



Réforme du DPE, décence énergétique

Impacts des évolutions réglementaires
sur le secteur du logement d'insertion

MAJ - Juillet 2022

The logo for Fapil, featuring the word "fapil" in a white, lowercase, sans-serif font. Above the letters "a" and "p", there is a stylized white icon of a house with a chimney.

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Cette note synthétise les précédentes analyses de la Fapil sur les lois et textes réglementaires ayant fait évoluer le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et les objectifs de performance énergétique des logements. Elle intègre également des éléments d'éclairage issus de la consultation du cabinet d'avocats CMS Francis Lefebvre Lyon par les Acteurs du Logement d'Insertion (Fapil + Soliha + Unafo), restituée au 1^e semestre 2022.

- La 1^e partie est consacrée au DPE : quelle est l'obligation de fourniture de ce document ? Quels sont les contrats concernés en logement d'insertion ? Quelle est la validité des anciens DPE et des DPE vierges ?
- La seconde partie revient sur les étapes de mise en œuvre de la décence énergétique, les contrats concernés et les conséquences pour les professionnels de l'immobilier.
- Une frise récapitulative se trouve en fin de document (Métropole et DOM)

Partie 1 : le Diagnostic de Performance Energétique	3
A. Définition	3
B. Les évolutions récentes du DPE	3
En quoi le nouveau DPE est-il différent ?	3
Quelle est la durée de validité des anciens et des nouveaux DPE ?	4
Quelle est la conséquence du caractère opposable du DPE ? Les anciens DPE sont-ils concernés ?	4
Quelle est la conséquence de cette réforme sur les annonces immobilières ?	5
C. L'obligation de fourniture du DPE	5
Quels sont les bâtiments concernés ou non par le DPE ?	5
Quand le DPE doit-il être produit, transmis et par qui ?	6
Lors de la mise en location, quelles sont les obligations de transmission du DPE en intermédiation locative et en résidence sociale ?	6
D. La généralisation du DPE collectif	9
Qu'est-ce que le DPE collectif ? Quels bâtiments sont concernés ?	9
Quand cette obligation entre-t-elle en vigueur ?	9
Quelle est la durée de validité de ces DPE collectifs ?	9
Qui doit réaliser le DPE collectif ? Doit-il être annexé aux contrats de location ?	9
Un DPE collectif vaut-il DPE individuel ?	9
Partie 2 : le respect du critère de décence énergétique	10
A. Définition et calendrier	10
Qu'est-ce que la décence énergétique d'un logement ?	10
Quel est le calendrier de mise en œuvre de la décence énergétique ?	10
B. Les conséquences de la non-décence énergétique	11
Pour les logements vacants ou entre deux locations	11
Pour les logements déjà occupés	11
C. Les autres mesures	14
Les loyers des passoires énergétiques sont-ils gelés ? Quel est le calendrier ?	14
Quelles sont les conséquences de toutes ces évolutions sur les contrats de location ?	15
Quelles sont les conséquences pour le conventionnement Anah / Loc'Avantages ?	16
Récapitulatif des principales dates en Métropole	17
Dates spécifiques pour les DOM	18
Autres ressources	18

Partie 1 : le Diagnostic de Performance Energétique

A. Définition

Le DPE est un document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un bâtiment ou d'un logement.

Il attribue une étiquette énergétique de A à G correspondant respectivement à un bâtiment ou un logement « extrêmement performant » à « extrêmement peu performant » selon le vocable consacré par la loi Climat et Résilience (art. L173-1-1 du CCH).

Il fait partie du Dossier de Diagnostic Technique (DDT) qui doit être fourni lors de la vente ou de la location d'un logement.

A l'heure actuelle, le DPE ne concerne que la France métropolitaine. Il sera mis en œuvre dans les DOM à compter de 2024.

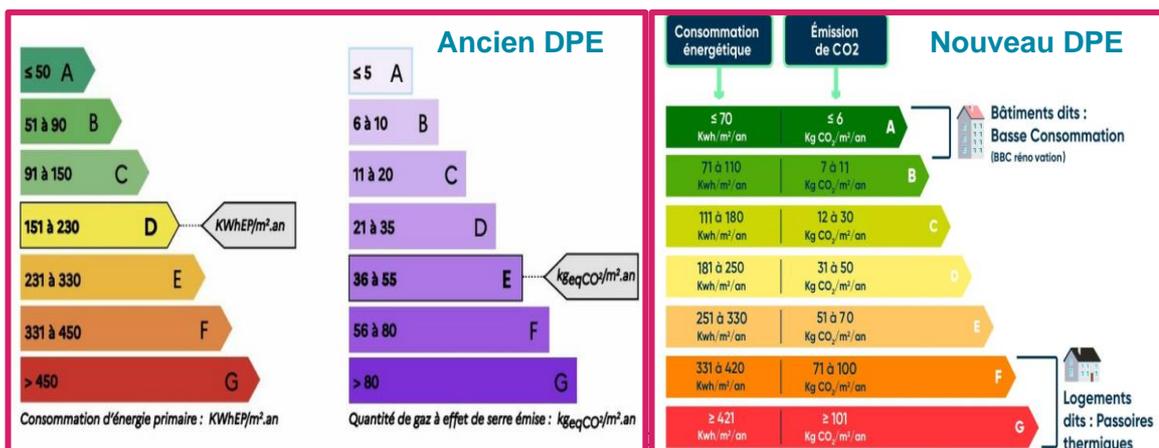
B. Les évolutions récentes du DPE

Depuis le 1^{er} juillet 2021, le DPE a fait l'objet d'une refonte (art. L126-26 et R126-16 du CCH). Cette réforme sert également de base aux mesures prises en matière de lutte contre les passoires énergétiques.

En quoi le nouveau DPE est-il différent ?

Parmi les évolutions entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2021, notons :

- La fin de la méthode de calcul dite « sur facture » au profit de la méthode de calcul conventionnelle, qui s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du logement. Pour cela, le calcul intègre de nouveaux paramètres (par exemple, les consommations en matière d'éclairage ou de ventilation). **Les diagnostiqueurs ne peuvent donc plus éditer de DPE vierges**, problématique récurrente avec la méthode sur facture ;
- L'intégration des émissions de gaz à effet de serre (étiquette climat ou carbone) dans l'établissement de l'étiquette énergétique. **La plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en gaz à effet de serre, définit désormais la classe du logement**. Ce qui peut amener à dégrader l'étiquette de certains logements.
- L'évolution des seuils associées aux classement énergie et climat (cf. schéma) ;
- L'inscription d'un montant théorique des factures énergétiques sous forme de fourchette ;
- L'apport d'informations complémentaires. Par exemple, un indicateur de confort d'été ou encore des recommandations de travaux d'amélioration de la performance énergétique et une estimation de leur coût ;
- **L'opposabilité des nouveaux DPE**, hormis les recommandations de travaux (cf. p4).



Ces évolutions ont des conséquences importantes : l'étiquette du logement entre un DPE établi avant le 1^{er} juillet 2021 et un DPE établi après le 1^{er} juillet 2021 peut s'avérer différente. Or, c'est bien sur les étiquettes du nouveau DPE que se basent de nombreuses nouvelles obligations pour les bailleurs (décence énergétique à partir de 2025, évolutions des annonces immobilières, gel des loyers des passoires énegrétiques...).

Quelle est la durée de validité des anciens et des nouveaux DPE ?

Les DPE ont une durée de validité générale de 10 ans.

Néanmoins, des dispositions particulières ont été introduites pour réduire la durée de validité des diagnostics réalisés avant la date du 1^{er} juillet 2021 :

- Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Pour les diagnostics réalisés avant le 31 décembre 2012, les textes n'apportent aucune précision. Il existe un flou quant à leur validité (dans la limite des 10 ans), qui n'a pas fait l'objet d'une précision ministérielle à ce jour. En l'espèce, il semble donc préférable de les renouveler pour signer un contrat de location ou un acte de vente.

Points de vigilance concernant les DPE vierges

A priori, les DPE vierges sont également concernés par les mesures transitoires précitées et pourraient donc toujours être utilisés jusqu'à ces dates butoirs. Cette possibilité reste néanmoins à l'appréciation des juges en cas de litige, au vu de l'absence de texte précis sur le traitement des DPE vierges vis-à-vis des nouvelles obligations réglementaires qui s'appuient sur le nouveau DPE.

Au-delà du risque juridique, il est fortement recommandé d'anticiper le renouvellement des DPE vierges afin de connaître l'étiquette énergétique des logements concernés et le cas échéant, pouvoir engager des travaux, compte-tenu des échéances relatives à la décence énergétique.

Rappelons que pour les bailleurs privés, le coût d'établissement des différents diagnostics peut être déduit de leurs revenus fonciers, lorsqu'ils optent pour la déclaration au réel.

Quelle est la conséquence du caractère opposable du DPE ? Les anciens DPE sont-ils concernés ?

Avant le 1^{er} juillet 2021, les DPE étaient fournis à des seules fins d'information. **Depuis le 1^{er} juillet 2021, les nouveaux DPE sont devenus opposables.**

Le caractère opposable du DPE signifie qu'en cas d'information erronée, la responsabilité du vendeur ou du bailleur peut être engagée par l'acquéreur ou par le locataire, à condition que celle-ci cause effectivement un préjudice. Il serait alors possible de demander réparation financière pour le préjudice subi.

Attention, l'opposabilité ne s'applique pas :

- Aux DPE réalisés avant le 1^e juillet 2021 ;
- Aux recommandations de travaux contenues dans les nouveaux DPE : elles sont données à titre informatif.

Quelle est la conséquence de cette réforme sur les annonces immobilières ?

Depuis le 1er juillet 2021, les annonces immobilières doivent ajouter le classement climatique / carbone du bien. Il s'agit des gaz à effet de serre (exprimés en kg équivalent CO²).

Pour la presse écrite, les deux mentions doivent être en lettre capitale, en couleur, et dans une police de même taille que le reste de l'annonce.

L'obligation d'affichage de l'étiquette climat, de façon lisible et en couleur, concerne aussi les affichages physiques des professionnels de l'immobilier et la diffusion en ligne.

