelles sont leurs inquiétudes ? Leurs marges de manœuvre ?

Intervenants : Grégory Lagrange, juriste à l'ADIL56, et Sophie Louchaert, chargée de mission Habitat privé / parc locatif à la Métropole européenne de Lille.

Co-animation de l'atelier : Christine Da Costa (CLER) et Aurélien Breuil (Solibri).

Introduction

Aurélien BREUIL, Solibri, introduit l'atelier par le constat que la question de l'interdiction de la location des passoires énergétiques monte dans le débat public depuis plusieurs mois. À partir du 1^{er} janvier 2023, les logements consommant plus de 450 kWh/m²/an en énergie finale seront considérés comme non-décents et ne pourront plus être proposés à la location. Les logements classés G au sens du DPE ne seront plus décents à partir de 2025, les logements de classe F à partir de 2028 et les logements de classe E à partir de 2034. En parallèle, le DPE a été rendu plus fiable à compter de juillet 2021 et peut désormais être opposé juridiquement au loueur du bien pour justifier du seuil de décence énergétique. Le loyer des logements classés F et G est quant à lui gelé depuis août 2022, ce qui constitue un premier pas en attendant l'interdiction de leur location (sous réserve que l'on puisse parler « d'interdiction » ?).

Ces avancées dans la lutte contre la location de passoires énergétiques posent des questions opérationnelles : cet atelier permettra donc d'examiner ce qu'implique concrètement la nouvelle réglementation pour les locataires, les bailleurs et les professionnels qui les accompagnent. Il s'agira aussi d'identifier les points de vigilance, les freins et les leviers relatifs à son application.

Témoignages

Grégory LAGRANGE, ADIL du Morbihan, introduit son propos par le fait que pour son organisme, comme pour les acteurs de l'habitat en général, la location n'est pas seulement un marché économique, puisqu'elle est également inspirée par des considérations sociales. Ainsi, la lutte contre l'habitat dégradé est un sujet de préoccupation majeure des politiques publiques de l'habitat, mais il s'agit d'une question complexe, puisqu'elle confronte plusieurs droits fondamentaux contradictoires – à savoir, le droit des locataires à vivre dans la dignité, le droit de propriété du bailleur et les enjeux de salubrité et d'hygiène publique incarnés par le pouvoir de police du maire. Cet état de fait conduit à l'existence de deux niveaux de lutte contre l'habitat dégradé : l'enjeu de la décence des logements, qui en est le volet de droit privé, et la question de l'habitat indigne, qui en est le volet droit public relevant de l'action des autorités administratives comme celle du maire ou de l'Etat (ARS).

Il existe ainsi toute une gradation des textes relatifs à l'état des logements, qui se complètent plus ou moins harmonieusement. L'ADIL de la Seine-et-Marne a ainsi créé un « Dégradomètre » qui permet de qualifier la situation de tel ou tel logement au regard de la réglementation, depuis l'indécence jusqu'au péril, en passant par l'indignité.

Initialement, la performance énergétique ne fait pas partie des critères de décence pris en compte par le décret du 30 janvier 2002, qui évoque seulement l'obligation de la présence d'une installation permettant de disposer d'un chauffage normal. En 2007 est apparue obligation d'établir un DPE pour informer le locataire, bien qu'aucune sanction ne soit prévue si ce diagnostic n'est pas réalisé.

Ceci étant, depuis une dizaine d'années, des politiques publiques poussent de plus en plus à la rénovation énergétique des logements, y compris dans le cadre des rapports locatifs, et une première référence à la qualité du bâti apparaît dans la loi de Transition énergétique du 17 août 2015, qui complète ainsi le décret Décence : *« 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. »*

Les obligations des propriétaires bailleurs sont aujourd'hui plus importantes. En 2019 et 2021, les lois « Énergie et Climat » et « Climat et résilience » prévoient cette fois-ci des sanctions pour la location de certains logements

considérés comme des passoires énergétiques : elles consistent d'une part à diminuer la rentabilité locative du logement (gel de l'augmentation des loyers) et d'autre part à classer le logement en indécence afin d'en rendre plus difficile la mise en location.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, la méthode de calcul de DPE a été fiabilisée et unifiée pour tous les logements, en éliminant la méthode dite « sur facture » : cette nouvelle méthode s'appuie à présent uniquement sur les caractéristiques physiques du logement : bâti, qualité de l'isolation, type de fenêtres, système de chauffage, etc. À partir de cette même date, le DPE est devenu opposable : en cas de doute, le locataire ou l'acheteur peut donc faire réaliser un nouveau diagnostic. Si ce nouveau DPE n'affiche pas les mêmes résultats que celui présenté par le propriétaire ou le vendeur, il est possible de se retourner contre celui-ci et même demander une compensation, voire de faire appel à la justice.

La nouvelle réglementation prévoit des degrés de validité différents selon la date de réalisation du dernier DPE :

- Les DPE établis entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- Ceux établis entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024 ;
- Ceux établis à compter du 1^{er} juillet 2021 sont valides pendant une durée de dix ans.

La loi prévoit aussi un gel des loyers pour les logements classés F ou G au sens du DPE, partout en France et à compter du 22 août 2022 : 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-évalués et la possibilité d'augmenter le loyer à la suite de travaux d'économie d'énergie.

