

28 mars 2017 – Communiqué de presse

Passoires énergétiques : un décret condamne les locataires à se ruiner pour ne pas avoir froid

La révision du décret « décence » a été publiée au Journal officiel le 11 mars dernier. Ce nouveau décret était censé introduire un critère de performance énergétique minimal dans le but d'interdire la mise en location de passoires thermiques et d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'efficacité énergétique, comme la loi de transition énergétique l'a prévu. Malheureusement, le texte adopté ne prévoit que des critères flous et de fait, inopérants. En France, pendant longtemps encore, il va donc être possible de louer des logements malsains car inchauffables. Une réécriture du décret lors de la prochaine mandature s'avère donc indispensable afin qu'il ait un impact réel sur l'amélioration énergétique du parc locatif en France.

Les chiffres de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique ont révélé que 12,1 millions de français sont aujourd'hui en situation de précarité énergétique, les premières victimes étant les locataires.

Un décret en carton-pâte

L'une des principales avancées de la loi, outre l'article 5 qui rend obligatoire la rénovation des logements les plus énergivores d'ici 2025, est l'article 12. Celui-ci est clair : un décret doit définir « **le critère de performance énergétique minimale à respecter** » pour qu'un logement en location soit considéré comme décent. Enfin, les bailleurs ne pourraient plus louer des passoires thermiques à horizon 2020 ou 2025 !

Malheureusement, le décret publié le 11 mars détourne l'esprit de la loi et la volonté des parlementaires en proposant de nouveaux critères flous et très partiels : des portes, fenêtres et murs présentant une « étanchéité à l'air suffisante », une « aération suffisante » adaptée à une « occupation normale du logement ». **Le décret ouvre la voie à des menus travaux qui ne lutteront en rien contre les causes de la précarité énergétique.** Pire, ils pourraient aggraver les risques pesant sur la santé des occupants en cas de mauvaise mise en œuvre.

L'exemplarité des Britanniques

Le Royaume-Uni, pays pourtant peu connu pour ses tendances à la sur-réglementation, a depuis longtemps compris la vertu pédagogique d'imposer des minimums d'efficacité énergétique : **donner un signal clair aux bailleurs afin qu'ils puissent programmer les travaux nécessaires pour fournir un logement confortable** et donc chauffable à un coût abordable pour leurs locataires. Adoptée en 2011, une disposition prévoyant l'impossibilité de louer des logements classés F et G entrera en vigueur l'année prochaine outre-manche. Loin de suivre cet exemple, le nouveau décret risque d'accroître en France les **difficultés des locataires et techniciens du bâti à démontrer la non-décence par la médiation**, favorisant alors les procédures contentieuses.

La performance énergétique d'un logement se qualifie à partir de sa consommation d'énergie en kWh/m².an. L'article 5 de la loi de transition énergétique et les réglementations thermiques s'appuient déjà sur de tels seuils chiffrés en kWh. Pourquoi les logements locatifs auraient-ils un « référentiel » différent, et des normes de qualité dignes du 19^e siècle ? Tous les candidats à l'élection présidentielle prévoient dans leurs programmes de lutter contre la précarité énergétique. Il appartiendra à la nouvelle mandature de rouvrir le chantier de ce décret afin qu'il ait un impact réel sur la rénovation du parc locatif. Les locataires en situation de précarité énergétique ne doivent plus avoir à choisir entre le paiement du loyer ou des factures d'énergie !

Signataires :

- CLER – Réseau pour la transition énergétiques
- Fondation Abbé Pierre
- France Nature Environnement (FNE)

- Fondation Nicolas Hulot (FNH)
- Amis de la Terre
- SOLIHA
- AFOC
- La Confédération Nationale du Logement

Contacts presse :

- Marie MOISAN, responsable de projets lutte contre la précarité énergétique, CLER – marie.moisan@cler.org
- Mighelina SANTONASTASO, chargée des relations médias à la Fondation Abbé Pierre – msantonastaso@fap.fr

Avec ce décret, un logement du 19^e siècle pourrait être considéré comme décent et loué après 2018.



« Et vous voyez, la fenêtre est performante, j'ai mis du mastic d'étanchéité»
Illustration de Daumier, XIXe siècle.