Depuis le 1er janvier 2022, les annonces doivent aussi intégrer le montant des dépenses théoriques annuelles estimées dans le DPE, sous cette forme :

- *Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : €*
- *Année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation :*

Depuis cette même date, une nouvelle mention doit apparaître dans toutes les annonces immobilières pour la vente ou la location de logements classés F ou G :

- *Logement à consommation énergétique excessive : classe F*
- *Logement à consommation énergétique excessive : classe G*

La mention doit obligatoirement être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce immobilière.

L'amende administrative pour absence de toutes ces informations peut aller jusqu'à 3 000 € pour une personne physique et jusqu'à 15 000 € pour une personne morale.

C. L'obligation de fourniture du DPE

Quels sont les bâtiments concernés ou non par le DPE ?

Seuls certains bâtiments ne sont pas concernés par le DPE (art. R126-15 du CCH). Il s'agit :

- Des constructions provisoires (durée d'utilisation égale ou inférieure à 2 ans) ;
- Des bâtiments indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ;
- Des bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- Des bâtiments servant de lieux de culte. ;
- Des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire ;
- Des bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou chauffés avec une cheminée à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement ;
- Des bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels destinés à être utilisés en cumulé moins de 4 mois par an (location saisonnière, maison de vacances, etc.).

Par déduction, l'obligation de réaliser un DPE s'applique aux logements dits ordinaires mais aussi aux logements-foyers. Il faut néanmoins distinguer cette obligation de celle de transmission ou d'annexion du DPE (cf. développements ci-après).

Quand le DPE doit-il être produit, transmis et par qui ?

L'obligation d'établissement d'un DPE concerne à la fois la **vente**, la **mise en location**, la **construction** ou la **rénovation lourde** de bâtiments ou parties de bâtiments.

Construction, extension ou rénovation lourde	Vente	Location
<p>Le maître d'ouvrage fait établir un DPE et le remet au propriétaire du bâtiment, au plus tard à la réception de l'immeuble (art. L126-27 du CCH).</p>	<p>L'obligation pèse sur le vendeur qui l'annexe à la promesse ou à l'acte authentique de vente (art. L126-28 du CCH).</p> <p>Un audit énergétique est également fourni par le vendeur en cas de vente de logements en monopropriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A partir du 1^{er} septembre 2022 pour les classes F ou G ; - 2025 : classe E ; - 2034 : classe D (Décret n°2022-780 du 4 mai 2022). 	<p>Le propriétaire doit joindre le DPE lors de la conclusion du contrat de location (art. L126-29 du CCH), et pour les logements dis « ordinaires », lors de son renouvellement également (art. 3-3 de la loi du 6 juillet 1989).</p> <p>Le DPE doit être tenu à disposition de tout locataire.</p> <p><i>Cf. détails ci-après selon la nature du logement et du contrat de location / de résidence</i></p>

Lors de la mise en location, quelles sont les obligations de transmission du DPE en intermédiation locative et en résidence sociale ?

Location en direct	Location / sous-location	Résidence sociale
<p>Le DPE doit être annexé au contrat de location lors de sa conclusion ou de son renouvellement (art. 3-3 de la loi du 6 juillet 1898). La reconduction tacite n'est pas concernée.</p>	<p>Le DPE doit être établi et fourni par le propriétaire (CCH : L.126-23). Il est joint au contrat de location bailleur/organisme agréé lors de sa conclusion (CCH : L. 126-29).</p> <p>Il devra aussi l'être au contrat de sous-location si le logement est conventionné à l'APL (art. 40 III de la loi du 6 Juillet 1989) et pour les logements non-conventionnés se soumettant volontairement à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 (annexion du DDT). Pour les autres bien non-conventionnés, il est tenu à la disposition du sous-locataire qui souhaite en prendre connaissance.</p>	<p>Le DPE doit être établi et fourni par le propriétaire (CCH : L.126-23).</p> <p>Si séparation des fonctions : le DPE est joint au contrat de location bailleur/gestionnaire lors de sa conclusion (CCH : L. 126-29).</p> <p>Il n'est pas obligatoire d'annexer le DPE au contrat de résidence mais il est tenu à la disposition du résidant qui souhaite en prendre connaissance.</p>

i) Focus sur les logements dits « ordinaires » en location directe

Le DPE, un élément du Dossier de Diagnostic Technique (DDT)

Que le bailleur soit privé ou HLM, que le logement soit conventionné ou non, les contrats de location sont soumis à l'article 3-3 de la loi de 1989. Cet article liste les éléments DDT qui doivent obligatoirement être annexés au contrat de location lors de la conclusion ou du renouvellement du bail. Le DPE en fait partie, au même titre que :

- Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb ;
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante¹ ;
- Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz ;
- L'Etat des Risques Naturels et Technologiques pour les zones concernées ;
- Le Plan d'Exposition au Bruit pour les zones concernées.

Le DDT peut être communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf si l'une des parties s'y oppose.

Le bailleur doit aussi tenir le DPE à la disposition de tout candidat locataire.

Le DPE doit-il être valide tout au long de la location ?

L'obligation d'annexer un DPE valide au contrat de location doit être remplie lors de la conclusion du bail ou de son renouvellement. Il en est de même pour les autres éléments du DDT listés ci-dessus. Cette obligation ne s'applique donc pas à la reconduction tacite du bail.

ii) Focus sur la location / sous-location

Le bailleur principal doit-il fournir et annexer le DPE au contrat de location avec l'association ?

En location / sous-location, le CCH prévoit l'obligation pour le bailleur de joindre un DPE valide lors de la conclusion du contrat de location (article L126-29 du CCH). Aussi, le bailleur doit vous fournir un DPE au moment de la signature du contrat.

L'association locataire doit-elle obligatoirement joindre le DPE au contrat de sous-location ?

L'obligation de joindre le DPE au contrat de sous-location dépend de la nature du logement :

- **Si le logement n'est pas conventionné à l'APL (sans conventionnement Anah ou conventionné en intermédiaire) :** le DPE doit être annexé au contrat principal de location mais pas obligatoirement au contrat de sous-location. Il est cependant loisible de l'annexer. C'est le cas des modèles de contrat de sous-location de l'Anil diffusés par la Fapil ;

¹ Depuis la loi ALUR, un décret en Conseil d'Etat devait définir les modalités de transmission du diagnostic d'amiante, mais n'a jamais été publié.

- **S'il est conventionné à l'APL (Anah social, très social, PLAI des organismes MOI etc.) ou appartient à un organisme HLM :** le contrat de sous-location est partiellement soumis à la loi du 6 juillet 1989 (art. 40 I et III de la loi). L'article 3-3 de cette loi est applicable : le DDT (et donc le DPE) doit être annexé.

Recommandation

Compte-tenu de la complexité et de l'imbrication de la réglementation, nous recommandons d'unifier vos pratiques quel que soit le contrat (principal / sous-location) et le conventionnement ou non du logement, en annexant le DPE aux baux principaux et aux contrats de sous-location.

Que faire si le DPE fourni par le bailleur principal expire en cours de location ? Un nouveau DPE doit-il être réalisé par l'association locataire pour les contrats de sous-location ?

Si un DPE doit être joint au contrat entre le bailleur et l'association locataire, l'obligation de validité ne porte que sur le moment de la conclusion du contrat. Le bailleur principal n'a donc pas l'obligation de renouveler son DPE en cours de bail.

Lorsque le DPE a été annexé au contrat de sous-location, se pose alors la question de la validité du DPE annexé aux contrats de sous-location signés s'il a expiré et de la responsabilité de l'association locataire pour rééditer le diagnostic.

La consultation juridique n'a pas permis d'apporter une réponse tranchée vis-à-vis de cette situation : on peut raisonnablement penser que tant que le DPE était valide lors de la conclusion du bail principal et que ce contrat court toujours, un nouveau DPE n'a pas à être réalisé par l'association locataire pour les contrats de sous-location signés a posteriori. Mais en l'absence de davantage de précisions dans les textes, le cabinet d'avocat ne peut l'affirmer de manière certaine tant qu'il n'y aura pas de jurisprudence à ce sujet.

Recommandation

Pour les logements nouvellement mobilisés en location / sous-location, il est possible de contourner ce risque en intégrant une clause dérogatoire dans le bail principal, engageant le propriétaire à renouveler son DPE à la fin de la durée de validité et ce, même si le bail court toujours

Focus sur les résidences sociales

Le propriétaire a l'obligation d'établir le DPE. Si le gestionnaire de la résidence est différent du propriétaire, le DPE doit être joint au contrat de location entre le bailleur et le gestionnaire (art. L126-29 du CCH). Mais il n'est pas obligatoire d'annexer le DPE au contrat de résidence, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un contrat de location. Il est cependant loisible de l'annexer.

D. La généralisation du DPE collectif

Qu'est-ce que le DPE collectif ? Quels bâtiments sont concernés ?

Le DPE collectif porte sur l'ensemble d'un bâtiment et non sur ses seules parties communes. L'obligation d'établir ce diagnostic ne concernait jusqu'à présent que les bâtiments collectifs existants comprenant plusieurs logements et équipés d'une installation collective de chauffage et de refroidissement. **La loi Climat et Résilience a étendu cette obligation à tous les bâtiments d'habitation collectifs**, qu'ils soient en monopropriété ou en copropriété, qu'ils soient équipés ou non d'une installation collective de chauffage et de refroidissement, **dès lors que l'immeuble dispose d'un permis de construire antérieur au 1^{er} janvier 2013** ([art. L 126-31, al. 1 du CCH](#)). Notons que les résidences sociales sont donc aussi concernées.

Quand cette obligation entre-t-elle en vigueur ?

La généralisation du DPE collectif est fixée au 1er janvier 2024. Elle est différée :

- Au 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés de 50 à 200 lots ;
- Au 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Le nouveau dispositif s'appliquera à compter du 1er janvier 2028 dans les DOM.

Quelle est la durée de validité de ces DPE collectifs ?

Ce diagnostic est à renouveler ou mettre à jour tous les 10 ans, sauf lorsqu'un DPE réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C.

Qui doit réaliser le DPE collectif ? Doit-il être annexé aux contrats de location ?

En monopropriété, c'est au propriétaire de l'immeuble de réaliser ce diagnostic.

En copropriété, la décision de réaliser le DPE collectif doit être prise en Assemblée générale des copropriétaires. [L'article R.126-20 du CCH](#) vient dispenser les syndicats de copropriétaires ayant déjà fait réaliser un DPE toujours en cours de validité et conforme aux nouvelles exigences. Dans le cas contraire, celui-ci doit être complété en vue de le rendre conforme.

