



## Intégration de la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent

(Décret n° 2017-312 du 9.3.17 : JO du 11.3.17 / Décret n° 2021-19 du 11.1.21 : JO du 13.1.21)

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi TEPCV (loi n°2015- 992 du 17.8.15 : art. 12) dispose que "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, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation". La loi prévoit ainsi d'intégrer la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent.

Le décret en Conseil d'État du 9 mars 2017 définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée et modifie le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent en conséquence. Il précise les qualités minimales que le logement doit recouvrir pour pouvoir être qualifié d'énergétiquement décent au sens de la loi TEPCV. Il s'agit d'éléments intrinsèques à sa conception, indépendants du mode d'occupation du logement et du coût de l'énergie. Deux éléments sont intégrés au décret du 30 janvier 2002 ("décret décence").

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le logement décent doit être étanche à l'air (décret du 9.3.17 : art. 1<sup>er</sup>) :

- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites (par exemple, les ouvrants tels que portes et fenêtres doivent être jointifs),
- les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante,
- les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres,
- les cheminées doivent être munies de trappes.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer.

Elles s'ajouteront à celles contenues dans le "décret décence" actuellement en vigueur à propos de l'étanchéité à l'eau. En effet, le logement décent "assure le clos et le couvert", "protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau" et "les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords assurent la protection contre les infiltrations d'eau".

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, les caractéristiques de l'aération suffisante du logement sont précisées : les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être "en bon état". Ils permettent, en plus du renouvellement de l'air que le décret en vigueur prévoit déjà, "une évacuation de l'humidité", tous deux adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Les dispositions du "décret décence" relatives au chauffage ne sont pas modifiées : le logement décent comporte une installation permettant un chauffage normal et adaptée aux caractéristiques du logement (décret du 30.2.02 : art. 3).

À noter : la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat instaure un seuil maximal de consommation d'énergie finale et renvoie à un décret le soin de le définir (cf. Analyse juridique n° 2019-17).

En application de cette loi, le décret du 11 janvier 2021 ajoute un nouvel article au « décret décence ». Pour être qualifié de « décent, le logement devra avoir une consommation d'énergie (estimée par le Diagnostic de performance énergétique – DPE) inférieure à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

Cette disposition entrera en vigueur le 1er janvier 2023 et ne s'appliquera qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date. Elle ne concernera que la France métropolitaine.

***Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux***