

ANNEXE 2 : Proposition alternative de décret

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 thermique¹.

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 œuvre 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_{ep}/m².an, seuil en dessous duquel le logement sera considéré comme indécemment. Ce seuil est fixé par la loi à 330 kWh_{ep}/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.

1 <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/104000012.pdf>

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 doit 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.