



**RAPPEL**

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

# Rencontre annuelle RAPPEL

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

9 novembre 2023



# Contexte de la démarche

- **Objectif** : produire des propositions concrètes pour une mise en œuvre effective du décret décence
- **Un cycle de 4 ateliers depuis un an** :
  - Rencontres RAPPEL (novembre 2022) : recueil des préoccupations vis-à-vis du nouveau cadre réglementaire freins à sa mise en œuvre / question du DPE / effets pervers pour les locataires / stratégies de contournement des bailleurs
  - Journées du CLER (juin 2023) : pistes d'actions pour lever les freins / les risques au niveau local
  - Rencontres TEPOS (septembre) : pistes d'action pour lever les freins spécifiquement rencontrés par les collectivités
  - Rencontres RAPPEL (aujourd'hui!) : priorisation des actions à porter
- **Finalité** : co-produire un document de préconisations communiqué aux décideurs

# Programme de l'atelier

- Cadrage du sujet
- « *Qui sont les propriétaires-bailleurs du parc privé et comment appréhendent-ils le renforcement des exigences de performance énergétique ?* » - Intervention de Coralie Robert...
- Échanges en sous-groupes : priorisation des solutions à porter
- Restitutions
- Conclusion et perspectives

# Cadrage : La performance énergétique et la décence dans la location

# Contenu



1

**L'évolution de la réglementation :  
du chauffage à l'indécence  
énergétique**

2

**Les décrets d'application relatifs à  
l'exonération de travaux**

3

**Les difficultés rencontrées**



# 1

## Eléments de contexte

Depuis le 1er janvier est entré en vigueur le seuil évolutif de performance énergétique à partir duquel un logement sera considéré comme non-décent, et donc impropre à la location. Si [32% des propriétaires bailleurs de passoires énergétiques prévoient la rénovation du bien](#) du fait de la nouvelle norme de décence des logements, des difficultés et questions demeurent quant à la mise en application du nouveau cadre réglementaire.

En vue d'inciter les propriétaires bailleurs à rénover les passoires énergétiques mises en location, les lois [Energie climat Climat et résilience](#) (2019) et (2021) prévoient :

D'une part de diminuer la rentabilité locative du logement par le gel de l'augmentation des loyers pour les logements classés F ou G au sens du DPE, partout en France et à compter du 22 août 2022.

Et d'autre part de classer non-décent le logement loué afin d'en rendre plus difficile la mise en location : la décence des logements est conditionnée à leur niveau de performance énergétique. D'après le [décret du 18 août 2023](#), pour être qualifié de décent et pouvoir être mis en location, un logement doit :

A partir du **1er janvier 2023** : consommer moins de 450 kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup> de surface habitable et par an (ce qui concernerait moins de 200 000 logements) ;

- À partir du **1er janvier 2025**, afficher au moins la classe F du DPE ;
- À partir du 1er janvier 2028, afficher au moins la classe E du DPE ;
- À partir du 1er janvier 2034, afficher au moins la classe D du DPE.

## Éléments de contexte

- Fixer des seuils légaux de décence énergétique implique de disposer d'un outil fiable pour justifier de la performance des logements : le diagnostic de performance énergétique (DPE) constitue donc la pierre angulaire du dispositif réglementaire. C'est notamment à cette fin que la méthode de calcul de DPE a été fiabilisée et unifiée pour tous les logements depuis le 1er juillet 2021. Le DPE est aussi devenu « opposable » : la responsabilité du bailleur peut donc être engagée s'il ne transmet pas volontairement le DPE ou si l'étiquette énergie du logement s'avère erronée.
- Présentant de nombreux bénéfices (socio-économiques, énergétiques, sanitaires, etc.), ce nouveau cadre réglementaire constitue un nouvel outil pour tenter d'éradiquer plus de 2 millions de passoires énergétiques (logements F et G) loués en France, souvent occupées par des ménages modestes. **Toutefois, il pose certaines questions opérationnelles quant à sa mise en œuvre effective et son efficacité face à l'urgence.**

## Exceptions : les logements qui échappent à la loi

- D'après [la loi](#), **le gel des loyers concerne les baux signés ou renouvelés après le 24 Août 2022**. Donc par exemple des passoires thermiques F dont le bail a été renouvelé le 1er Août 2022 peuvent voir leur loyer évoluer à la hausse jusqu'en août 2025. **Il faudra donc attendre 3 ans que tous les baux se renouvellent pour toucher tous les logements locatifs...**
- De la même manière, le seuil de décence de 450 kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup> par an **ne s'applique qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1er janvier 2023**
- Par ailleurs, un [décret du 8 avril 2022](#) prévoit des exceptions à la non-décence des logements locatifs aux mauvaises performances énergétiques. Ces dérogations concernent les logements soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte du niveau de performance requis, des contraintes économiques (disproportion importante entre le montant des travaux et la valeur du bien) ou encore techniques si les travaux de rénovation énergétique font courir un risque de pathologie au bâti. Sont également exclus du périmètre les logements en copropriété dont le bailleur démontre qu'il n'est pas en mesure d'atteindre le niveau de performance minimal malgré ses efforts (examen des solutions de travaux dans le communs ou en partie privative). Si ces dérogations ne remettent pas en cause le caractère non-décent du logement, le juge ne peut pas ordonner la réalisation de travaux, il pourra toutefois ordonner la réduction ou suspension du paiement du loyer.
- Il est encore difficile à l'heure actuelle d'estimer le nombre de logements concernés par ces dérogations. Ces dernières ont fait par ailleurs l'objet d'une [consultation publique](#) en vue de les préciser dans le décret définissant les critères de décence d'un logement ([décret n°2002-120 du 30 janvier 2002](#)).