En outre, la loi Énergie-Climat de 2019 prévoit de conditionner la décence des logements à leur niveau de performance énergétique : au-delà de 450 kWh d'énergie finale par m² de surface habitable et par an, selon le décret de janvier 2021, les logements seront considérés comme indécents à partir du 1^{er} janvier 2023. En parallèle, et selon la loi Climat et résilience, tous les logements loués devront à terme répondre à un niveau de performance énergétique minimal :

- À partir du 1^{er} janvier 2025, les logements en étiquette G seront interdits à la location ;
- À partir du 1^{er} janvier 2028, les logements en étiquette F seront interdits à la location ;
- À partir du 1^{er} janvier 2034, les logements en étiquette E seront interdits à la location.

Ceci étant, le décret du 8 avril 2022 prévoit des exceptions à l'indécence des logements locatifs aux mauvaises performances énergétiques, ceci dans un certain nombre de cas :

- Si les travaux de rénovation énergétique 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 ;
- Si les travaux de rénovation énergétique excèdent 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel de l'immobilier ;
- Si les travaux de rénovation énergétique font courir un risque de pathologie au bâti, ce risque devant être justifié par un « homme de l'art » ;
- Si les travaux de rénovation énergétique s'avèrent 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* » ;
- Dans les cas où le propriétaire n'obtient pas l'accord et la participation de sa copropriété en faveur d'un projet de rénovation énergétique globale.

Pour autant, l'application de la loi présente un certain nombre de lacunes, la plupart étant relatives au DPE. Que faire si le DPE n'existe pas, par exemple si la location a pris effet avant 2007 ? Que faire si le DPE existant n'est plus en cours de validité ? Par ailleurs, l'opposabilité du DPE interroge la responsabilité du diagnostiqueur et son éventuelle volonté de se couvrir en dégradant les étiquettes des logements. Et en pratique, le gel des loyers ne concerne jusqu'à présent que les baux signés après le 24 août 2022 et ceux

renouvelés après cette date, de sorte que les loyers de passoires thermiques classées F peuvent continuer à augmenter jusqu'en août 2025.

Il est aussi possible de s'interroger sur le terme d'« interdiction de louer ». En effet, la loi mentionne le terme d'indécence, mais n'évoque aucune sanction sous forme d'interdiction.

Les sanctions envisageables sont d'abord les sanctions civiles prévues par la loi du 6 juillet 1989, qui consistent en l'obligation de réaliser des travaux ainsi qu'en la réduction éventuelle du loyer, voire sa suspension. Toujours selon le registre de la justice civile, l'obligation de réalisation de travaux peut être assortie d'astreintes par jour de retard, et des dommages et intérêts peuvent être alloués au locataire pour cause de manquement des obligations du propriétaire, qui doit la possibilité de jouissance paisible du logement à son locataire. En parallèle, la CAF peut suspendre le versement de ses aides au logement jusqu'à une durée de 18 mois en cas d'indécence.

En cas de location d'un logement indécemment, des sanctions pénales sont aussi envisageables : contraventions en cas de manquement au Règlement sanitaire départemental, sanction pour cause de délit de risque causé à autrui (art. L. 223-1 du Code pénal), ou pour délit d'hébergement indigne (art. L. 225-14 et suivants du Code pénal), sachant que la caractérisation de ce dernier délit suppose que la victime soit vulnérable, c'est-à-dire dans un état de faiblesse apparent ou connu de l'auteur.

Il existe cependant des nouveautés en ce qui concerne le permis de louer, puisque dans certaines zones, la location des logements peut être soumise à une autorisation préalable par l'EPCI ou la commune. Cette autorisation peut désormais être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement concerné ne respecte pas les caractéristiques de la décence.

La réglementation est ainsi de plus en plus précise, mais selon l'ADIL du Morbihan, un certain nombre de conséquences pratiques sont à prévoir. Tout d'abord, un nombre non négligeable de logements échapperont à toute sanction au vu des exceptions accordées par le décret de 2022, notamment les logements situés dans des copropriétés inactives, et les petits logements situés dans les petites copropriétés seront pénalisés. En parallèle, les bailleurs joueront-ils le jeu ? Et dès lors que l'indécence ne peut être constatée qu'à partir des signalements des locataires, il est à craindre que ceux-ci ressentent des craintes dans un contexte de tension locative sur une partie importante du territoire français.

En tout état de cause, un nombre de plus important de passoires énergétiques sont d'ores et déjà en vente, ce qui interroge quant à l'avenir des logements concernés. La réglementation désormais en vigueur entraîne ainsi un accroissement du nombre des congés pour vente, comme le constate l'ADIL du Morbihan, et pourrait se traduire par une augmentation du nombre de congés pour motif légitime et sérieux, ceci afin de réaliser des travaux de rénovation énergétique globale.

Il est aussi possible que la vacance augmente à terme, tout comme le nombre de contentieux entre propriétaires et locataires.

