



Marie Pastier-Mollet
Avocat
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
Gide Loyrette Nouel

Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique : les points à suivre en matière de logement

Un projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique a été déposé le 10 février 2021 par le gouvernement devant le parlement, dans le prolongement de la loi relative à l'énergie et au climat. Ce texte, adopté en 1^{ère} lecture par l'Assemblée nationale le 4 mai 2021 et, à la date où nous écrivons ces lignes en lecture devant le Sénat, comporte notamment un titre intitulé "se loger" prévoyant plusieurs dispositions relatives aux logements¹. Voici les principaux points à suivre avec attention.

1 Nouvelles classes énergétiques du DPE

Le projet de loi vise à lutter contre les "passoires thermiques" en modifiant notamment la méthode de classement prévue dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) (concernant le contenu du DPE, voir notre article dans le numéro de la Lettre M² du mois d'avril 2021).

Les bâtiments ou parties de bâtiments existants à usage d'habitation seraient ainsi répartis dans les 7 classes énergétiques de A à G (de la meilleure à la plus mauvaise) en fonction de leur niveau de performance énergétique (exprimé en kWh d'énergie primaire par m² et par an) et de la consommation énergétique (exprimée en kg de CO₂ par m² et par an)².

Le DPE serait renouvelé ou mis à jour au moins tous les dix ans, sauf dans les cas où le DPE serait établi postérieurement au 1^{er} juillet 2021 et indiquerait que le bâtiment concerné appartient à la classe énergétique A, B ou C³.

Tout manquement par un non-professionnel à l'obligation d'information découlant du DPE serait passible d'une amende administrative dont le montant ne pourra excéder 3.000 €⁴.

2 Performance énergétique et logement décent

Le projet de loi prévoit par ailleurs de faire du niveau de performance énergétique l'un des critères de la définition d'un logement décent. En effet, pour qu'un logement soit qualifié de "décent", sa classe énergétique devrait être comprise :

- à compter du 1^{er} janvier 2025 : entre A et F,
- à compter du 1^{er} janvier 2028 : entre A et E,
- à compter du 1^{er} janvier 2034 : entre A et D⁵.

Ainsi, un logement dont la classe énergétique ne correspondrait pas à l'échéancier susvisé (par exemple, un logement qui relèverait encore de la classe énergétique G au 1^{er} janvier 2025) ne serait, en principe, plus conforme aux critères de décence pour ce seul motif et le propriétaire ne pourrait plus augmenter le loyer d'un tel logement⁶.

3 Travaux de rénovation énergétique

Le projet de loi prévoit par ailleurs l'obligation de réaliser des rénovations "performantes" ou "complètes" des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation les plus énergivores.

→ **Une rénovation est performante** lorsque :

- les travaux réalisés permettent de "gagner" au moins deux classes énergétiques,
- le logement appartient aux classes A, B ou C (sauf exceptions tenant à des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales),
- les travaux portent sur des postes de rénovation énergétique limitativement visés par la loi.

→ **Une rénovation est globale** (sans que le texte ne précise les conséquences y attachées) lorsque les travaux sont réalisés en moins de 18 mois et portent

sur les 6 postes de rénovation énergétique limitativement visés par la loi,

→ **Une rénovation est complète** lorsque le logement a atteint les classes A ou B et les travaux ont été réalisés en 12 mois et portent sur des postes de rénovation énergétique limitativement visés par la loi⁷.

4 Service public de la performance

Le projet de loi prévoit la création d'un "service public de la performance"⁸ dont la mission serait notamment d'encourager les rénovations performantes et les rénovations globales, en informant et en conseillant les maîtres d'ouvrages privés sur les aides nationales et locales à la rénovation.

5 Carnet d'information du logement

Le projet de loi prévoit la mise en place d'un carnet d'information du logement pour faciliter et accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ainsi que les travaux d'installation d'équipements existant ayant "une incidence significative" sur sa performance énergétique⁹. Ce carnet serait établi par le propriétaire du logement à compter du 1^{er} janvier 2023 et est transmis aux acquéreurs successifs du bien.

¹ Articles 39 à 45 quinquies du projet de loi.

² Article L.173-1-1 du CCH.

³ Article L.126-31 du CCH.

⁴ Article 126-33 du CCH.

⁵ Article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

⁶ Selon l'article 41 du projet de loi, le loyer du nouveau contrat de location ne pourrait excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, la révision et la majoration prévues aux I et II de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 ne pourraient pas être appliquées et le loyer ne pourrait pas être réévalué lors du renouvellement du contrat.

⁷ Article L.111-1 du CCH dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

⁸ Article L.232-1 du Code de l'énergie.

⁹ Articles L.126-35-2 et suivants du CCH.