### **Des lacunes liées au DPE:**

Plusieurs éléments relatifs au DPE rendent difficile la possibilité de disposer d'une information fiable quant à l'étiquette énergie d'un logement, notamment pour le locataire à qui revient la responsabilité de signaler une situation de non-décence.

### **Le manque de visibilité sur le seuil de décence énergétique en vigueur jusqu'en 2025**

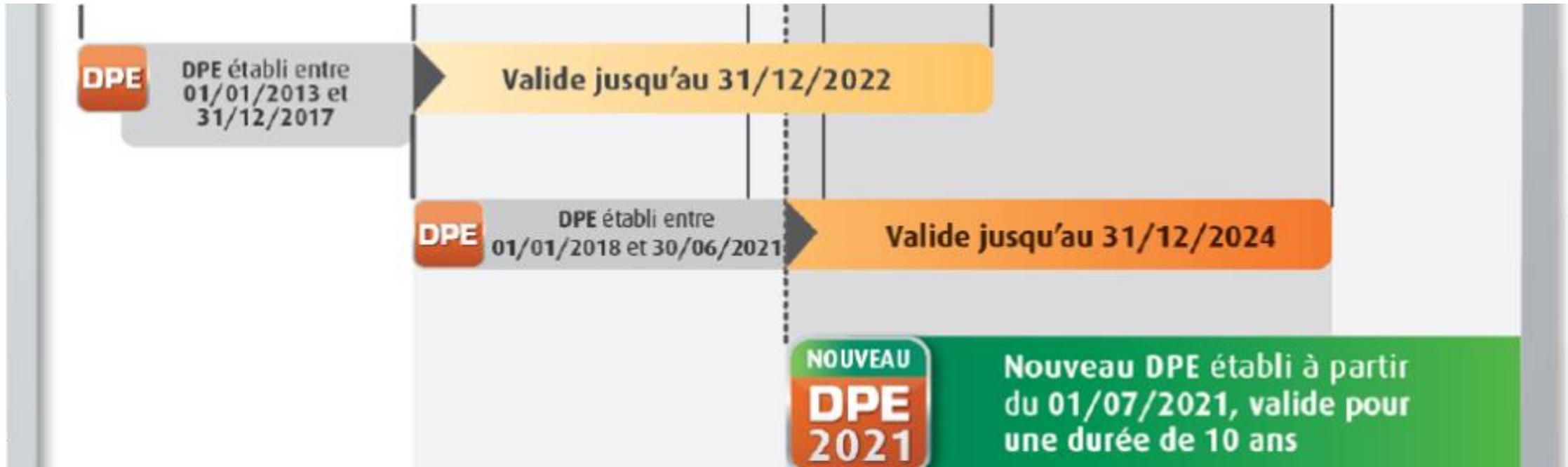
Celui-ci est exprimé en énergie finale, or le DPE est exprimé en énergie primaire, ce qui nécessite un calcul de coin de table pour juger de la décence ou non du logement.

### **La durée de validité du DPE**

Depuis 2007, le DPE doit être remis au locataire lors de la signature du bail et le renouvellement du bail ne donne pas lieu pour l'heure à la réalisation d'un nouveau diagnostic. La nouvelle réglementation prévoit des degrés de validité différents selon sa date de réalisation :

## 2

## L'application des nouveaux textes de lois La réforme et l'opposabilité du DPE



Source : ADIL 56

Le classement du DPE faisant foi pour déterminer la décence d'un logement, ces durées de validité variables rendent difficile cette appréciation pour un logement :

- Qui ne dispose pas d'un DPE (logement loué avant 2007 et l'entrée en vigueur de l'obligation de fournir le diagnostic) ;
- Dont le DPE n'est plus valide (cas où le locataire occupe le logement depuis plus longtemps que la durée de validité du DPE – pas de remise en location entre deux) ;
- Dont le DPE est vierge (autorisé avant le 1er juillet 2021 avec l'ancienne méthode de calcul, valide jusqu'en 2024).

## 2

# L'application des nouveaux textes de lois La réforme et l'opposabilité du DPE

### **L'opposabilité du DPE**

Elle interroge notamment la responsabilité du diagnostiqueur et son éventuelle volonté de se couvrir en dégradant les étiquettes des logements diagnostiqués.

## L'application des nouveaux textes de lois : Les exceptions Comparatif entre Décret 2022-510 du 8 avril 2022 (loi énergie et climat de 2019) et projet de décret Climat et résilience (2021)

- ❖ **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.**

Les travaux nécessaires feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un homme de l'art;

Les travaux ont fait l'objet d'un refus d'autorisation par l'autorité administrative compétente (code du patrimoine : livre VI, Code de l'environnement : livre III titre IV, Code de l'Urbanisme : Livre 1<sup>er</sup>) en raison des modifications de l'état des parties extérieures, y compris de second œuvre, ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction qu'ils entraînent ;

Le propriétaire produit aux débats les pièces justifiant de l'impossibilité de réaliser les travaux visant à atteindre un niveau de performance minimal

Le logement reste indécent : simplement le juge ne peut pas prononcer une exécution forcée des travaux. Il peut aussi surseoir à statuer dans l'attente de la décision de l'autorité administrative.

**«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».**

## 2

### L'application des nouveaux textes de lois : Les exceptions Comparatif entre Décret 2022-510 du 8 avril 2022 (loi énergie et climat de 2019) et le décret du 18 Août 2023 Climat et résilience (2021)

- ❖ Le nouveau décret donne une liste de situations excluant l'obligation de travaux plus restreinte que celui du 08/04/2022.
- ❖ C'est l'article 3 du décret de 2023 qui, insérant un article 3 *ter* au décret de 2002 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, précise ces critères.
- ❖ Ainsi la loi de 89, indique que **le juge perd la faculté d'ordonner la réalisation de travaux** dès lors que :
  - « le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes »;
  - « les travaux nécessaires feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un homme de l'art »;
- ❖ Cependant cette exclusion d'obligation de travaux n'enlève pas le caractère d'indécence au logement : le juge pourra donc appliquer d'autres sanctions comme la diminution du loyer ou sa suspension le temps des travaux.

Loi Energie et Climat ( $G > \text{ou} = 450\text{kw/an/m}^2$ )

Loi Climat et Résilience (étiquette G)

01/01/2023

Décret du  
08/04/2022

31/12/2024

A partir de 2025

Décret du  
18/08/2023

# 3

## Les difficultés rencontrées Les conséquences pratiques

- ❖ **Un nombre non négligeable de logements peuvent échapper à l'obligation de travaux pour la loi Energie et Climat** au vu des exceptions accordées par le décret de 2022 notamment les logements situés en copropriété « inactives » (celles qui votent difficilement les travaux en parties communes). **Mais les causes d'exonération sont réduites pour la loi Climat et Résilience.**
- ❖ **Les petits logements dans les petites copropriétés sont pénalisés** : mauvais voir très mauvais DPE et gain décevant malgré des travaux d'isolation. Orientation airbnb de ces logements ?
- ❖ **Les PB vont-ils jouer le jeu (cf article sur l'enquête par l'UNPI) ?**
- ❖ **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 » future de louer).  

[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 obligatoires, afin de relouer plus cher (au futur locataire) puisque la loi C&R ne s'appliquera plus.
- ❖ **La vacance des logements va-t-elle augmenter ?**
- ❖ **Le contentieux judiciaire propriétaire/locataire va-t-il augmenter/Quelle réaction des tribunaux ?**

## Les difficultés rencontrées

### Les arguments

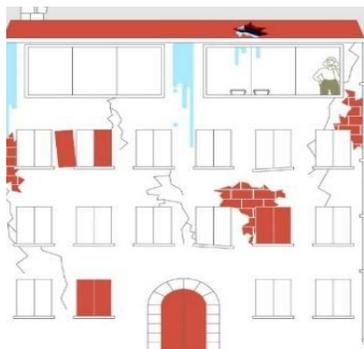
- ❖ Mais aussi des PB qui viennent consulter l'ADIL pour être informés précisément sur la législation suite aux annonces « anxieuses » des médias.
- ❖ Les collectivités peuvent aider/accompagner (à l'instar de Lorient agglomération) les PB dans leur réflexion et leur plan de travaux d'économie d'énergie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

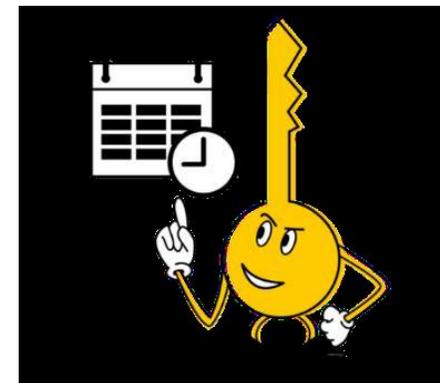


#### Prévient la dégradation prématurée du logement

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...

# Merci !

ANIMÉ PAR



CLER RÉSEAU  
POUR LA TRANSITION  
ÉNERGÉTIQUE



AVEC LE SOUTIEN DE

