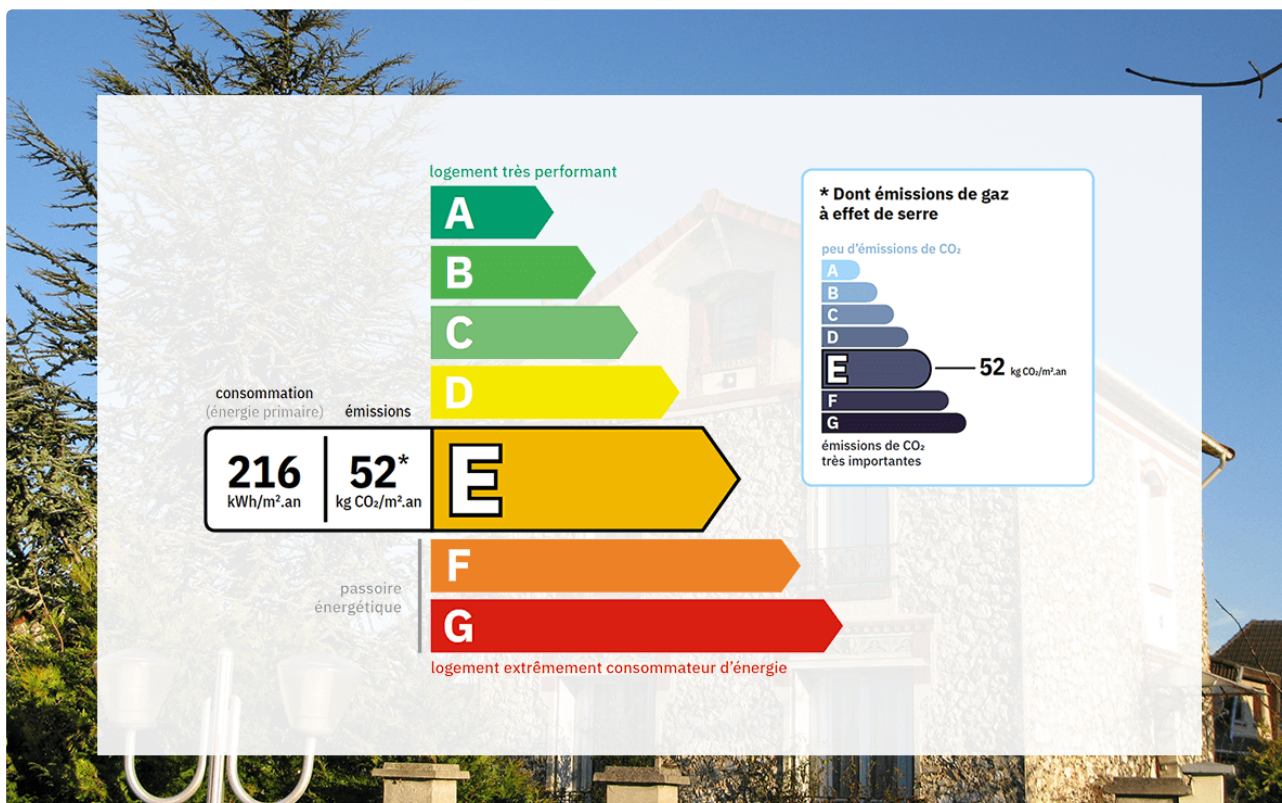


Passoires
thermiques

Hellio décrypte les enjeux de la future interdiction de location des passoires thermiques



Avec l'arrivée des nouvelles mesures gouvernementales, les questions sur la location d'un bien mal isolé et énergivore se bousculent.

Ce sujet interroge autant les locataires que les bailleurs en 2022. Sera-t-il possible de louer une passoire thermique dans les prochaines années ? Et d'ailleurs, comment savoir si son logement est effectivement une passoire énergétique ? Dans ce cas, quelles solutions envisager pour y remédier ?

Hellio, acteur de référence de la maîtrise de l'énergie, fait le point en démêlant le vrai du faux à propos de la location des passoires thermiques.

FP&A - Service Presse Hellio

Céline Gay - 66 route de Sartrouville Bât.2
Parc des Erables - 78230 LE PECQ
Tél : 07 61 46 57 31 - Fax : 01 39 52 94 65
celine@fpa.fr

Hellio

48, rue Cambon - 75001 Paris
Tél. : 01 44 56 67 27
servicepresse@hellio.com
hellio.com

Qu'est-ce qu'une **passoire thermique** ?

L'expression « passoire thermique » ou « passoire énergétique » est utilisée pour parler des logements classés F ou G au DPE. Il s'agit d'habitations très mal isolées, favorisant les pertes d'énergie et de chauffage. En plus d'être inconfortables et difficiles à chauffer, ces habitations posent aujourd'hui de nombreuses problématiques : factures d'énergie importantes, gaspillage énergétique, émissions de CO₂...

C'est pour toutes ces raisons que le gouvernement a instauré un plan massif pour éradiquer les passoires thermiques. De nouvelles réglementations et des aides financières destinées aux travaux de rénovation énergétique ont été mises en place, notamment pour les propriétaires bailleurs.

Sur les 29 millions de résidences principales existantes sur le territoire français en 2018, 4,8 millions de logements pouvaient être qualifiés de passoires thermiques (soit 17 % du parc). Seul 1,9 million de logements étaient considérés comme peu énergivores (soit 6,6 % du parc avec une étiquette A ou B du DPE)¹.

Location de passoire thermique : **le vrai du faux**

Parce que la location des passoires thermiques pose de réelles interrogations, pour les propriétaires comme pour les locataires, Hellio fait le point sur les informations essentielles à retenir, et dément les « fake news » qui peuvent circuler sur les réseaux sociaux et inquiéter les ménages.



¹ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-consommation-energetique>

FP&A - Service Presse Hellio

Céline Gay - 66 route de Sartrouville Bât.2
Parc des Erables - 78230 LE PECQ
Tél : 07 61 46 57 31 - Fax : 01 39 52 94 65
celine@fpa.fr

Hellio

48, rue Cambon – 75001 Paris
Tél. : 01 44 56 67 27
servicepresse@hellio.com
hellio.com



C'est le DPE qui détermine si mon logement est une passoire thermique.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un indicateur qui permet d'informer le locataire ou l'acquéreur sur le niveau de consommation énergétique globale du bien. Obligatoire depuis 2007, la réalisation d'un DPE permet de donner une classe au logement, entre A et G. C'est donc lui qui caractérise le statut de passoire.

Cela dit, une fois la classe énergétique définie, il est utile (et bientôt obligatoire) de compléter l'étude de la passoire thermique (notée F ou G) par un audit énergétique. En effet, l'audit énergétique est une analyse précise et complète sur les sources de gaspillage et les projets de rénovation à initier pour favoriser la performance énergétique de l'habitation.

À noter que l'audit énergétique devient obligatoire lors de la vente à partir de :

- › Septembre 2022 pour les passoires thermiques (lettre F ou G) ;
- › 2025 pour les biens de la classe E ;
- › 2034 pour les biens de la classe D.

Jusqu'à 2021, le DPE intégrait deux étiquettes distinctes : l'étiquette énergie (qui prenait en compte le niveau d'énergie primaire consommée par le bien) et l'étiquette climat (avec l'impact annuel de la consommation d'énergie en matière d'émissions de CO₂). Depuis, la réforme du DPE a fusionné ces deux informations dans une seule et même étiquette. Le plus mauvais critère est retenu pour classer le bien. Ainsi, un logement qui consomme peu mais rejette beaucoup de gaz à effet de serre obtiendra une mauvaise lettre.

En tant que bailleur d'un logement énergivore, je pourrai toujours augmenter le loyer.