Mais pour autant, un certain nombre de bailleurs consultent les ADIL pour s'informer plus précisément sur la nouvelle réglementation. Face à ces demandes, il faut expliquer aux bailleurs que la rénovation énergétique présente un certain nombre d'avantages :

- Elle améliore l'attractivité du bien pour les locataires, puisqu'elle apporte un meilleur confort de vie, une réduction des factures énergétiques et une diminution de l'impact Carbone du logement, tout en accroissant sa valeur « verte » ;
- Elle prévient la dégradation prématurée du logement : détérioration de la structure du bâti, infiltrations, dégradation des menuiseries, etc. ;
- Elle évite la classification prochaine des passoires thermiques en indécence ;
- Elle renforce la valeur du bien sur le marché de la revente.

Synthèse des réponses aux questions des participants

La conciliation entre les conséquences de la loi Énergie-Climat de 2019 et la loi Climat et résilience de 2021 a pour effet qu'en 2023 et 2024, les critères de décence des logements locatifs seront établis en fonction de la consommation en énergie finale. Par la suite, le classement du DPE fera foi pour la détermination de la décence.

Dans ce contexte, il n'est pas certain pour le moment que le renouvellement du bail doive donner lieu à la réalisation d'un nouveau DPE. Pour autant, le bailleur devra désormais justifier de la performance du logement loué pour pouvoir augmenter son loyer, ce qui laisse penser qu'il sera souvent amené à réaliser un tel diagnostic.

En revanche, les DPE vierges seront valides jusqu'en 2024, et la possibilité

d'augmenter les loyers dans ce cas sera soumise en dernière analyse à l'appréciation du juge : la jurisprudence civile à venir sera donc déterminante sur ce point, comme plus généralement en ce qui concerne l'application de la nouvelle réglementation. L'évolution de la jurisprudence en matière pénale, au titre de l'habitat indigne, pourrait également être intéressante à surveiller, car les juges pourraient le cas échéant s'appuyer sur la nouvelle réglementation relative à la détermination de la non-décence des logements locatifs pour motiver leurs décisions.

Autre point d'intérêt, la loi Climat et résilience permet désormais de tenir compte des critères énergétiques dans le cadre de la délivrance ou non du permis de louer par les autorités locales, puisque ces critères sont pris en compte par le décret Décence.

Par ailleurs, l'interdiction d'augmenter les loyers en cas de performance énergétique insuffisante au regard de la réglementation pose problème en cas de changement de locataire : en effet, le nouvel occupant ne dispose pas des moyens de connaître le loyer auparavant pratiqué, et doit donc s'en tenir aux déclarations du bailleur s'il n'est pas entré en relation avec l'ancien locataire. De plus, en cas de relocation d'un logement vacant depuis plus de 18 mois, il reste possible d'augmenter le loyer.

Globalement, il faut remarquer que la nouvelle réglementation ne sera pas très favorable à l'amélioration de la qualité énergétique des petits logements locatifs dans les petites copropriétés, et il est donc à craindre que certains d'entre eux soient transformés en locations touristiques dans un certain nombre de cas.

Enfin, une enquête récente de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) rapporte que compte tenu de la nouvelle réglementation, 28,9 % des bailleurs prévoient de mettre leurs logements en conformité avec celle-ci, 13,3 % préférant s'orienter vers la vente et 7,4 % vers la vacance. Les autres propriétaires semblent rester dans l'expectative, et il faudra donc les convaincre que la réalisation des travaux de rénovation énergétique est en ligne avec leurs intérêts.

Sophie LOUCHAERT, Métropole européenne de Lille (MEL), indique que la MEL compte 95 communes et plus d'un million d'habitants. Sur 485 000 logements présents dans son territoire, 75 % appartiennent au parc privé ; 48 % des habitants sont propriétaires occupants et la ville de Lille représente à elle seule 42 % du parc locatif privé de la métropole. Les logements sont majoritairement individuels (65 %) et 33 % d'entre eux sont antérieurs à 1949. On recense environ 40 000 logements potentiellement indignes, dont 22 500 dans le secteur locatif.

En 2015, 30% des ménages du parc locatif privé vivaient sous le seuil de pauvreté ; 68 % des locataires perçoivent des revenus inférieurs aux plafonds HLM, contre 40 % pour les propriétaires occupants, et les loyers sont très hétérogènes, avec une médiane de 11,40 euros par mètre carré dans le parc privé en 2021.

Face à ces réalités, la MEL a mis en place une politique active dédiée au parc locatif privé dans son territoire. Elle comprend les éléments suivants :

- Prévention (Permis de louer) ;
- Sécurisation : aides aux locataires (FSL, Visale) et gestion locative dédiée aux propriétaires solidaires ;
- Régulation : encadrement des loyers et règlement en cas de changement d'usage ;
- Information, conseil et animations collectives (AMELIO) ;
- Accompagnement aux travaux (AMELIO).

Le Permis de louer a d'abord été mis en place sur la période 2019-2022. Sur cette période, 22 communes de la MEL (dont Lille) se sont déclarées volontaires pour mener une expérimentation de deux ans qui a fait l'objet d'une évaluation interne. Les communes pouvaient choisir les dispositifs qu'elles souhaitaient mettre en œuvre :

- Permis de diviser : 22 communes ;
- Permis de louer : 9 communes ;
- Déclaration de mise en location : 13 communes.

