



Gestion locative

Flash de la DJEF

20 janvier 2021

Nouvelle caractéristique du logement décent : Instauration d'un seuil énergétique maximal fixé à 450 kWh/m².an en France métropolitaine

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que « *le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent* » dont les caractéristiques sont définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Un décret du 9 mars 2017¹ a introduit la performance énergétique parmi les critères définissant un logement décent, en intégrant des obligations liées aux infiltrations d'air parasites via les portes et fenêtres et d'aération suffisante, sans toutefois fixer d'objectif de performance précis.

L'article 17 de la loi relative à l'énergie et au climat² accentue la prise en compte de la performance énergétique dans la définition de la décence d'un logement. Il implique la fixation, par décret, d'un seuil maximal de consommation énergétique au-delà duquel le logement ne peut plus être considéré comme décent.

Ce seuil est exprimé en énergie finale. Il doit, par ailleurs, faire l'objet d'un calendrier de mise en œuvre échelonnée conformément au premier alinéa de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Dans ces conditions, le décret du 11 janvier 2021³ complète celui de 2002 en insérant un article 3 bis ainsi rédigé : « *En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.* »

¹ [Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains](#)

² [LOI n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat](#)

³ [Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine](#)

« La surface habitable mentionnée à l'alinéa précédent est celle définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Le logement est ainsi qualifié **d'énergétiquement décent** lorsque sa consommation exprimée en énergie finale par mètre carré et par an est inférieure à **450 kWh/m².an** en France métropolitaine.

Toutefois, cette nouvelle disposition n'entrera en vigueur que le 1er janvier 2023 et ne s'appliquera qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date⁴.

Cette mesure modifiant le critère de performance énergétique dans le décret « décence », en y intégrant un seuil maximal de consommation d'énergie finale en France métropolitaine, s'inscrit dans un contexte de prise en compte accrue des enjeux énergétiques et climatiques, qui a également entraîné une réforme d'ampleur du Diagnostic de Performance Energétique (à lire notamment sur le sujet : [flash juridique n° 1 du 7 janvier 2021 - Gestion locative - Impact de la Réforme du DPE sur la Gestion Locative](#)).

⁴ [Article 2 du Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine](#)