



Obligations de performance énergétique des logements

➔ **La Rénovation n'est pas une nouveauté.** Il existe en effet depuis 2007 une série d'obligations mais qui ne s'appliquent que lorsque des travaux sont décidés. A une rare exception près (et pour un cas un cas bien spécifique), il s'agit d'obligations de moyens et non de résultats. Au-delà, aucune contrainte à court ou moyen terme ne venait rendre concrète toute orientation nationale.

La Loi Energie et Climat de 2019 est venue tout changer. Si aucune obligation de rénovation, ni mesures coercitives n'ont encore vu le jour, malgré les propositions émises dans le cadre de la Convention Citoyenne pour le Climat, différentes contraintes vont inviter l'ensemble des acteurs de l'immobilier et du logement à agir.

La très grande majorité du parc existant de logements étant concerné, il était primordial que des priorités soient définies et partagée : Appelés « passoires thermiques » et Classés F et G dans le DPE, les 4,8 millions de logements les plus énergivores devront être rénovés d'ici 2028.

➔ Au sommaire de cette fiche ;

La Loi Energie et Climat de 2019 : des obligations nouvelles qui entrent en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2021.....	2
1. Classement de logements classés G comme indécents.....	2
___ Conséquence de cette mesure pour la location.....	2
2. Rénovation des logements classés F et G par le DPE.....	3
___ Mesures s'imposant pour la vente de biens.....	3
___ Mesures s'imposant pour la location.....	3
100% du parc des logements au niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation)	3
Orientation nationale :.....	3
Une vigilance sur l'émergence possible de contraintes.....	4
La rénovation, ce n'est pas une nouveauté : rappel des obligations en vigueur avant 2019.....	5
1. Réglementation thermique (« RT ») dans l'existant	5
2. Obligation d'isolation en cas de travaux importants – depuis le 1 ^{er} janvier 2017.....	5

Préambule important sur le futur DPE et son impact sur les textes de Loi

Le DPE actuel n'était pas légalement « opposable », le législateur ne peut prendre en compte les classes du DPE comme indicateurs dans les textes de loi. Les textes actuels évoquent ainsi non pas des Classes de DPE mais bel et bien des chiffres de consommation d'énergie : « 331 kWh_{EP}/m².an (énergie primaire) » correspond aujourd'hui à tous les logements classés F et G dans le DPE.

La réforme du DPE qui interviendra au plus tard le 1^{er} juillet 2021 aura notamment pour conséquences, entre autre, de :

- **Rendre le DPE opposable : les Classes du DPE deviendront les indicateurs des textes de loi,**
Il est à noter qu'un certain temps d'adaptation des textes réglementaires sera nécessaire pour faire converger par exemple le « 331 kWh_{EP}/m².an (énergie primaire) » vers la Classe F du futur DPE,
- **Renforcer le DPE par l'amélioration des moteurs de calculs, des usages énergétiques à prendre en compte,**
- **Définir les Classes par rapport à des niveaux de consommation en énergie finale et non plus en énergie primaire. Attention, certains biens changeront de Classes** (par exemple, un bien Classé E aujourd'hui pourra être Classé F au regard du futur DPE et ainsi défini comme « passoire thermique »).



La Loi Energie et Climat de 2019 : des obligations nouvelles qui entrent en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2021

Adoptée le 8 novembre 2019, la loi Energie et Climat permet de fixer des objectifs ambitieux pour la politique climatique et énergétique française. Le texte fixe le cadre, les ambitions et la cible de la politique énergétique et climatique de la France. Il porte sur quatre axes principaux :

- La sortie progressive des énergies fossiles et le développement des énergies renouvelables (cette orientation explique par exemple la volonté d'éradication des chaudières fioul...)
- La lutte contre les passoires thermiques,
- L'instauration de nouveaux outils de pilotage, de gouvernance et d'évaluation de la politique climatique,
- La régulation du secteur de l'électricité et du gaz.

Concrètement, il en ressort trois axes impactant l'immobilier pour la vente et/ou la location et ce dès le 1^{er} janvier 2021 :

- L'éradication des « passoires thermiques » à l'horizon du 1^{er} janvier 2028
- Le classement des logements les plus énergivores comme indécents avec les conséquences que cela implique.
- L'objectif de rénover l'ensemble des logements existants pour atteindre des niveaux de consommation proches de ceux du neuf actuellement.

1. Classement de logements classés G comme indécents

A partir du 1^{er} janvier 2023, le respect d'un **seuil maximal de consommation** d'énergie finale par m² et par an sera intégré aux critères du logement **décent** (pour les nouveaux contrats de location).