Dans le cadre de cette politique, la MEL joue un rôle de coordination et d'animation de la mise en œuvre des dispositifs, reposant sur divers outils et temps d'échanges. Les communes sont chargées de la relation de proximité avec l'utilisateur ainsi que l'instruction des dossiers : accueil, enregistrement des demandes, suivi des dossiers, voire organisation des visites des logements.

Hors périodes de confinement, le nombre de dossiers dématérialisés déposés

par les propriétaires auprès des communes participantes est globalement de 200 à 300 par mois. On observe une bonne évolution des taux transformation des autorisations sous réserve de réaliser des travaux (52,6 % en moyenne) et des taux de transformation des refus en cas de danger pour la santé ou la sécurité des occupants (63 %), ce qui montre l'efficacité du dispositif.

Le dispositif évoluera durant la période 2023-2027. Tout d'abord, 27 communes en seront parties prenantes dès 2023, et se répartissent de la façon suivante :

- Autorisation préalable aux travaux de division : 26 communes ;
- Autorisation préalable à la mise en location : 14 communes ;
- Déclaration de mise en location : 15 communes.

Des visites systématiques auront lieu en cas d'autorisation préalable à la mise en location : elles seront mises en œuvre par les services communaux d'hygiène et de sécurité, par les communes volontaires ou par les opérateurs AMELIO.

En parallèle, la MEL a adopté et mis en place de 2018 à 2022 le dispositif AMELIO, qui joue le rôle d'ensemblier pour le conseil et l'accompagnement des propriétaires et des locataires dans l'ensemble de son territoire. AMELIO regroupe le Slime, les opérations de l'ANAH (PIG, MOUS), et l'observatoire des copropriétés.

Dans le cadre du dispositif AMELIO, la Maison de l'habitat durable joue le rôle de tête d'un réseau de proximité qui repose sur onze conseillers répartis dans huit territoires. Le financement de l'action est apporté par l'ADEME et la Région, ainsi que par la MEL. Trois associations (MRES, ADIL, CLCV) portent le dispositif, qui propose 47 lieux de permanence-conseil.

De plus, un accompagnement renforcé est assuré par le dispositif AMELIO +, qui repose sur six équipes pluridisciplinaires pour apporter un accompagnement spécifique aux propriétaires occupants modestes et très modestes, tout comme aux propriétaires bailleurs, aux locataires et aux copropriétés. L'action déployée via AMELIO + a pour objectifs la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique et l'adaptation au handicap et au vieillissement.

L'action d'AMELIO auprès des publics visés s'appuie sur les piliers suivants :

- Sensibilisation aux écogestes et préconisations pour améliorer le confort énergétique ;

- Fournitures de petits équipements d'économie d'énergie ;
- Accompagnement social, technique, juridique et administratif ;
- Financement de travaux : sécurité et salubrité, rénovation énergétique, adaptation au vieillissement et au handicap, petits travaux ;
- Mise à disposition de logements temporaires et aide au débarras et au déménagement pour faciliter la sortie d'habitat indigne ;
- Mise à disposition d'une caisse d'avance pour préfinancer les subventions à percevoir à la fin des travaux.

À partir de 2023 et jusqu'en 2027, AMELIO évoluera et proposera une nouvelle offre de service, en mettant en œuvre un guichet unique d'accueil et d'orientation, un accompagnement aux travaux pour les passoires thermiques, un conseil neutre et gratuit, des animations et ateliers pratiques et des aides et solutions de financement du reste à charge, le tout en s'appuyant sur un réseau d'entreprises qualifiées.

Ce cocktail de mesures mis en place présente plusieurs atouts. Il permet tout d'abord de disposer d'un outil juridique mobilisable pour convaincre les bailleurs de réaliser des travaux et dans un certain nombre de les contraindre à le faire. En s'appuyant sur les compétences des acteurs du territoire, il permet de multiplier le nombre d'orientations vers AMELIO 2023-2027, qui a été conçu comme un outil global : information, conseil, médiation en cas de précarité énergétique, contrôle de décence par la CAF, permis de louer et accompagnement gratuit aux travaux.

Le dispositif a aussi prévu des outils de suivi qui faciliteront l'observation et l'orientation des dossiers. Il est de plus accompagné par la hausse de la taxe sur les résidences secondaires et les logements vacants afin de favoriser le logement de tous dans son territoire.

Ces mesures présentent néanmoins un certain nombre de faiblesses ou d'écueils. Tout d'abord, elles pourraient favoriser la vacance et donc la diminution du parc locatif métropolitain, et pourraient contribuer à la massification des reventes de biens, voire déboucher sur le développement d'un marché parallèle et sur l'augmentation du nombre de meublés de tourisme. Autant de risques à surveiller.

En parallèle, les politiques mises en place par la MEL pourraient avoir pour conséquence une augmentation du nombre de signalements de logements indécents, et il faudrait alors pouvoir y répondre. Se pose aussi la question des moyens de contrainte et des sanctions. En dehors de la conservation des aides de la CAF et des outils de lutte contre l'habitat indigne, il faudrait peut-

être envisager des actions judiciaires, qui sont complexes et coûteuses. Il n'est d'ailleurs pas pour le moment certain que la CAF exigera la présentation du DPE pour procéder à l'ouverture de ses droits.

Plus généralement, le nouveau caractère opposable du DPE pose un certain nombre de problèmes :

- Que faire en cas de DPE vierge ? ;
- Que faire si un DPE affiche par exemple une étiquette D alors que la visite du logement permet sérieusement de douter de ce résultat ? ;
- Que faire si le bailleur refuse de fournir le DPE ? ;
- Comment assurer la lisibilité des dates de validité des DPE ? ;
- Comment garantir la qualité du travail du diagnostiqueur ? Comment contrôler celui-ci ? Faut-il mobiliser la DDPP sur ce point ?

Plus généralement, il pourrait être difficile d'anticiper les stratégies d'évitement des bailleurs. La conduite des travaux peut elle-même poser problème lorsqu'il s'agit d'intervenir de façon lourde en milieu occupé, et les entreprises restent souvent peu disponibles. Il faut aussi compter avec des questions financières telles que le coût des travaux et les moyens économiques limités des collectivités de la CAF, de l'ANAH et de la MEL. Et le positionnement des Architectes des bâtiments de France demeure encore trop souvent limitatif.

En outre, la méthodologie de la délivrance du permis de louer à partir de 2023 s'annonce complexe en raison d'un certain nombre de difficultés qui se présentent pour évaluer la décence des logements du point de vue énergétique. La question est assez simple si le DPE est récent, mais la plupart des DPE sont anciens, ce qui amènera à effectuer des calculs de conversion en énergie finale en cas de chauffage électrique. En parallèle, les cas de DPE vierges ou non fournis conduiront à des demandes de pièces, donc à un traitement plus lourd des dossiers.

Enfin et toujours à partir de 2023, la méthode de contrôle de décence par la CAF pourrait s'avérer compliquée dès lors qu'il faudra prendre en compte le DPE pour en juger. La CAF du Nord est historiquement très avancée en termes de lutte contre le logement indécents, mais attend toujours des directives du niveau national sur ce point, et les difficultés techniques et administratives s'annoncent fortes dans tous les cas de figure.

Synthèse des réponses aux questions des participants

En préalable du déploiement du système mis en place par la MEL, ses services ont étudié à la maille IRIS¹ la répartition de l'habitat privé et de l'habitat dégradé dans l'ensemble de son territoire. Il a donc été proposé aux communes les plus concernées d'opter pour le permis de louer là où la situation est la plus difficile, et pour la déclaration de mise en location dans les secteurs où une veille est suffisante.

Les communes ayant rejoint récemment le dispositif mis en place par la MEL ont généralement retenu la formule du permis de louer, qui est plus efficace et plus symbolique que la déclaration de mise en location, même si les obligations des bailleurs sont en pratique finalement les mêmes dans le cadre des deux outils. La déclaration de mise en location a été retenue par la Ville de Lille pour trois importants secteurs urbains dans lesquels l'habitat privé et l'habitat dégradé sont plus fréquents, ceci parce que les services de la municipalité n'auraient pas pu mettre en œuvre le permis de louer compte tenu des moyens dont ils disposent.

Pour informer les bailleurs sur leurs éventuelles obligations, une plateforme a été mise en place sur le [site Internet de la MEL](#) : l'utilisateur y renseigne la commune et la voie où se trouve son bien et connaît ainsi automatiquement par quel dispositif il est concerné ou non. S'il est concerné, il remplit alors directement un formulaire en ligne. Cette plateforme est désormais bien connue, notamment grâce aux associations locales, aux agences immobilières – un partenariat local a été conclu en ce sens avec la FNAIM, l'UNIS et l'UNAPEI – et aux notaires : elle permet un bon fonctionnement du dispositif, même si quelques propriétaires y échappent encore.

Jusqu'à présent, les communes concernées qui étaient chargées des visites liées au permis de louer étaient également chargées à cette occasion de réaliser les contrôles de décence au titre de la CAF. A partir de 2023, la MEL deviendra l'ensemblier pour la réception des ouvertures des droits de la CAF grâce à la convention conclue cette dernière, à l'échelle de ses 33 communes. Elle préconisera donc la réalisation éventuelle des visites en fonction des éléments d'information dont elle disposera sur les logements.

¹ « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » : zone de population allant de 1800 à 5000 habitants ([en savoir plus](#)).

« L'autorisation préalable aux travaux de division » permet de vérifier que ce type de travaux est réalisé dans les règles de l'art, donc que les logements locatifs nouvellement créés remplissent bien les critères de décence. Le cas le plus favorable est celui dans lequel la commune où se trouvent les biens divisés a mis en place le permis de louer, ce qui permet de multiplier les contrôles.

À noter enfin que le dispositif mis en place par la MEL ne concerne pas les locations saisonnières et touristiques, les logements conventionnés avec l'ANAH et les logements sociaux, ceci en application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Travaux en sous-groupes

> La question suivante est posée aux participants : « *Quelles sont vos préoccupations/vos craintes vis-à-vis de ce nouveau cadre réglementaire, et qu'implique-t-il concrètement pour vos publics et vos missions ?* ».

> Les réponses des participants sont regroupées en quatre thématiques :

- Les freins à la mise en œuvre de cette nouvelle réglementation
- La question du DPE
- Les effets pervers potentiels pour les locataires
- Les stratégies d'évitement des bailleurs

> En sous-groupes, les participants sont invités à traiter chaque thématique en répondant à une nouvelle question : « *Qu'est-ce qui peut être mis en œuvre concrètement pour répondre à ces préoccupations/problématiques ?* »

Les freins à la mise en œuvre de cette nouvelle réglementation

Synthèse

Un certain nombre de freins apparaissent lorsqu'il s'agit d'appliquer les nouvelles dispositions énergétiques du décret Décence. Pour faciliter leur mise en œuvre alors que les procédures à activer sont complexes, il faudrait tout d'abord miser sur la massification de l'information des bailleurs et des locataires grâce à des campagnes dans les médias et sur Internet. Il faudrait en parallèle systématiser le développement des observatoires du logement et des loyers.

Il faudrait aussi que les acteurs de l'accompagnement soient plus nombreux et qu'ils puissent monter en compétences, ce qui suppose une hausse des moyens humains qui y sont dédiés. Et de façon plus générale, il faudrait favoriser d'acculturation à la rénovation énergétique, y compris de la part des Architectes des bâtiments de France.

Un frein important réside dans le fait qu'il revient aux locataires d'initier et de mener en grande partie les démarches lorsqu'ils suspectent ou constatent que leurs logements sont indécents. Pour contribuer à lever cet obstacle, il faudrait généraliser un environnement juridique favorable, notamment à travers la mise en place de permis de louer et de dispositifs tels que les PIG et les MOUS, afin de sécuriser et d'accompagner les locataires. Ceux-ci peuvent par ailleurs craindre de perdre leurs allocations Logement s'ils entament des démarches et il faut donc les rassurer, par exemple en les orientant vers l'ADIL.

En parallèle, il existe un fort enjeu en ce qui concerne la formation des professionnels qui interviennent dans le secteur du logement et/ou de l'accompagnement des ménages : travailleurs sociaux, CAF, opérateurs, etc. Il faudrait bien entendu renforcer la formation des acteurs directement impliqués auprès des bailleurs, mais cette question concerne aussi les contrôles de décence par la CAF : quels moyens humains déployer pour garantir l'application du décret de décence dans ce contexte ?

Détail des travaux de l'atelier

<i>Les préoccupations/craintes vis-à-vis du nouveau cadre réglementaire, et ce qu'il implique concrètement</i>	<i>Ce qui peut être mis en œuvre concrètement pour répondre à ces préoccupations/problématiques</i>
<i>Du côté des ménages (locataires et propriétaires)</i>	
Lourdeur et complexité de la procédure pour faire appliquer le décret.	<p>Informers massivement par des campagnes, communiquer pour rassurer, orienter vers les ADIL</p> <p>Orienter vers les acteurs de l'information et de l'accompagnement, augmenter leurs moyens humains</p>

<p>C'est le ménage qui doit faire les démarches pour faire reconnaître le logement comme non-décent.</p> <p>Crainte des locataires de perdre leur allocation logement.</p>	<p>Généraliser les dispositifs type permis de louer, PIG, MOUS, etc.</p> <p>Communiquer sur l'outil Histologe pour faciliter les signalements</p> <p>Sécuriser et accompagner les locataires</p>
<p>Des exemptions trop nombreuses</p>	<p>Evaluer le nombre de logements que cela représente</p>
<p><i>Du côté des réseaux de professionnels</i></p>	
<p>Capacité de la filière à prendre en charge cette hausse de la demande (manque de bras !) ? Capacité à répondre au besoin des travaux localement ?</p> <p>Quels moyens humains et qui pourra assurer le respect du décret décence ?</p>	<p>Formation des accompagnateurs aux spécificités des propriétaires bailleurs</p> <p>Formation des CAF pour comprendre le DPE (aller plus loin que le « kWh » ?)</p> <p>Monter en compétences/acculturer la filière : formation (des ABF également), donner à voir que « ça fonctionne », augmenter les moyens humains de l'accompagnement</p>

La question du DPE

Synthèse

Une autre série de problèmes concerne la nature des éléments techniques permettant de justifier juridiquement de la performance énergétique des logements, et en particulier le rôle crucial des diagnostiqueurs DPE. Leur bonne formation est un enjeu de taille, et il conviendrait d'entrer en relation avec leur fédération sur ce point. Plus fondamentalement, ces acteurs sur lesquels la confiance dans le système repose sont de simples prestataires et ne sont donc pas chargés de mission de service public. Ils peuvent notamment être tentés de sous-évaluer la performance énergétique des

logements pour éviter d'éventuels recours à leur rencontre. La première démarche à mettre en œuvre consisterait donc certainement à leur faire contracter un engagement déontologique et, à plus long terme, envisager la mise en place d'un service public du DPE.

Dans le même état d'esprit, il faudrait sans doute agir pour améliorer la qualité du DPE et mieux communiquer sur ses conséquences en termes de détermination de la décence des logements, y compris directement et explicitement *via* le compte-rendu du diagnostic. Il serait souhaitable que les acteurs de la chaîne de rénovation puissent avoir accès aux données techniques saisies par le diagnostiqueur et qu'ils puissent comparer les résultats du DPE avec les données réelles de consommation énergétique. De façon plus générale, il faudrait renforcer le rôle de l'observatoire des DPE et le rendre plus systématique.

Il faudrait également être en mesure de soutenir plus efficacement les locataires qui souhaitent réaliser un nouveau DPE (à cet égard, les dispositifs tels que le Slime pourraient jouer un rôle important) et mieux déterminer quels acteurs arbitrent en cas de contestation des diagnostics.

Détail des travaux de l'atelier

<i>Les préoccupations/craintes vis-à-vis du nouveau cadre réglementaire, et ce qu'il implique concrètement</i>	<i>Ce qui peut être mis en œuvre concrètement pour répondre à ces préoccupations/problématiques</i>
<p>Crainte que ce décret ne touche pas tous les bailleurs avec les critères demandés.</p> <p>Qui pourra déterminer ce manque de performance énergétique au décret décence ? Seulement le diagnostiqueur DPE ?</p> <p>L'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation repose sur un outil encore dysfonctionnant : le DPE.</p> <p>Un DPE désormais opposable mais toujours pas qualitatif ni fiable.</p>	<p><i>L'outil en lui-même</i></p> <p>Fournir les preuves des travaux effectués (facture isolation, etc.) pour avoir un bon DPE.</p> <p>Savoir ce qu'impose le décret en matière d'affichage du DPE (annexes détaillées).</p> <p>Le détail des informations par élément sont différents selon les DPE = vérifier si cela influe sur le calcul des kWh. Des postes devraient être obligatoirement remplis.</p>

<p>Quelle formation des diagnostiqueurs ?</p> <p>Quel libre-choix de saisie d'informations technique dans les DPE ? Quelle homogénéité des résultats entre diagnostiqueurs ?</p> <p>Manque d'indicateurs techniques et énergétiques clairement identifiés (absence de système de chauffage, ventilation, kWh/m².an).</p> <p>Risque que le diagnostiqueur dégrade la situation thermique du logement (pour se couvrir).</p> <p>Les petits logements sont plus pénalisés (volume/surface), petites copropriétés : quelle solution ?</p> <p>Influence de la méthode de calcul du DPE sur le résultat affiché dans le bâti ancien.</p> <p>Des logements électriques plus représentés de par la méthode de calcul ?</p>	<p>Avoir accès aux données de saisie techniques et avoir un historique des consommations du logement pour comparer l'étiquette ?</p> <p>Comment soutenir le locataire pour la réalisation d'un nouveau DPE ?</p> <p>Communiquer sur les limites et l'attention à porter aux préconisations de travaux des DPE (parfois impossibles ou contre-productifs)</p> <p>Les diagnostiqueurs</p> <p>Entamer des échanges avec la fédération des diagnostiqueurs.</p> <p>Mise en place d'un service public pour l'ensemble des diagnostics, ou un code de déontologie.</p> <p>Vérifier s'ils sont les seuls à pouvoir qualifier la non-décence énergétique (auditeur RGE ? expert sinistre ?)</p> <p>Former les diagnostiqueurs au plus vite</p>
---	---

Les effets pervers potentiels pour les locataires

Synthèse

Par ailleurs, une attention particulière doit être accordée aux conséquences de la réalisation de travaux par les bailleurs. Le point déterminant à ce sujet consisterait à garantir que les locataires puissent rester sur place après ces interventions, quitte à connaître transitoirement des situations de logement temporaire. De ce point de vue, le congé pour motif légitime et sérieux reste

très problématique, et il faudrait le plus souvent possible privilégier les interventions en sites occupés.

Détail des travaux de l'atelier

<i>Les préoccupations/craintes vis-à-vis du nouveau cadre réglementaire, et ce qu'il implique concrètement</i>	<i>Ce qui peut être mis en œuvre concrètement pour répondre à ces préoccupations/problématiques</i>
Risque de voir sortir des logements du parc locatif	Mettre en place un observatoire du logement/des loyers pour mesurer ce risque
Difficulté pour les locataires de trouver un logement à loyer abordable	Garantir le même loyer au locataire, voire paiement du loyer additionnel par d'autres moyens (publics ?).
Qui du relogement (surtout en secteur immobilier et locatif tendu) ? Dans les parcs composés majoritairement de logements F et G, comment garantir l'accès au logement des ménages si la rénovation se fait sur le temps long ?	Mobilisation de logements vacants ? de résidences secondaires ? de logements saisonniers ? de logements commerciaux ? de logements voués à la destruction (Cf. exemple de la MEL). Auquel cas comment rémunérer ce service / compenser les frais engagés par les locataires ? Privilégier les processus techniques d'intervention en site occupé.
En cas de contestation du DPE par le locataire, quel document fait référence ? Doit-il lui-même payer un nouveau DPE ?	Renforcer le rôle de l'observatoire DPE : contrôle, diffusion d'information aux pouvoirs publics et CAF. Collecte publique de tous les DPE. Qui arbitre ? Le conseiller ? (Non !) L'opérateur Slime dans le cadre de l'accompagnement renforcé ? Cela permet au moins au locataire de se

	signaler ou au chargé de visite Slime de le signaler.
Le bailleur informe sur l'ancien loyer (et ne ment pas)	Trouver une structure publique « tiers de confiance » pour collecter l'information et la transmettre au futur locataire : impôt foncier ? Ville/EPCI ? CAF ?
Après travaux : la question de la « rénoviction », comment s'assurer que les locataires restent dans le logement après travaux ?	Légiférer : si un propriétaire bailleur touche de l'argent public pour rénover (défiscalisation, aides publiques, prêt bonifié), il ne peut pas donner congés à son locataire et ne pas faire de 3 ^{ème} ligne de quittance. Cela pose la question du contrôle et du recours.
Avant et pendant les travaux : risque de voir augmenter les congés pour motifs légitimes et sérieux (travaux en site occupé). Temporaire ou définitif ? relogement ? qui est responsable ?	