À partir du 25 août 2022, la loi Climat et résilience prévoit d'interdire les augmentations de loyer des passoires thermiques (les logements classés F et G).

Cette interdiction sera appliquée lors de la remise en location de la passoire énergétique ou lors du renouvellement du bail et ne sera, pour l'instant, pas valable sur les locations en cours.



La location d'une passoire thermique sera bientôt interdite.

Parmi les mesures fortes prévues par le gouvernement pour lutter contre la précarité énergétique (mais aussi pour réduire la pollution et respecter les objectifs européens en la matière) : la mise en location d'une passoire thermique sera effectivement prochainement interdite, selon un calendrier précis.



Même si plusieurs échéances sont prévues, en fonction des classes énergétiques des logements, les propriétaires bailleurs devront rapidement envisager les travaux énergétiques des logements indécents.

- > 2023 : la location d'une passoire thermique (dépassant le seuil d'indécence énergétique et avec une consommation énergétique supérieure à 450 kWh.m² par an) sera interdite sur les nouveaux contrats de location.
- > 2025 : interdiction de mise en location pour tous les biens classés G (consommation supérieure à 420 kWh.m² par an).
- > 2028 : tous les logements classés F (consommation supérieure à 330 kWh.m² par an) ne pourront plus être loués.
- > 2034 : les maisons et appartements classés E (consommation supérieure à 250 kWh.m² par an) disparaissent également du marché de la location.

Les propriétaires encourent des sanctions s'ils louent un logement indécents.



D'une part, un bailleur peut recevoir une obligation de mise en conformité. D'autre part, le juge peut décider d'imposer :

- > Soit la réduction de loyer à accorder au locataire ;
- > Soit des dommages et intérêts à payer au locataire.

Pour rappel, ces sanctions ne concernent pas encore la location d'une passoire thermique en 2022. Elles s'appliqueront dès 2023 pour les nouveaux contrats de logements consommant plus de 450 kWh.m².an.

FP&A - Service Presse Hellio

Céline Gay - 66 route de Sartrouville Bât.2
Parc des Erables - 78230 LE PECQ
Tél : 07 61 46 57 31 - Fax : 01 39 52 94 65
celine@fpa.fr

Hellio

48, rue Cambon - 75001 Paris
Tél. : 01 44 56 67 27
servicepresse@hellio.com
hellio.com

En tant que locataire, je peux exiger que mon propriétaire réalise des travaux dans l'habitation.

Dès 2023, la notion de logement décent tiendra compte de la consommation énergétique, et exclura progressivement les biens trop gourmands en énergie. Or, la location d'une maison ou d'un appartement jugé indécent est sanctionnée par la Loi. Comme l'explique le service public² : « si le juge du tribunal constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, il peut contraindre le propriétaire à faire les travaux nécessaires ». D'ailleurs, ce n'est pas la seule sanction possible (voir question suivante).



La loi Climat³ confirme ce point : « Le locataire peut exiger de son propriétaire qu'il effectue des travaux et plusieurs mécanismes d'information, d'incitation et de contrôle viendront renforcer ce droit ».

En outre, depuis 2021, le DPE a évolué. Il n'est plus seulement informatif mais aujourd'hui opposable. C'est-à-dire qu'il engage la responsabilité du propriétaire vis-à-vis du futur locataire ou acquéreur. Ces derniers peuvent ainsi se retourner vers le propriétaire si le DPE se révèle inexact.

De fait, un propriétaire qui loue une passoire thermique avec une annonce mensongère s'exposera à une double peine une fois l'interdiction en vigueur. « L'acquéreur ou le locataire peut faire un recours auprès du tribunal pour demander des dommages-intérêts voire l'annulation de la vente ou du bail si l'annonce publiée dans la presse écrite, sur internet ou affichée en agence comporte de fausses informations⁴ ».

L'interdiction ne concerne que les maisons individuelles.



La loi cible autant les maisons que les appartements. Or, près d'un appartement sur quatre en location est très énergivore et classé F ou G⁵. Cela représente 1,2 million de locataires, soit presque autant de propriétaires qui doivent se pencher sérieusement sur le sujet dès aujourd'hui.

Hellio alerte les bailleurs d'appartements : les travaux en copropriété nécessitent souvent un vote du syndicat à la majorité absolue en assemblée générale, ce qui allonge le délai de réalisation par rapport à une maison individuelle. Mieux vaut anticiper au plus vite les prochaines interdictions.

² <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>

³ <https://www.vie-publique.fr/loi/278460-loi-22-aout-2021-climat-et-resilience-convention-citoyenne-climat>

⁴ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>

⁵ https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2021-12/document_travail_49_parc_logements_consommation_energie_septembre2020.pdf

Les mises en vente de passoires thermiques explosent.

Comme le révèle une étude du groupe SeLoger⁶, le nombre de logements énergivores mis en vente a explosé en 2021, notamment dans les grandes villes : + 43 % à Lyon, + 72 % à Paris et même + 74 % à Rennes. Une des raisons ? Des propriétaires peu enclins à dépenser un gros budget dans la rénovation de leur bien. Pour éviter l'interdiction de location imminente, ils préfèrent le vendre.



Problème : qui dit plus d'offres dit prix en baisse si la demande ne suit pas ! De plus, les potentiels acheteurs qui connaissent les mesures de la loi Climat sont désormais réticents. Certains sont prêts à acheter à moindre coût puis à rénover, mais d'autres privilégient les bâtiments économes en énergie, quitte à payer plus cher (principe de valeur verte).



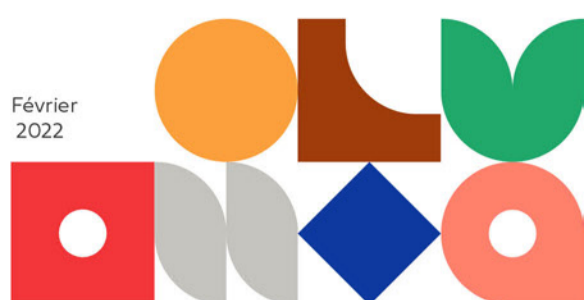
⁶ <https://edito.seloger.com/actualites/france/loi-climat-resilience-boom-mises-vente-passoires-energetiques-article-45640.html>

FP&A - Service Presse Hellio

Céline Gay - 66 route de Sartrouville Bât.2
Parc des Erables - 78230 LE PECQ
Tél : 07 61 46 57 31 - Fax : 01 39 52 94 65
celine@fpa.fr

Hellio

48, rue Cambon - 75001 Paris
Tél. : 01 44 56 67 27
servicepresse@hellio.com
hellio.com



Loi Climat et Résilience : ce qui va changer

Suite de la Convention Citoyenne pour le Climat :



Projet de loi Climat et Résilience adopté
par le Parlement le **20 juillet 2021**



Avancées majeures pour
la rénovation énergétique



De nouvelles définitions

Rénovation énergétique performante...

- + Atteinte des classes A ou B au DPE ou saut de deux classes au DPE ou atteinte d'une classe C si le bâtiment est de classe F ou G
- + Étude de 6 postes de travaux ou obligation de traitement si saut de deux classes sans atteindre le niveau B

...qui devient globale si...

Les 6 postes de travaux sont réalisés
dans un délai maximal :

-  Moins de 18 mois
-  Moins de 24 mois

Une obligation d'audit énergétique pour les ventes de logements individuels et mono propriétés

- + **2022**¹ : classés F ou G²
- + **2025** : classés E³
- + **2034** : classés D

¹Au 1^{er} septembre 2022.

²2024 et ³2028 dans le cas où ledit logement se trouverait en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion et à Mayotte.

⁴Ne s'applique qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date.

Une interdiction de location des logements dits "passoires énergétiques"




- + **Dès 2023**⁴ si « indécents » classés G et consommant plus de 450kwh/m²/an
- + **Dès 2025** si classés G
- + **Dès 2028** si classés F
- + **Dès 2034** si classés E

Mon Accompagnateur Rénov'

Un plan de route pour la rénovation énergétique des particuliers en 3 axes

Projet de décret en cours
de consultation

Accompagnement réalisé par un acteur agréé obligatoire « pour certaines rénovations globales et bouquets de travaux »

-  Diagnostic énergétique avant travaux
-  Plan de financement obligatoire
-  Audit après travaux

Certaines aides applicables aujourd'hui aux rénovations globales seront progressivement conditionnées au dispositif Mon Accompagnateur Rénov'

Dispositif CEE

Economie circulaire et CEE

Remise d'un rapport du gouvernement sur la pertinence d'intégrer l'analyse du cycle de vie des matériaux et équipements subventionnés avant le début de la 5^{ème} période.

Lutte contre la fraude

Les acquéreurs de CEE devront mettre en place des dispositifs d'identification, d'évaluation et de gestion des risques⁵.

À noter une extension des destinataires du dispositif d'échange d'informations : Tracfin, URSSAF, police, gendarmerie, Anah et services déconcentrés.

⁵Les modalités seront précisées par décret.

L'avis Hellio

Les avancées doivent être saluées, elles donnent un cadre mais donnent-elles des moyens à la hauteur de l'énergie déployée par les citoyens et des enjeux ? L'Europe donne le ton avec un paquet climat qui demande de doubler l'effort d'ici 2030. Le changement d'échelle viendra principalement des solutions déployées par les territoires et les acteurs de terrain.

Les travaux à réaliser pour faire sortir son logement de la catégorie des passoires thermiques

Pour assurer la location d'une passoire énergétique à partir de 2023, différents types de travaux de rénovation sont à envisager. Les postes principaux ont trait à l'isolation, le chauffage et l'éclairage. Objectif : quitter la lettre F ou G !

« Réaliser des travaux isolés peut permettre d'améliorer la performance énergétique d'une maison ou d'un appartement. Néanmoins, cela ne garantit pas de sauter une classe. La solution la plus performante et durable consiste à réaliser un bouquet de travaux en isolant et en chauffant plus efficacement. Sans oublier les travaux de ventilation qui ne doivent pas être négligés. En effet, avec une meilleure isolation thermique, l'installation d'un système de VMC efficace assure une bonne circulation de l'air dans le logement et limite ainsi les problèmes de condensation. Ce type de projet global assure une meilleure classe DPE à la fin des travaux », conseille Hellio.

1- Réaliser des travaux d'isolation thermique

L'isolation thermique est le premier rempart contre les pertes d'énergie. En effet, ce type de travaux apporte plus de confort et d'économies d'énergie. C'est aussi un moyen de valoriser le bien.

Des travaux d'isolation sur le toit, les murs et les planchers sont les clés d'une rénovation de passoire thermique réussie. De même, l'isolation des parois vitrées (fenêtres, portes fenêtres ou fenêtres de toit) permet de réduire les pertes de chaleur en hiver, en traitant à la fois le vitrage et la menuiserie.



2- Changer l'équipement de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire

Le chauffage et la production d'eau chaude représentent 77 % de la consommation d'énergie d'après l'ADEME⁷.

Opter pour un système de chauffage et/ou production d'eau chaude sanitaire (ECS) plus performant ou utilisant les énergies renouvelables (pompe à chaleur, biomasse, chauffe-eau thermodynamique, etc.) assure ainsi des économies d'énergie importantes.

⁷ <https://bibliaire.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/998-40-trucs-et-astuces-pour-economiser-l-eau-et-l-energie-9791029712784.html>

3- Remplacer de vieilles ampoules par des LED

Le nouveau DPE intègre la consommation énergétique liée à l'éclairage. Ainsi, même si les résultats ont moins d'impact qu'en remplaçant une chaudière vétuste ou en améliorant l'isolation, le « relamping » reste une option intéressante pour grappiller quelques kWh et optimiser les besoins en énergie d'un logement.

Parce qu'ils aident à faire disparaître les passoires énergétiques du marché de la location, ces différents travaux peuvent faire l'objet d'une demande d'aide financière.

Des aides financières disponibles pour rénover une passoire thermique

Un tel chantier coûte cher. Selon le rapport Sichel⁸, le coût de la rénovation énergétique d'une passoire en BBC varie d'après les estimations DHUP de 15 000 euros par logement (immeuble de bourg chauffé au gaz) à 60 000 euros pour un pavillon des années 1990, le coût moyen (pondéré par le nombre de passoires dans chaque typologie) étant de 38 000 euros.

Heureusement, il existe aujourd'hui plusieurs aides pour financer les travaux de rénovation d'une passoire énergétique.

- > MaPrimeRénov' ;
- > L'aide des entreprises de fourniture d'énergie (CEE) ;
- > L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) ;
- > Les aides des collectivités territoriales et des associations ;
- > La TVA réduite à 5,5 % ;
- > Le chèque énergie, envoyé chaque année à près de 6 millions de Français modestes.

En cumulant ces dispositifs, le prix de l'opération peut être considérablement réduit.

Exemple avec le projet ci-dessous : une maison passée de G à A grâce à un chantier qui a traité toutes les sources de déperditions !

⁸ <https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2021-03/RAPPORT%20sichel.pdf>

Cas concret

Qui ?

- + Maison individuelle de **1978**
- + Surface : **175 m²**
- + Nombre d'occupants : **3**
- + Système de chauffage : **Fioul**
- + Revenu du foyer : **48 380 €**

Ménage Violet



**Votre
énergie
a de l'impact
hellio**

⚙ Avant travaux







Etiquette énergétique

G



Rénovation globale

Travaux réalisés :

-  Isolation des combles perdus
-  Isolation des murs par l'extérieur
-  Isolation des planchers bas
-  Remplacement des menuiseries
-  Installation d'une VMC double flux thermodynamique
-  Installation d'un ballon d'eau chaude thermodynamique

⚙ Après travaux

Etiquette énergétique

A

Gain énergétique réalisé
91 %

Coût des travaux estimé :

120 000 €^{TTC}
- 39 300 €^{d'aides}

dont **30 300 €** Prime Hellio (CEE)

7 000 € MaPrimeRénov' éligible

1 000 € Bonus sortie de passoire

1 000 € Bonus BBC*

Montant restant à charge

80 700 €

Temps de retour sur investissement

13 ans

À propos de Hellio



Hellio est l'acteur historique de référence de la maîtrise de l'énergie. Pionnier du marché des économies d'énergie en France (métropole et Outre-Mer), Hellio ambitionne de permettre au plus grand nombre de maîtriser son énergie : le groupe se démarque par le savoir-faire, l'innovation et la culture métiers de ses équipes sur toute la chaîne de valeur de l'efficacité énergétique. Avec son réseau d'artisans RGE agréés, Hellio œuvre pour simplifier les démarches et apporter des solutions sur-mesure pour tous les consommateurs d'énergie - des particuliers aux entreprises, en passant par les collectivités locales - et ce pour tous les types de bâtiments et leurs équipements.

Indépendant, expert et ancré dans la transition énergétique au quotidien, Hellio prend part à l'effort de relance pour faire de l'énergie de demain, une énergie positive et d'impact, au service de tous.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.hellio.com

FP&A - Service Presse Hellio

Céline Gay - 66 route de Sartrouville Bât.2
Parc des Erables - 78230 LE PECQ
Tél : 07 61 46 57 31 - Fax : 01 39 52 94 65
celine@fpa.fr

Hellio

48, rue Cambon - 75001 Paris
Tél. : 01 44 56 67 27
servicepresse@hellio.com
hellio.com