→ Ce niveau pourrait être fixé à 450 kWh_{EF}/m².an (énergie finale) et serait revu à la baisse dans le temps.

Conséquence de cette mesure pour la location

Au 1^{er} janvier 2023, un logement consommant plus de 450 kWh_{EF}/m².an (énergie finale) sera considéré comme indécent. **Le locataire sera alors en droit :**

- **D'exiger du propriétaire de faire des travaux,**
- **De soumettre le dossier au juge qui pourra décider de geler le loyer ou interdire la location du logement**

Rappel des différences entre EF (énergie finale) et EP (énergie primaire)

Dans la majorité des textes de loi, les consommations étaient exprimées en **énergie primaire**. Cette tendance change : les prochains indicateurs tendent à être définis en **énergie finale**.

- **La consommation en énergie primaire (EP)** correspond à la consommation d'énergie « non transformée » (pétrole brut, gaz naturel, combustibles solides, biomasse, énergie solaire, énergie hydraulique, énergie éolienne, géothermie, énergie nucléaire).
- **L'énergie primaire** permet de produire de l'énergie secondaire qui est elle-même transformée en **énergie finale** au stade de l'utilisation
- **La consommation en énergie finale (EF)** correspond ainsi à l'énergie consommée. Elle tient ainsi compte des pertes lors de la production, du transport et de la transformation de l'énergie primaire,
- **Exemple :** Pour l'énergie électrique, compte tenu du mode de production (transformation de l'énergie nucléaire...), les pertes dans les lignes haute tension et réseaux : **1 kWh_{EF} (énergie finale) = 2,58 kWh_{EP} (énergie primaire)**. Cela signifie que pour consommer 1 kWh d'électricité dans un logement, il aura fallu de 2,58 kWh en amont.



2. Rénovation des logements classés F et G par le DPE

Au regard des dernières études publiées par l'État, la France compte 4,8 millions de logements très énergivores. Classés F ou G selon le DPE, ils sont appelés par certains « Passoires énergétiques ». Dès 2019, dans le cadre de la Loi Energie Climat, il avait été décidé de leur éradication à l'horizon 2028. Cet objectif sera maintenu et renforcé dans le cadre du futur projet de Loi issu de la Convention Citoyenne pour le Climat.

- ➔ **Objectif national** : Eradication des logements classés F et G à l'horizon du 1^{er} janvier 2028, voire 1^{er} janvier 2033 pour certaines copropriétés (plan de sauvegarde, opération programmée d'amélioration de l'habitat...).
- ➔ **La mise en œuvre de cet objectif se décline à partir du 1^{er} janvier 2021, à travers l'entrée en vigueur progressive d'obligations de moyens et de contraintes.**

Mesures s'imposant pour la vente de biens

- **A partir du 1^{er} janvier 2022 ► Une triple obligation de moyens**
 - Obligation d'un audit énergétique en plus du DPE lors de la vente/mise en vente,
 - Mention dans les annonces et actes de vente de l'obligation d'être a minima classé E,
 - Montant des dépenses théoriques d'énergie dans les annonces de vente,

Mesures s'imposant pour la location

- **A partir du 1^{er} janvier 2021 ► Une première contrainte**
 - **Impossibilité d'augmenter librement les loyers de biens classés F ou G entre deux locataires en zone tendue**
- **A partir du 1^{er} janvier 2022 ► Une double obligation de moyens**
 - Mention dans les annonces et les baux de l'obligation d'être a minima classé E
 - Montant des dépenses théoriques d'énergie dans les annonces et contrats de location
- **A partir du 1^{er} janvier 2028 ► Une contrainte définitive :**
 - **Impossibilité de louer des biens classés F et G**

A NOTER : Le futur projet de loi CCC devrait prévoir à une échéance intermédiaire l'impossibilité de procéder à une révision locative en cours de bail pour des biens classés F ou G.

100% du parc des logements au niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation)

Orientation nationale :

A l'horizon 2050, l'ensemble du parc des logements en France devra avoir atteint le niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation). Cela signifie qu'après une rénovation globale, chaque logement aura une consommation maximale fixée à 80 kWh_{EP}/m².an (énergie primaire), à moduler selon la zone climatique et l'altitude. Pour fixer les idées, ce niveau de consommation correspond à la Classe B du DPE.



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

→ Cette orientation n'est pas nouvelle : elle a été actée en 2014. La Loi Energie et Climat permet de progresser vers cet objectif mais ne pourra rester, compte-tenu de cet objectif stratégique, qu'une étape.

Une vigilance sur l'émergence possible de contraintes

La Convention citoyenne pour le Climat avait proposé dès 2024 une obligation de rénovation des maisons individuelles dans les 2 ans après une transmission. Elle déroulait un calendrier progressif pour que de telles obligations entrent en vigueur pour chaque type d'habitat jusqu'en 2040.

L'obligation de travaux pour tous les propriétaires, entre autres mesures coercitives, n'a pas été retenue par l'Exécutif... à cette heure. Le Président de la République a toutefois confirmé que ce sujet reste à l'étude, mais il n'y aura pas d'obligation sans qu'un mécanisme de financement ne soit trouvé. En effet, l'État n'aura pas les moyens d'accompagner tous les ménages si une telle disposition était opérationnelle : il espère trouver une solution publique-privée. Le sujet est donc toujours à l'étude.



La rénovation, ce n'est pas une nouveauté : rappel des obligations en vigueur avant 2019

Depuis 2007, il existe différentes obligations en matière de performance énergétique des logements **qui ne se déclenchent que lorsque des travaux sont engagés** :

1. Réglementation thermique (« RT ») dans l'existant

- Les mesures réglementaires sont différentes selon le bâtiment et l'importance des travaux entrepris par le maître d'ouvrage avec deux cas de figure : « **RT globale** » ou « **RT élément par élément** »
- **Réglementation thermique « globale », applicable depuis le 1^{er} avril 2008**
 - **Elle s'applique uniquement sur certains projets qui réunissent les trois critères suivants** :
 - Surface de plancher supérieure à 1000 m²,
 - Date d'achèvement du bâtiment est postérieure au 1^{er} janvier 1948,
 - Coût des travaux de rénovation « thermique » supérieur à 25% de la valeur forfaitaire du bâtiment (hors foncier).
 - **Elle impose une obligation de résultat**
Pour les logements, la réglementation introduit une valeur maximale de consommation. La consommation d'énergie du bâtiment rénové pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire doit en effet être inférieure à une valeur limite qui dépend du type de chauffage et du climat. Cette consommation maximale est située entre **80 et 165 kWh_{EP}/m².an (énergie primaire)** selon les cas.
- **RT Existant « élément par élément » – depuis le 1^{er} novembre 2007**

Pour tous les autres cas de rénovation, en cas d'installation ou de remplacement d'un élément du bâtiment (pose d'une isolation ou d'une fenêtre, changement de chaudière), la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé (d'où le terme « élément par élément »).

2. Obligation d'isolation en cas de travaux importants – depuis le 1^{er} janvier 2017

Obligation de mettre en œuvre une isolation thermique à l'occasion de travaux importants de rénovation des bâtiments, comme un ravalement de façade, une réfection de toiture, ou encore la transformation de garages ou de combles en pièces habitables. L'obligation d'isoler en cas d'aménagement d'une nouvelle pièce en vue de la rendre habitable concerne uniquement les bâtiments d'habitation.

Ravalement de façade

- **Les travaux de ravalement de façade de type réfection d'enduit ou installation d'un parement sur au moins 50% d'une façade déclenchent l'obligation.** Elle ne s'applique qu'aux façades constituées en surface à plus de 50% de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal.
- **L'isolation installée doit conduire à une performance conforme à la RT éléments par éléments.**

Réfections de toiture

- **Les travaux de réfection de toiture ou installation d'une sur-toiture sur au moins 50% d'une toiture déclenchent l'obligation.**
- **L'isolation installée doit conduire à une performance thermique conforme à la RT « élément par élément »**

→ Dérogations possibles

- Impossibilités techniques liées à des risques de pathologie, attestés par un homme de l'art.
- Impossibilités juridiques liées à des conflits de nature législatifs ou réglementaires que l'on limite :
 - au droit de l'urbanisme et au droit de la propriété privée,



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

- aux prescriptions prévues pour les secteurs sauvegardés en raison de leur caractère architectural, ou patrimonial.
- o Risque de dégradation de la qualité architecturale d'un bâtiment, qui doit être attestée par un architecte.
- o Non rentabilité économique : l'obligation d'isolation ne s'applique pas si le temps de retour des travaux d'isolation est supérieur à 10 ans. Cette non-rentabilité est prouvée soit par un calcul conforme à la méthode établie dans le guide sur l'obligation d'isolation, soit par référence à des cas types explicités dans ce même guide.