Concernant l'annexion du DPE collectif aux contrats de location : la restitution de la consultation juridique du cabinet CMS Francis Lefebvre précise que le DPE collectif, au fur et à mesure de son entrée en vigueur, fera partie du Dossier de Diagnostic Technique. Par conséquent, il devra être annexé aux contrats de location (cf. tableau récapitulatif du DPE en p6).

Un DPE collectif vaut-il DPE individuel ?

Depuis le 1er juillet 2021, en raison de l'opposabilité du DPE, le diagnostic collectif ne peut plus valoir DPE individuel dans la mesure où il ne prend pas nécessairement en compte la situation du logement au sein de l'immeuble ou les améliorations réalisées par l'occupant. En revanche, ce DPE collectif peut permettre d'établir des DPE individuels pour chacun des logements ou lots le constituant.

Partie 2 : le respect du critère de décence énergétique

A. Définition et calendrier

Qu'est-ce que la décence énergétique d'un logement ?

Un bailleur a l'obligation de délivrer un logement décent. Cette obligation a des sources multiples. Elle est imposée en 1^{er} lieu par le Code civil, dans le chapitre relatif au contrat de louage (article 1719, alinea 1) : **il s'agit d'une disposition d'ordre public**, le bailleur ne peut y déroger par aucune stipulation particulière dès lors qu'il s'agit de l'habitation principale du preneur. La décence du logement est davantage définie à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 qui elle-même renvoie au décret dit « décret Décence » du 30 janvier 2002, lequel en précise les critères nationaux.

Le législateur a choisi d'exclure progressivement les passoires énergétiques du marché locatif et ce, de manière indirecte, via l'intégration de la performance énergétique à la définition de la décence du logement. Désormais, la loi du 6 juillet 1989 définit un logement décent comme « ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

Un [décret du 11 janvier 2021](#) a fait évoluer le décret Décence en intégrant un niveau défini de consommation énergétique à compter du 1^{er} janvier 2023. L'article 160 de la loi Climat et Résilience est venue ajouter de nouveaux jalons à partir de 2025, cette fois-ci en faisant évoluer la loi du 6 juillet 89 (article 6).

Quel est le calendrier de mise en œuvre de la décence énergétique ?

- **A compter du 1^{er} janvier 2023** : les logements G les plus énergivores ne seront plus décents : il s'agit des logements consommant plus de 450kwh/m²/an en énergie finale. Cette 1^{er} disposition ne s'appliquera qu'aux nouveaux contrats de location ;
- **A compter du 1^{er} janvier 2025** : tous les logements classés G du nouveau DPE ne seront plus décents ;
- **A compter du 1^{er} janvier 2028** : les logements classés F du nouveau DPE ne seront plus décents ;
- **A compter du 1^{er} janvier 2034** : les logements classés E du nouveau DPE ne seront plus décents. Pour cette dernière disposition, une étude d'impact doit être publiée avant juillet 2027.

Dans les DOM, le calendrier d'entrée en vigueur diffère :

- **A compter du 1^{er} janvier 2028** : les logements classés G ne seront plus décents ;
- **A compter du 1^{er} janvier 2031** : les logements avec étiquettes F ne seront plus décents.

Précisions autour des seuils retenus

Pour la 1^e étape de 2023, il a été retenu un niveau de consommation énergétique au-delà duquel le logement n'est plus décent (450kwh/m²/an). Ce seuil est exprimé en énergie finale, alors que l'étiquette énergétique d'un bien est toujours exprimé en énergie primaire. Le niveau de consommation en énergie finale est néanmoins précisé dans le corps du DPE. Concrètement, les logements étiquetés G et non-chauffés à l'électrique sont concernés par cette étape.

Pour les autres étapes (2025 à 2034), le législateur a directement retenu les étiquettes du nouveau DPE. Attention, celles -ci peuvent différer de l'ancien DPE.

Précisions autour des logements / contrats concernés

Le décret qui a fixé l'étape de 2023 est venu modifier le décret Décence de 2022, de portée large.

Les étapes fixées par la loi Climat et Résilience viennent, quant à elles, modifier le 1^e alinéa de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. Les résidences sociales ainsi que les contrats de sous-location de logements conventionnés et/ou HLM sont aussi soumis à cet alinéa. Pour les autres contrats de sous-location, il apparaît particulièrement risqué de ne pas se soumettre à ces mesures, dans la mesure où la décence du logement est encadrée par différentes dispositions d'ordre public.

B. Les conséquences de la non-décente énergétique

Pour les logements ne respectant pas ces critères et à quelques aménagements près, les conséquences sont les mêmes que pour tout logement non-décent.

Pour les logements vacants ou entre deux locations

Pour les logements vacants ou entre deux locations, le non-décente du logement se traduit par l'impossibilité de le mettre en location.

Pour les logements déjà occupés

Pour les baux en cours, les conséquences sont définies à l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, sur la base d'une démarche du locataire ou de la CAF / MSA.

i) Travaux de mise en conformité

Le locataire a la possibilité de demander à son bailleur des travaux de mise en conformité. A défaut d'accord entre les parties ou de réponse du bailleur dans un délai de deux mois, l'un ou l'autre peut saisir pour avis la commission départementale de conciliation (CDC). Cette étape reste néanmoins facultative.

A défaut d'accord ou de saisine de la CDC, le juge peut être saisi. Il se prononcera sur la nature des travaux à effectuer et le délai de leur exécution. En attendant l'exécution des travaux, le juge a le pouvoir de réduire le loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail. Le juge doit transmettre l'ordonnance ou le jugement au préfet.

La loi Climat et Résilience a prévu 2 exceptions à la prescription par le juge de travaux d'amélioration de la performance énergétique :

- Si le propriétaire n'a pu obtenir les autorisations de la copropriété malgré ses démarches ;
- Si le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales faisant obstacle à la réalisation des travaux.

Sur ce dernier point, un décret d'application est attendu pour préciser quelles sont ces contraintes.

ii) Réduction ou suspension de loyer

Malgré les exceptions concernant les travaux de mise en conformité liés à la performance énergétique, le juge pourra tout de même prononcer d'autres mesures comme la réduction ou la suspension du loyer (avec ou sans conservation). Le juge ne peut réduire le loyer pour une période antérieure au défaut de mise en conformité.

iii) Dommages et intérêts

Sur décision du juge, le bailleur qui ne donne pas en location un logement décent peut également être redevable, à l'égard du locataire, de dommages-intérêts pour compenser le préjudice subi.

Cette compensation se fait, en général, sur le fondement du trouble de jouissance. Dans le cadre de la non-décence, la jurisprudence a également pu reconnaître une indemnisation du locataire pour préjudice moral, de santé ou pour dol (c'est-à-dire en cas de manœuvre frauduleuse visant à obtenir le consentement d'une partie).

Certaines décisions, antérieures à l'entrée en vigueur de la décence énergétique, ont déjà reconnu une indemnisation du locataire en raison de charges énergétiques trop importantes allant, selon les situations, de 800€ (dédommagement en raison de la surconsommation d'électricité et la forte humidité dans le logement) à 9000 € (versement de dommages et intérêts du fait de l'aggravement de problèmes respiratoires liée à une mauvaise isolation thermique et à un chauffage inadapté). Certaines de ces jurisprudences sont compilées dans [cette analyse de l'Anil](#).

Focus sur la responsabilité du mandataire en matière de décence énergétique (AIVS®)

La question de la responsabilité du mandataire s'analyse avant tout à l'aune de la jurisprudence. Or, la décence énergétique n'étant pas encore entrée en vigueur, cette jurisprudence fait encore défaut. Notre analyse est donc pour l'heure limitée. Voici néanmoins plusieurs points de vigilance :

La responsabilité vis-à-vis du mandant

Le mandataire est tenu à un devoir de conseil et d'information auprès de ses mandants. Il doit donc être en mesure de les informer de l'évolution de la réglementation, des nouvelles obligations des bailleurs et les alerter sur les risques associés aux caractéristiques qualitatives et énergétiques de leur(s) bien(s). L'inobservation de cette obligation d'information engage potentiellement la responsabilité contractuelle du professionnel. Le manquement à ce devoir peut ainsi entraîner l'annulation du mandat de gestion (article 112-1 du code civil).

Le mandant a, quant à lui, un devoir d'information sur son bien ainsi que de coopération avec le mandataire. Un tel manquement peut aussi motiver une résiliation de contrat de la part du mandataire.

Rappelons que si la mauvaise qualité énergétique du logement s'inscrit dans une démarche abusive du propriétaire de mettre en location des logements très dégradés, l'agent immobilier a obligation de signaler au procureur de la République les suspicions d'activités de marchand de sommeil dont il aurait connaissance dans l'exercice de ses missions (article 193 de la loi Elan).

La responsabilité vis-à-vis du locataire

Si l'on fait le parallèle avec d'autres formes de non-décence, notons que la responsabilité d'un mandataire vis-à-vis du locataire a été reconnue par la Cour de cassation dans le cadre d'une location non-décente et dangereuse (en l'espèce, un risque d'exposition au plomb connu du bailleur et de son mandataire lors de la mise en location). [La Cour de cassation avait ainsi rappelé](#) que l'obligation de remettre un logement décent et ne comportant pas de risque pour la sécurité des occupants « incombe au bailleur autant qu'à son mandataire, dès lors que ce dernier est contractuellement en charge de la gestion de l'immeuble ». « Le mandataire répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de l'inexécution de son mandat comme des fautes qu'il commet dans sa gestion ».

iv) Conservation des aides au logement par la CAF / MSA

Le respect des normes de décence est une condition pour bénéficier des aides au logement. Par conséquent, la CAF / MSA peut rappeler au propriétaire cette obligation et demander des travaux de mise en conformité.

L'organisme payeur conserve l'aide au logement jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité et pour un délai maximum de 18 mois. Le locataire n'est alors tenu qu'au versement

du résiduel à son bailleur, sans que cela ne soit considéré comme un défaut de paiement justifiant une résiliation de bail.

Si à l'issue du délai de mise en conformité, le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de décence, l'allocation jusqu'alors conservée par l'organisme payeur n'est pas reversée au bailleur qui ne peut pas la récupérer auprès du locataire. Il en est de même si les travaux de mise en conformité ont été réalisés d'office en exécution d'une mesure de police.

Un [décret du 21 décembre 2021](#) est venu préciser les modalités de prise en compte de la décence énergétique pour le versement des aides au logement.

A partir du 1^{er} janvier 2023, le bailleur doit être en capacité de présenter à l'organisme payeur qui en fait la demande le DPE qui fait état du respect du critère de performance énergétique (à savoir, une consommation énergétique inférieure à 450kwh/m²/an en énergie finale).

En cas de mise en conformité relative à la performance énergétique, le DPE sert aussi de justificatif de fin de procédure.

Les dispositions relatives à la décence énergétique sont-elles applicables aux contrats en cours ?

Le décret du 11 janvier 2021 spécifie explicitement que l'exclusion des logements avec une consommation énergétique en énergie finale supérieure à 450 kWh/m²/an ne concerne que les nouveaux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2023.

Pour les étapes instituées par la loi Climat et Résilience (2025 et suivantes), l'application aux seuls nouveaux contrats n'a pas été explicitement précisée, laissant présumer que les locataires de baux en cours pourront saisir le juge pour demander une mise en conformité et/ou une réduction du loyer.

Cette question sera certainement tranchée *a posteriori* par la jurisprudence. On peut supputer que des précisions seront aussi apportées par le décret d'application relatif aux contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte du niveau performance minimal. Ce décret devait initialement être publié en juin 2022.

C. Les autres mesures

Les loyers des passoires énergétiques sont-ils gelés ? Quel est le calendrier ?

A partir du 25 août 2022 : il sera impossible d'augmenter le loyer des logements ordinaires (vides, meublés, mobilité) classés F et G, pour les contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter de cette date (article 159 de la loi Climat et Résilience). Cela se traduit par :

- **L'impossibilité d'appliquer la révision ou la majoration du loyer en cours de bail** (article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989) ;
- **L'impossibilité d'augmenter le loyer à la relocation** (article 17 de la loi du 6 juillet 1989). Une limitation de ce type existait déjà depuis le 1^{er} janvier 2020 (hausse de loyer

pour motif de travaux d'amélioration) et le 1^e janvier 2021 (hausse pour motif de loyer sous-évalué) en zones tendues ;

- **L'impossibilité d'engager une action en réévaluation de loyer lors du renouvellement du bail** (article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989). Une limitation de ce type existait déjà depuis le 1^e janvier 2020 (hausse de loyer pour motif de travaux d'amélioration) et le 1^e janvier 2021 (hausse pour motif de loyer sous-évalué) en zones tendues.

Dans les DROM, l'entrée en vigueur s'appliquera aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits **à compter du 1^e janvier 2024**.

Recommandation concernant les DPE vierges

La loi n'est pas venue expliciter le sort des loyers des logements avec une étiquette vierge. Comme précisé précédemment, les DPE vierges sont a priori concernés par les mesures transitoires de validité des anciens DPE jusqu'aux dates butoirs fixées par la loi Climat et Résilience (cf. p4).

Mais dans la mesure où le DPE vierge ne permet pas de justifier de l'étiquette énergétique du logement, il peut être plus sécuritaire de ne pas appliquer d'augmentation de loyer tant que l'étiquette énergétique du logement n'est pas connue.

Quelles sont les conséquences de toutes ces évolutions sur les contrats de location ?

Depuis le 1^e janvier 2022, [les contrats-types de location](#) intègrent de nouvelles clauses sur la performance énergétique du logement.

- **Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie** des usages énumérés dans le DPE doit apparaître dans les nouveaux contrats. Ce montant reste donné à titre informatif. La clause est la suivante :

« Dépenses énergétiques

Pour information : Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation [indiquer le montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] :€

Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : »

Notons que certains éléments mentionnés (ventilation, par exemple) ne sont contenus que dans les DPE nouvelles versions.

- Pour les logements classés F ou G, **une mention obligatoire doit rappeler l'obligation de performance énergétique comprise entre les classes A et E à compter du 1^e janvier 2028**. La mention est la suivante :

« Le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code »

Ces 2 clauses peuvent être ajoutées à la suite des informations sur la consistance du logement, par exemple.

Quels sont les contrats concernés par ces nouvelles clauses ?

Les contrats-types de location ne concernent que les contrats de location pleinement régis par la loi du 6 juillet 1989. Il s'agit des baux « directs » de logements vides (non-conventionnés ou conventionnés Anah intermédiaire) ou meublés. Les logements conventionnés à l'APL ne sont pas soumis à ces contrats-types, ni les logements-foyers ou les contrats de sous-location. Il vous est alors loisible de les ajouter.

Par souci de simplicité et d'harmonisation, la Fapil a fait le choix de faire évoluer tous les modèles de contrats de location en direct (conventionnés ou non) pour intégrer ces clauses. Vous retrouverez dans l'espace adhérent les exemples de bail toilettés et actualisés par la Fapil.

Les modèles de contrat de sous-location réalisés par l'Anil n'ont pas évolué.

Quelles sont les conséquences pour le conventionnement Anah et les bénéfices du Loc'Avantages ?

Le bénéfice du Loc'Avantages, entrée en vigueur le 1^e avril 2022, est conditionné à un niveau de performance énergétique minimal.