Les stratégies de « contournement » par les bailleurs

Synthèse

Un autre point d'alerte consiste dans le fait que la plupart des bailleurs gèrent eux-mêmes leurs locations et qu'il leur sera donc souvent très difficile de répondre aux obligations liées à la loi Climat et résilience, ce d'autant plus que la filière de la rénovation énergétique ne dispose pas à court terme des moyens qui seraient nécessaires à sa massification. Dans ce contexte, les professionnels de l'immobilier considèrent que les objectifs de la loi Climat et résilience ne seront pas tenables. Les bailleurs peuvent alors mettre en place des stratégies de contournement de la réglementation. Le risque d'augmentation de la vacance, ainsi que du nombre des locations illégales, est en effet important, tout comme celui de la transformation en locations saisonnières et touristiques. Les bailleurs risquent aussi d'être tentés de

vendre leurs biens désormais considérés comme des logements indécents et donc impropres à la location. En outre, certains bailleurs pourraient se contenter de faire réaliser des travaux permettant uniquement de respecter leurs obligations *a minima*, ce qui serait regrettable.

De façon générale, il faudrait tout d'abord améliorer l'information auprès des propriétaires en parallèle du renforcement de la police du logement (permis de louer, etc.), ceci en lien étroit avec les ECFR et les professionnels de l'immobilier (agences, notaires, etc.).

S'il est fort probable que les acteurs de poids du marché locatif s'organiseront pour racheter de nombreux biens afin de les rénover et de les remettre en location, il conviendrait de favoriser la rénovation de la part des petits bailleurs, notamment en les informant du niveau des plafonds de ressources de l'ANAH, en finançant les audits énergétiques et en augmentant les aides à la rénovation, y compris en mettant à leur disposition un prêt d'avance sur subvention des travaux. Il serait aussi envisageable de rendre obligatoire la rénovation globale lors de toute transaction.

Détail des travaux de l'atelier

<i>Les préoccupations/craintes vis-à-vis du nouveau cadre réglementaire, et ce qu'il implique concrètement</i>	<i>Ce qui peut être mis en œuvre concrètement pour répondre à ces préoccupations/problématiques</i>
<p>Le bailleur ne souhaite pas ou ne peut pas (financièrement) rénover le bien =</p> <ul style="list-style-type: none"> > Risque d'augmentation de la vacance ou du passage à des locations d'habitation principale à des locations saisonnières ou de tourisme. > Risque de voir augmenter le nombre de logements loués illégalement > Risque de vendre le bien à un ménage susceptible de se retrouver en situation de précarité énergétique 	<p>Améliorer l'information auprès des bailleurs mais aussi des professionnels de l'immobilier (notaires par exemple), via les ECFR.</p> <p>Inciter/obliger les propriétaires bailleurs à passer par un Accompagnateur Renov' lors de toute transaction : lien entre le notaire et les ECFR et contraindre le propriétaire à réaliser des travaux moyennant une enveloppe financière déduite de la vente et conservée par le notaire (enveloppe</p>

<p>> Risque de voir des opérations de travaux à minima pour passer juste sous l'étiquette, au lieu de viser une réelle performance</p>	<p>débloquée uniquement si les travaux sont réalisés).</p> <p>Augmenter les aides à la rénovation, ouvrir le prêt avance rénovation aux propriétaires bailleurs.</p> <p>Aider au financement des audits énergétiques (préconisation travaux).</p> <p>Renforcer le pouvoir de police du logement.</p>
---	--

Questions/sujets/remarques laissés en suspens :

- Quels outils de contrôle/vérification ? Quels réels moyens coercitifs vont être mis en place pour interdire et contrôler ?
- Le décret décence « n'interdit pas » la location, il suspend les aides APL et gère le rapport locatif. Pourquoi pas une contrainte financière plutôt ?
- Un seuil de non-décence énergétique à l'heure actuelle exprimé en énergie finale (EF) et en lettres versus un DPE exprimé en énergie primaire (EP) : pas clair et inefficace.
- Travaux de rénovation énergétique et 3^{ème} ligne de quittance dans le parc social (et privé) : quelle justice de la faire payer aux locataires ?
- Est-ce possible de circonscrire cette « interdiction » au-delà d'un seuil minimal de nombre de logements qu'un propriétaire bailleur a en location ?
- Y'a-t-il suffisamment de dispositifs d'accompagnement de propriétaires bailleurs ?
- Difficulté des travaux en copropriété.
- Quelle application dans le parc social ?
- Quelle reconnaissance et prise en compte juridique ?