ANNEXE 1 : Proposition alternative de décret de juin 2016

La notion de décence d'un logement détermine les critères minimaux pour qu'un logement puisse faire l'objet d'une location. Ces critères relèvent du confort, de la santé et de la sécurité des occupants :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 définit ces conditions. Il précise notamment que le logement doit disposer d'une installation « permettant un chauffage normal », sans toutefois apporter de précision sur ce qui est ici considéré comme normal.

Ainsi, jusqu'à la loi de transition énergétique, il était possible en France pour un bailleur de louer une passoire thermique, c'est-à-dire un logement inchauffable. Devant cette situation anormale au regard des enjeux de lutte contre la précarité énergétique, le groupe de travail « Précarité énergétique » du Plan Bâtiment Grenelle proposait dès 2009 de renforcer les critères de décence en y intégrant des critères de performance thermique.

Les Parlementaires ont entendu cet enjeu en intégrant à la loi de transition énergétique un article modifiant la loi 1989 pour exiger que les logements « *répondent à un critère de performance énergétique minimale* ». La loi précise bien que ce critère de performance doit faire l'objet d'une progressivité dans le temps : « *Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en oeuvre échelonnée.* »

La volonté du législateur dans cet article de loi est explicite il s'agit de fixer un niveau de performance thermique minimale à respecter (un critère) et ce critère doit se renforcer dans le temps pour donner un signal aux propriétaires de manière à ce que chacun puisse programmer l'amélioration énergétique des logements.

Par ailleurs, l'article 5 de cette même loi énonce : « *Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique.* »

Aussi, afin de respecter l'esprit de la loi et la volonté du législateur, le critère de performance énergétique minimale à respecter pour louer un logement décent ne peut donc reposer que sur un niveau de performance énergétique clairement défini en kWh/m².an, seuil en dessous duquel le logement sera considéré comme indécents. Ce seuil est fixé par la loi à 330 kWh/m².an à l'horizon 2025. En définissant le seuil 9 ans avant son entrée en vigueur, le décret permettra à chaque propriétaire d'intégrer cet objectif à ses contraintes propres et travaux envisagés.

Le décret attendu, pour être suivi d'une réelle évolution dans le temps de la qualité énergétique du parc locatif, doit envoyer un signal fort et très clair à l'ensemble des bailleurs. Il doit également fixer un calendrier précis à moyen et long terme, et surtout fixer un cap à l'horizon 2050 pour permettre aux bailleurs de programmer des travaux de rénovation à haut niveau de performance énergétique en une ou plusieurs étapes.

Un signal fort, un critère simple et un calendrier clair permettront de réduire les procédures en contentieux et les interprétations diverses quant au non-respect du critère de performance énergétique minimale aux diverses échéances programmées.

Il n'y a pas à craindre de multiplication des procédures contentieuses voire la sortie de logements du parc locatif. D'abord parce que annoncée longtemps en avance, et accompagnée de dispositif de financement appropriée, le principal effet sera l'amélioration de la performance énergétique des logements.

Ensuite parce qu'il faut bien rappeler que lors de l'introduction de la notion de décence dans la loi du 6 juillet 1989, les mêmes craintes avaient été formulées. En 2014, sur les 200 000 procédures contentieuses dans le parc locatif, 5% à peine ont été initiées par des locataires, dont moins d'une sur 6 sur des motifs liés à la non décence. En parallèle, les conditions de vie des locataires du parc privé se sont significativement améliorées. La vertu d'un texte encadrant la décence des logements est avant tout pédagogique et n'a pas pour objectif de multiplier les contentieux.

Enfin, en cas de contentieux, la conséquence d'une procédure juridique est bien la réalisation de travaux d'amélioration du logement, et non l'arrêt de la mise en location du logement par le bailleur.

Pour que le décret soit efficace et conforme à l'esprit et à la lettre du texte de loi, il pourrait donc être rédigé ainsi :

- *A partir de 2020, si le logement est situé en France métropolitaine, sa consommation en énergie primaire ne devra pas être supérieure à 450 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an.*
- *A partir de 2025, si le logement est situé en France métropolitaine, sa consommation en énergie primaire ne devra pas être supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an.*

Un bilan sera effectué au plus tard avant le 01/01/2026 et un décret complémentaire précisera la suite du calendrier.