En métropole, le bailleur doit le justifier par la fourniture d'un DPE avec une étiquette E au minimum (exclusion des logements classés F et G).

A partir du 1^e janvier 2028, pour les baux conclus ou renouvelés à compter de cette date, le bailleur devra justifier d'un niveau de performance minimal du logement correspondant à la classe D, anticipant l'étape de 2034 qui doit exclure les étiquettes E de la définition de la décence.

Dans les DROM, tant que le DPE n'a pas été mis en œuvre, le contribuable justifie que le logement respecte au moins une des améliorations de la performance énergétique prévues pour l'attribution de l'Eco-PTZ en Outre-mer.

Récapitulatif des principales dates en Métropole

1^e juillet 2021

- Réforme du DPE, opposabilité des nouveaux DPE
- Ajout de l'étiquette carbone dans les annonces immobilières

2022

1^e janvier

- Nouvelles clauses relatives à la consommation énergétique dans les contrats-types de location
- Ajout de l'estimation des dépenses dans les annonces immobilières et d'une mention spécifique pour les logements classés F et G

25 août

- Gel des loyers des logements classés F et G (toutes zones) pour les contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à partir de cette date

1^e septembre

- Audit énergétique obligatoire pour la vente de logements classés F ou G en monopropriété (*ATTENTION, cette obligation pourrait finalement être reportée à 2023*)

2023

- **Logements $\geq 450\text{kwh/m}^2/\text{an}$ en énergie finale non-décents (nouveaux contrats)**
- Fin de validité des DPE réalisés entre 2013 et 2017
- Création d'un Carnet d'Information du Logement pour les nouveaux logements ou ceux faisant l'objet d'une rénovation significative (cf. veille juridique 77, loi Climat et Résilience)
- Début de l'obligation progressive d'établir un plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés de + de 15 ans (cf. veille juridique 77, loi Climat et Résilience)

2024

- Obligation de DPE collectif pour les bâtiments à usage d'habitation antérieurs à 2013 (toutes monopropriétés et copropriétés de + de 200 lots)

2025

- **Logements classés G non-décents**
- Fin de validité des DPE réalisés entre 2018 et le 30 juin 2021
- Obligation de DPE collectif pour les copropriétés entre 50 et 200 lots antérieures à 2013
- Audit énergétique obligatoire en cas de vente de logements classés E en monopropriété

2026

- Obligation de DPE collectif pour les copropriétés de – 50 lots antérieures à 2013

2028

- **Logements classés F non-décents**
- Exclusion des logements classés E pour le bénéfice du Loc'Avantages (nouveaux baux ou renouvelés)

2034

- **Logements classés E non-décents** (soumis à étude d'impact)
- Audit énergétique obligatoire en cas de vente de logements classés D en monopropriété

Dates spécifiques pour les DROM

(Guadeloupe, Guyane, La Réunion, Martinique et Mayotte)

2024

Au plus tard le 1^e juillet

- Entrée en vigueur du DPE (opposable)

A compter du 1^e juillet

- Obligation d'annexion du DPE au contrat de location et pour la vente
- Obligations d'affichage associées au DPE (double étiquette, estimation des dépenses, mentions pour les logements classés F et G)
- Clauses relatives à la consommation énergétique dans les contrats-types de location
- Gel des loyers des logements classés F et G pour les contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à partir de cette date
- Audit énergétique obligatoire pour la vente de logements classés F ou G en monopropriété

2028

- **Logements classés G non-décents**
- Obligation de DPE collectif pour les bâtiments d'habitation collectifs antérieurs à 2013
- Audit énergétique obligatoire pour la vente de logements classés E en monopropriété

2031

- **Logements classés F non-décents**

Un DPE existe déjà en Guadeloupe et en Martinique.

Les travaux nécessaires à sa mise en place dans les quatre autres DROM seront cependant relativement longs, car il n'existe à ce jour aucun équivalent sur leur territoire.

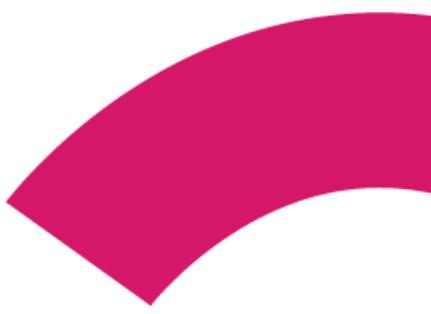
Autres ressources

- Dans l'espace adhérent de la Fapil (dossier « politiques publiques, actualités juridiques »)
 - Les précédentes analyses de la Fapil sur la réforme du DPE et la loi Climat et Résilience
 - La consultation juridique des ALI auprès du cabinet d'avocats CMS Francis Lefebvre Lyon
- [La veille juridique 77](#) de la Fapil qui détaille également les autres dispositions de la loi Climat et Résiliences (service public de la rénovation énergétique, carnet d'information du logement, obligations des copropriétés...):
- [Analyse de l'ANIL sur le DPE](#)
- [Note de synthèse de l'UNAF0](#) concernant les résidences sociales

Contact : Justine Gineste – justine.gineste@fapil.fr

6, avenue du Professeur André Lémierre
75020 Paris

contact@fapil.fr
www.fapil.fr



fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement