



Gestion locative

Flash de la DJEF

27 juillet 2021

L'impact du projet de loi « climat » sur la gestion locative des organismes d'HLM

Le texte du projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, élaboré par la commission mixte paritaire, a été adopté par le Parlement en date du 20 juillet dernier.

Nous vous proposons ci-dessous des premières précisions sur les dispositions impactant la gestion locative des organismes d'HLM, qui figurent au Titre IV du projet de loi intitulé « Se loger ». Néanmoins, les articles qui ne sont pas en lien avec cet objet ne seront pas développés ici.

Par ailleurs, du fait de la saisine du Conseil constitutionnel en date du 26 juillet 2021 sur l'ensemble du projet de loi, par 79 députés, les informations décrites ci-dessous sont valables sous réserve de la validation des dispositions concernées par le Conseil constitutionnel (dont le contrôle interviendra dans un délai maximal d'un mois).

Article 39

Dans le contexte de la réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE), en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2021, cet article vise à donner une assise législative (création d'un nouvel article L. 173-1-1 dans le CCH) à ses étiquettes, qui constituent des références pour les différentes dispositions fixées dans la loi.

Ainsi, l'article renvoie à un arrêté la définition des seuils permettant de classer les bâtiments ou parties de bâtiment dans des catégories allant d'extrêmement performants (A) à extrêmement peu performants (G).

Extrêmement performants	Classe A
Très performants	Classe B
Assez performants	Classe C
Assez peu performants	Classe D
Peu performants	Classe E
Très peu performants	Classe F
Extrêmement peu performants	Classe G

Article 39 bis A

Cet article indique que le DPE précise la quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables, en distinguant celle produite par des équipements installés à demeure de celle véhiculée par des réseaux de distribution d'électricité, de gaz ou de chaleur (création d'un article L. 126-26-1 du CCH).

Article 39 bis C

Cet article évoque l'introduction d'une incitation financière accrue aux rénovations énergétiques performantes et globales, via la mise en œuvre d'un système stable d'aides budgétaires et d'aides fiscales de l'État, accessibles à l'ensemble des ménages et modulées selon leurs ressources.

Article 39 bis

Cet article vise à confirmer la prise en compte légale de la performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre dans la définition du DPE (modification des [articles L. 126-26 et L. 126-33 du CCH](#)).

Article 39 ter

L'objet de cet article est de définir la notion de rénovation énergétique performante, qui pourrait servir d'appui à certains financements.

Cette rénovation, qui veille à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, doit permettre de respecter les conditions suivantes :

- Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B (voire C pour les rénovations des logements F ou G) ;
- L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : 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.

Le texte prévoit des exceptions en cas de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, pour lesquels la rénovation pourra être qualifiée de performante même si le niveau de performance atteint est inférieur à la classe B, dès lors que les travaux permettent le saut d'au moins deux classes et que les six postes de travaux précités ont été traités. Un décret en Conseil d'État précisera les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception.

Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal, fixé par décret, ne pouvant être inférieur à moins de vingt-quatre mois (ou dix-huit mois si le bâtiment ne comprend qu'un seul logement) et lorsque les six postes de travaux précités ont été traités.

Ces travaux de rénovation énergétique en eux-mêmes ainsi que l'étude des six postes de travaux vont avoir un impact sur la gestion locative des organismes d'HLM.

Article 39 quater

Cet article précise que les données sur le nombre de rénovations énergétiques effectuées chaque année, dont le nombre de rénovations énergétiques performantes et globales doivent apparaître sur le rapport présenté tous les deux ans par le Gouvernement au Parlement sur la situation du logement en France ([article L. 300-3 du CCH](#)).

Article 40

D'une part, cet article crée l'obligation de réaliser un audit pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements en monopropriété et qui appartiennent aux classes D à G lorsqu'ils sont proposés à la vente. Cette disposition entrera en vigueur selon l'échéancier suivant :

- Le 1^{er} janvier 2022 pour les logements qui appartiennent à la classe F ou la classe G ;
- Le 1^{er} janvier 2025 pour les logements qui appartiennent à la classe E ;
- Le 1^{er} janvier 2034 pour les logements qui appartiennent à la classe D.

D'autre part, cet article pose l'obligation pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 de disposer d'un DPE.

Ce diagnostic devra être renouvelé ou mis à jour tous les dix ans sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C.

L'entrée en vigueur de cette obligation est fixée au 1^{er} janvier 2024. Toutefois, par dérogation, pour les bâtiments en copropriété et comprenant au plus deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ces dispositions ne sont applicables que :

- Le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés entre cinquante et deux cents lots ;
- Le 1^{er} janvier 2026, pour les copropriétés d'au plus cinquante lots.

Article 41

Cet article a des incidences sur les mécanismes de révision et de majoration des loyers des passoires thermiques du parc privé uniquement. Le parc social n'est pas concerné.

Article 42

Cet article modifie [l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989](#) en précisant que le niveau de performance d'un logement décent est compris :

- À compter du 1^{er} janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;
- À compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;
- À compter du 1^{er} janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

Les logements qui ne répondent pas aux critères précités aux échéances fixées seront considérés comme non décents.

Néanmoins, à partir du 1^{er} janvier 2025, le juge ne pourra ordonner la réalisation de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal requis notamment en présence de contraintes architecturales ou patrimoniales précisées par décret (le projet de loi prévoit une modification de [l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989](#)).

Article 43

Cet article clarifie l'organisation du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Article 43 bis

Cet article crée une section dédiée au « Carnet d'information du logement » (CIL) dans le CCH. Ce document, établi et mis à jour par le propriétaire, concerne les logements dont la construction ou les travaux de rénovation énergétique font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er janvier 2023.

Le CIL comportera :

- Les plans de surface et les coupes du logement ;
- Les plans, schémas et descriptifs des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération du logement ;
- Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des ouvrages ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- Pour les travaux de rénovation énergétique ayant une incidence significative, les dates et la description des travaux ainsi réalisés ;
- La liste et les caractéristiques des matériaux utilisés lors de la construction ou des travaux de rénovation énergétique ayant une incidence significative ;
- Les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements qui sont installés lors de la construction ou des travaux de rénovation, lorsqu'ils ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- Les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement et de connaître les moyens de l'améliorer prévus par les dispositions législatives et réglementaires, lorsqu'ils ont été établis.

Un décret en Conseil d'État précisera les modalités d'application des dispositions liées au CIL et conditionne donc leur entrée en vigueur.

A noter : Le texte n'impose au bailleur aucune remise du CIL au locataire.

Article 45 bis

[L'article L. 173-2 du CCH](#) pose l'obligation, à compter du 1er janvier 2028, que la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, des bâtiments à usage d'habitation n'excède pas le seuil de 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an.

L'article 45 bis du projet de loi, remplace ce seuil de consommation énergétique primaire par un niveau de performance compris entre les classes A et E incluses.

Cette modification est due à la mise en cohérence de l'obligation avec la réforme du DPE.

Article 45 ter

Cet article a pour objet de confirmer le caractère opposable du DPE au sein du nouvel article [L. 126-29 du CCH](#), en cas de location de tout ou partie d'un bâtiment.

Or, la réforme du DPE n'évoque pas les modalités de mise en œuvre de cette opposabilité par un locataire.

Pour rappel, les calculs inhérents au DPE sont réalisés par le biais d'un logiciel dont le moteur est fourni par l'Etat et tout logiciel de calcul DPE doit faire l'objet d'une validation par l'ADEME. Dès lors, il semble difficile d'imaginer un développement du contentieux sur la partie calcul.

Reste donc la modélisation, c'est-à-dire les données d'entrées retenues par le diagnostiqueur. En effet, en cas de contentieux, les données d'entrées et la méthode de calcul du DPE contesté seraient alors comparées à celles d'un DPE réalisé à l'initiative du locataire. Dans ces conditions, seul un expert désigné par le Tribunal pourra alors trancher.

Ainsi, l'opposabilité du DPE dans le cadre du régime locatif ne devrait pas aboutir à une explosion d'un contentieux particulier, à l'instar des autres diagnostics déjà opposables. En revanche, l'opposabilité génère un besoin fort d'accompagnement en termes de communication de la part des personnels des bailleurs lors de la remise du DPE, en particulier sur les grandes lignes de la méthode de calcul conventionnel.

Les services de l'USH publieront très prochainement une note présentant la réforme du DPE de manière très détaillée.

Lien vers :

- [projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets \(senat.fr\)](#)