

## TITRE 2 – L'ACCELERATION DES RENOVATIONS

### Article 6 – Clarification des obligations de mise en conformité énergétique des logements mis en location

#### 1. ÉTAT DES LIEUX

##### 1.1. CADRE GENERAL

[L'article L. 100-4 du code de l'énergie](#) fixe les objectifs de la politique énergétique nationale, dans l'optique de répondre à l'urgence écologique et climatique. Parmi ces objectifs figurent notamment la réduction de la consommation énergétique finale du secteur du bâtiment et la rénovation de l'ensemble des bâtiments en fonction des normes "bâtiment basse consommation" ou assimilées, à l'horizon 2050.

En effet, le secteur du bâtiment constitue un enjeu majeur pour la réduction des Gaz à effet de serre (GES) en France. Représentant environ 16%<sup>28</sup> des émissions nationales de GES et près de 45%<sup>29</sup> de la consommation d'énergie finale en 2023, il est au cœur des politiques climatiques. De plus, au-delà des émissions de gaz à effet de serre, 3,1 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique en France en 2023, soit 10,1% de la population<sup>30</sup>.

Afin de répondre à ces enjeux et de lutter contre la précarité énergétique des locataires, la [loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ( dite loi « Climat et Résilience) a mis en place une obligation de décence énergétique s'appliquant aux locations nues ou meublées de résidences principales, tant dans le parc privé que dans le parc social. En effet, les bailleurs doivent fournir au locataire un logement décent et, si tel n'est pas le cas, le juge peut enjoindre au bailleur de réaliser des travaux de mise en conformité, le cas échéant en diminuant le montant du loyer voire en suspendant le paiement. Pour qu'un logement soit considéré comme énergétiquement « décent », la loi prévoit qu'il doit respecter des niveaux de performance énergétique minimums de plus en plus exigeants.

---

<sup>28</sup> [Centre Interprofessionnel Technique d'Études de la Pollution Atmosphérique – Rapport SECTEN 2023](#)

<sup>29</sup> [Service des données et études statistiques - Bilan énergétique de la France \(édition 2023\)](#)

<sup>30</sup> [Observatoire national de la précarité énergétique – Tableau de bord de la précarité énergétique novembre 2025](#)

En France métropolitaine, pour être qualifié d'énergétiquement « décent », un logement doit :

- Depuis le 1er janvier 2023, avoir une consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement, etc.), exprimée en énergie finale, inférieure à 450 kWhEF/m<sup>2</sup>/an ;
- Depuis le 1er janvier 2025, avoir au moins la classe F du DPE ;
- A partir du 1er janvier 2028, avoir au moins la classe E du DPE ;
- A partir du 1er janvier 2034, avoir au moins la classe D du DPE.

Cette politique cherche à réduire les consommations énergétiques liées au parc résidentiel en encourageant la rénovation des logements, et à lutter contre la précarité énergétique des locataires.

Cependant, dans certains cas les bailleurs font face à des difficultés pour atteindre les niveaux de performance énergétique exigés par la législation, notamment dans les copropriétés. Ils peuvent ainsi se heurter à l'impossibilité technique ou juridique d'effectuer les travaux de rénovation énergétique nécessaires ou, lorsque ces travaux sont engagés, avoir besoin de temps pour les terminer. Par ailleurs, il apparaît nécessaire pour prévenir les contentieux entre bailleurs et locataires de clarifier l'application dans le temps du calendrier de la décence énergétique vis-à-vis des contrats de location en cours. Pour accompagner efficacement la mise en œuvre de la décence énergétique, une adaptation des dispositions législatives prévues par la loi Climat et Résilience applicables aux contrats de location est donc nécessaire. Elle apportera la visibilité et la sécurité juridique indispensables aux propriétaires engagés dans des projets de rénovation et préservera les droits des locataires et des bailleurs tout en contribuant aux objectifs nationaux de rénovation du bâti. Pour cela, l'article 6 du projet de loi modifie les articles 6, 20-1 et 41-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

## **1.2. CADRE CONSTITUTIONNEL**

La modification envisagée entre dans le champ de la loi en application de l'article 34 de la Constitution, puisqu'elle fixe des règles ayant trait au régime de la propriété et des obligations civiles et commerciales.

Elle articule par ailleurs la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, que le Conseil Constitutionnel reconnaît comme un objectif de valeur constitutionnelle (voir ainsi [décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995](#)), avec le respect du droit de propriété, principe à valeur constitutionnelle ([décision n° 81-132 DC du 16](#)

[janvier 1982](#)). Le Conseil Constitutionnel considère ainsi que s'il appartient au législateur de mettre en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, et s'il lui est loisible, à cette fin, d'apporter au droit de propriété les limitations qu'il estime nécessaires, c'est à la condition que celles-ci n'aient pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit en soient dénaturées ([décision n° 2011-169 QPC du 30 septembre 2011](#)). En l'espèce, la modification envisagée tend à renforcer la portée du droit de propriété, en permettant à des propriétaires bailleurs se heurtant à des difficultés dans la réalisation des travaux de rénovation énergétique de louer sous certaines conditions le logement qu'ils détiennent, tout en préservant les ambitions en matière de rénovation des logements et le calendrier de la décence énergétique. La modification préserve par là même la possibilité d'accéder à un logement décent, notamment en prévoyant que les logements dont le contrat de location est en cours à l'une des échéances du calendrier de la décence énergétique doivent respecter le niveau de performance énergétique exigible en application de ce calendrier au plus tard trois ans après l'échéance du calendrier.

La disposition revient sur le principe de non rétroactivité de la loi (article 2 du code civil), auquel la loi peut déroger par disposition expresse. Dans ce cas, le Conseil constitutionnel vérifie, au regard des articles 4 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, que cette atteinte aux contrats légalement conclus est justifiée par un motif d'intérêt général suffisant et que l'atteinte portée à la liberté contractuelle n'est pas excessive (décision n° 2017-758 DC du 28 décembre 2017, considérants 119 à 124).

En clarifiant l'application dans le temps du calendrier de la décence énergétique vis-à-vis des contrats de location en cours, la modification envisagée renforce la clarté de la loi.

### **1.3. CADRE CONVENTIONNEL**

La mesure proposée tend à assurer le droit à un recours effectif reconnu par l'article 13 de la Convention européenne des droits de l'Homme, en ce qu'elle s'assure que les aménagements qu'elle opère soient pris en compte notamment dans le cadre des instances pendantes. Cela permettra au bailleur de faire valoir les dérogations, limitées et encadrées, au calendrier de la décence énergétique et au locataire de faire valoir ses droits à un logement décent, y compris lorsque le contrat de bail est en cours au plus tard trois ans après les échéances du calendrier de décence énergétique.

Les objectifs de réduction de la consommation énergétique des bâtiments ainsi que la réduction des gaz à effet de serre visent à satisfaire les engagements internationaux et européens de la France. Différentes directives européennes vont en ce sens afin

que les Etats membres traduisent ces objectifs dans le droit national. On peut notamment citer la directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB)<sup>31</sup> qui prévoit en son article 9 « *Dans le cadre de leurs efforts de rénovation pour parvenir à la diminution requise de la consommation moyenne d'énergie primaire de l'ensemble du parc immobilier résidentiel, les États membres mettent en place des mesures telles que des normes minimales de performance énergétique* », ainsi qu'en son article 3 « *Chaque État membre établit un plan national de rénovation des bâtiments pour garantir la rénovation du parc national de bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050, en vue de transformer les bâtiments existants en bâtiments à émissions nulles* ».

#### 1.4. COMPARAISONS INTERNATIONALES

Une obligation de travaux de rénovation énergétique pour les logements classés F et G dans le cadre du DPE a été instituée au Royaume-Uni en 2018, dans le cadre de la réglementation *Minimum Energy Efficiency Standards* (MEES)<sup>32</sup>. Elle s'applique depuis avril 2020 à toute location, dès lors que le montant des travaux à réaliser pour atteindre à minima la classe énergétique E du DPE n'excède pas 3 500 £. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la région Flandres en Belgique a également institué une obligation de rénovation pour les biens notés E ou F, dans les 6 ans suivant leur achat<sup>33</sup>.

Parallèlement, une étude publiée par l'observatoire national de la performance énergétique, publiée en septembre 2019, concernant la prise en compte de la performance énergétique dans la qualification de la décence d'un logement, avait réalisé un benchmark international (Canada, Etats-Unis et principaux pays européens). Il concluait que « *la notion de décence n'avait que peu ou pas d'équivalents dans les pays étudiés. [...] la réglementation française est apparue plus ambitieuse que celle des pays étudiés en matière de décence et de performance énergétique* »<sup>34</sup>.

## 2. NECESSITE DE LEGIFERER ET OBJECTIFS POURSUIVIS

---

<sup>31</sup> [Directive](#) (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte)

<sup>32</sup> <https://www.hautconseilclimat.fr/publications/renover-mieux-lecons-deurope/>

<sup>33</sup> <https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen>

<sup>34</sup> <https://onpe.org/sites/default/files/2024-02/onpe-note-de-synthese-decence-et-performance-energetique.pdf>

## **2.1. NECESSITE DE LEGIFERER**

Pour l'application de la loi Climat et Résilience, l'administration a publié une Foire aux questions (FAQ) consacrée notamment aux conditions d'entrée en vigueur des règles de décence énergétique, selon laquelle les différentes échéances de la décence énergétique s'appliquent aux « nouveaux baux », c'est-à-dire aux baux signés à l'occasion d'une entrée dans un logement, aux baux renouvelés et aux baux tacitement reconduits postérieurement à l'entrée en vigueur de ces échéances. Cependant, il n'existe pas de conditions législatives permettant d'atteindre la décence en cas d'impossibilité technique ou juridique ou lors de la période de travaux de rénovation, contraignant des bailleurs de bonne foi à retirer leur bien du marché de la location.

Il est dès lors apparu nécessaire de clarifier au niveau de la loi le principe de la non-application aux baux en cours du calendrier de la décence énergétique. La loi prévoit également l'aménagement de ce principe en le limitant à une période maximum de 3 ans après les échéances de ce calendrier.

Ces dispositions visent à sécuriser juridiquement la relation locative et ainsi limiter les contentieux en la matière (voir ainsi, Tribunal Judiciaire de Paris, Pcp jcp fond, 12 janvier 2026, n° 25/04886 ; Tribunal Judiciaire de Versailles, Tpx ver jcp fond, 22 mai 2025, n° 24/00886 ; Cour d'appel de Bordeaux, 1ère chambre civile, 29 mai 2019, n° 18/00492) . Le nombre de contentieux relatifs à la décence énergétique reste faible à ce jour (313 saisines en 2025- statistiques du Ministère de la justice), cela s'explique entre autres par le calendrier de la décence énergétique lui-même dont les échéances sont récentes.

De plus, le contenu de la décence énergétique étant défini au niveau législatif par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, il est nécessaire de recourir à la loi pour apporter des ajustements à l'obligation de décence énergétique.

## **2.2. OBJECTIFS POURSUIVIS**

Les objectifs poursuivis par cet article sont de :

- clarifier le cadre législatif existant autour de l'obligation de décence énergétique ;
- garantir la lisibilité et la sécurité juridique de l'obligation de décence énergétique en sécurisant notamment la situation de certains bailleurs (refus en assemblée générale des copropriétaires, travaux en cours de réalisation, contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales et monuments historiques) et éviter ainsi le retrait de nombreux logements du parc locatif.

### **3. OPTIONS ENVISAGEES ET OPTION RETENUE**

#### **3.1. OPTIONS ENVISAGEES**

Cet article vise la clarification de l'obligation de décence énergétique mise en œuvre par la loi Climat Résilience dont le contenu et le calendrier sont définis au niveau législatif (notamment article 6 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée). Il est ainsi nécessaire de passer par la loi et aucune autre option n'a été envisagée.

#### **3.2. OPTION RETENUE**

Pour répondre aux objectifs, il est proposé de modifier les articles 6 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. En effet, cette loi définit la notion de logement décent dans le cadre d'une location, et définit depuis 2023 la notion de décence énergétique.

Il est ainsi proposé de modifier l'article 6 de cette loi pour :

- clarifier la non-application aux baux en cours des échéances du calendrier de la décence énergétique ;
- sécuriser le bailleur de bonne foi en prévoyant que l'obligation de décence énergétique est réputée satisfaite lorsque les travaux permettant la mise en conformité avec cette obligation ne sont pas juridiquement ou techniquement réalisables (blocage par un vote en copropriété, ou par une décision d'urbanisme par exemple), ou bien le temps que ceux-ci soient terminés lorsqu'un contrat de travaux a été conclu (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989) ;
- prévoir que l'obligation de décence énergétique est réputée satisfaite lorsque le logement est protégé au titre des monuments historiques.
- Les modifications apportées à l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 visent à cadrer le montant de la minoration de loyer pouvant être prononcée par le juge en cas de non-respect de l'obligation de décence énergétique le temps que les travaux de mise en conformité soient réalisés.
- Enfin, le projet de loi prévoit des dispositions transitoires en appliquant immédiatement aux contrats de location en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi les dispositions régissant les conditions dans lesquelles les logements faisant l'objet d'un bail en cours à l'une des échéances du calendrier de la décence énergétique sont considérés comme non décents, d'une part, et les dérogations au calendrier de la décence énergétique, d'autre part.

## 4. ANALYSE DES IMPACTS DES DISPOSITIONS ENVISAGEES

### 4.1. IMPACTS JURIDIQUES

#### 4.1.1. Impacts sur l'ordre juridique interne et articulation avec le cadre constitutionnel

Le présent article modifie les articles 6 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Il articule la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, que le Conseil Constitutionnel reconnaît comme un objectif de valeur constitutionnelle (voir ainsi décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995), avec le respect du droit de propriété, principe à valeur constitutionnelle (décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982). Il renforce ainsi la portée du droit de propriété, en permettant à des propriétaires bailleurs se heurtant à des difficultés dans la réalisation des travaux de rénovation énergétique de louer sous certaines conditions le logement qu'ils détiennent, tout en préservant les ambitions en matière de rénovation des logements et le calendrier de la décence énergétique. La modification préserve par là même la possibilité d'accéder à un logement décent, notamment en prévoyant que les logements dont le contrat de location est en cours à l'une des échéances du calendrier de la décence énergétique doivent respecter le niveau de performance énergétique exigible en application de ce calendrier au plus tard trois ans après l'échéance du calendrier.

#### 4.1.2. Articulation avec le droit international et européen

Les objectifs de réduction de la consommation énergétique des bâtiments ainsi que la réduction des gaz à effet de serre visent à satisfaire les engagements internationaux et européens de la France. Différentes directives européennes vont en ce sens afin que les Etats membres traduisent ces objectifs dans le droit national. On peut notamment citer la directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB)<sup>35</sup> qui prévoit en son article 9 « *Dans le cadre de leurs efforts de rénovation pour parvenir à la diminution requise de la consommation moyenne d'énergie primaire de l'ensemble du parc immobilier résidentiel, les États membres mettent en place des mesures telles que des normes minimales de performance énergétique* », ainsi qu'en son article 3 « *Chaque État membre établit un plan national de rénovation des bâtiments pour*

---

<sup>35</sup> [Directive](#) (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte)

*garantir la rénovation du parc national de bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050, en vue de transformer les bâtiments existants en bâtiments à émissions nulles ».*

#### **4.2. IMPACTS ECONOMIQUES, FINANCIERS ET ADMINISTRATIFS**

Les impacts étant valables pour plusieurs acteurs répertoriés dans les sous-rubriques de cette section, certains éléments sont regroupés ici et éventuellement détaillés plus précisément par la suite.

##### **a) Partie I de l'article (modifiant la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)**

➤ 1: Date de mise en œuvre effective sur les baux et conditions d'atteinte du critère de décence énergétique

La modification de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée clarifie la date de mise en œuvre de l'obligation de décence énergétique sur les contrats de location existants. Elle précise pour cela que les logements dont le bail est en cours à l'une des échéances du calendrier de la décence énergétique sont considérés comme non décents s'ils n'atteignent pas le niveau de performance énergétique exigible à la date de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite. Cette obligation ne s'applique donc pas aux baux en cours. Cette modification clarifie la situation juridique actuelle sans la modifier sur le fond, dans la mesure où elle fait application du principe de survie de la loi ancienne pour les contrats en cours et reprend la position présentée par l'administration notamment dans le cadre d'une FAQ. Une limitation à ce principe est toutefois prévue pour les logements dont le bail est en cours à l'une de ces échéances et qui sont conclus pour une durée supérieure à trois ans ; ils devront respecter le niveau de performance énergétique exigible en application de ce calendrier au plus tard trois ans après l'échéance du calendrier.

Plusieurs conditions d'atteinte du critère de décence ont également été ajoutées à ce même article 6. Elles permettront d'éviter que des bailleurs de bonne foi soient contraints de retirer leur bien du marché locatif et donc d'aggraver la crise locative.

Les logements ayant fait l'objet de tous les travaux de rénovation énergétique techniquement ou juridiquement possibles sont réputés décents. De plus, les logements en copropriété sont également réputés conformes à l'obligation durant dix-huit mois en cas de refus de travaux de rénovation énergétique par l'assemblée générale. L'administration ne dispose pas des données nécessaires à chiffrer économiquement cette mesure.

De plus, un logement est réputé décent durant la durée de réalisation des travaux de rénovation énergétique, durée qui ne peut excéder trois ans lorsque le contrat de travaux est conclu par le propriétaire du logement, et cinq ans lorsqu'il est conclu par le syndicat de copropriétaires.

Cette mesure permet donc de conserver le caractère décent du logement durant la phase de travaux. Durant cette phase de trois à cinq ans au maximum, le logement reste toujours énergivore mais peut continuer à être loué, là où précédemment le logement aurait dû être retiré du marché locatif, et où le cas échéant le bail des locataires n'aurait pas à être reconduit. L'administration ne dispose pas non plus des données nécessaires à chiffrer économiquement cette mesure.

Enfin, les logements étant protégés en partie ou en totalité au titre des monuments historiques sont également réputés décents énergétiquement. Cette modification clarifie la situation juridique actuelle sans la modifier sur le fond, dans la mesure où ces logements étaient jusqu'à présent exemptés de la réalisation de diagnostic de performance énergétique.

➤ 2 : Précision sur la réduction des loyers en cas de non-respect du critère de décence

Cet article modifie l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 afin de préciser que la réduction de loyer pouvant être prononcée par le juge jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité tient compte de la diligence du bailleur et n'excède pas le coût supporté par le locataire. L'impact de cette mesure sur les ménages n'est cependant pas chiffrable.

**b) Partie II de l'article (dispositions transitoires) :**

Cette mesure prévoit des dispositions pour appliquer immédiatement aux contrats de location en cours lors de l'entrée en vigueur de la présente loi les dispositions régissant les conditions dans lesquelles les logements faisant l'objet d'un bail en cours à l'une des échéances du calendrier de la décence énergétique sont considérés comme non décents, d'une part, et les dérogations au calendrier de la décence énergétique, d'autre part.

Cette disposition expresse d'application immédiate aux contrats en cours des dispositions concernées répond à un motif suffisant d'intérêt général. Elle est justifiée :

- d'une part, par l'objectif de valeur constitutionnelle de protection de l'environnement (Conseil constitutionnel, décision n° 2019 823 QPC du 31 janvier 2020) auquel contribuent directement les obligations de performance énergétique des logements mis en location et à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue le droit pour toute personne de disposer d'un

logement décent (Conseil constitutionnel, n° 2000 436 DC du 7 décembre 2000);

- d'autre part, par la nécessité de permettre la mise en œuvre effective de ces obligations, qui se heurtent aujourd'hui à de nombreuses difficultés, dans le respect du principe d'égalité.

L'administration ne dispose pas des données nécessaires à chiffrer économiquement cette mesure.

#### **4.2.1. Impacts macroéconomiques**

Sans objet.

#### **4.2.2. Impacts sur les entreprises**

Ce projet de loi permet d'étaler les travaux de rénovation énergétique des logements soumis à l'obligation de décence, au lieu de les concentrer tous avant la date d'échéance prévue dans le calendrier de mise en œuvre de l'obligation. Cela impacte les entreprises de travaux, et leur permet d'éviter une surcharge de travaux de rénovation à réaliser, ce qui soulage la filière.

#### **4.2.3. Impacts sur les professions réglementées**

Sans objet.

#### **4.2.4. Impacts sur le budget de l'Etat, de ses établissements publics et sur celui de la Sécurité sociale**

L'État accorde tous les ans une aide aux ménages en situation de précarité énergétique via les chèques énergie. Ce projet de loi pourra maintenir des ménages locataires bénéficiaires de cette aide dans une situation de précarité énergétique pendant un délai supplémentaire égal à la durée des travaux de rénovation énergétique de leur logement. L'impact de cette mesure n'est cependant pas chiffrable car l'administration n'a pas les données nécessaires pour le réaliser.

A titre informatif, le nombre de ménages bénéficiaires du chèque énergie en 2025 est de 4,2 millions et la part d'entre eux qui sont locataires est de 71% en 2024. Le montant moyen d'un chèque énergie en 2025 est de 150€.

#### **4.2.5. Impacts sur les particuliers et les associations**

Du fait des dispositions proposées, les propriétaires bailleurs de logements classés E, F ou G pourront continuer à louer leur bien pendant toute la durée des travaux de rénovation énergétique, y compris une fois les échéances de l'article 6 de la loi de 89 passées.

Les propriétaires bailleurs de logements classés E, F ou G ayant réalisé tous les travaux techniquement et juridiquement possibles pourront également louer leur bien. Les logements au sein de copropriétés dont l'assemblée générale des copropriétaires a refusé la réalisation de travaux sont également considérés comme respectant le critère de décence énergétique pendant une période de dix-huit mois suivant ce refus, leur permettant donc d'être loués, à condition que leur propriétaire ait fait preuve de diligences en vue de l'adoption de résolutions tendant à la réalisation de ces travaux.

Le projet de loi apporte donc une sécurisation aux propriétaires de bonne foi.

Les locataires concernés conserveront leur logement, mais avec des factures d'énergies qui pourront rester élevées.

#### **4.2.6. Impacts sur les collectivités territoriales**

Certaines collectivités territoriales possèdent des logements et sont donc propriétaires-bailleurs. Ces entités peuvent donc être concernées par les impacts économiques chiffrés plus haut.

#### **4.2.7. Impacts sur les services administratifs**

Sans objet.

### **4.3. IMPACTS SOCIAUX**

#### **4.3.1. Impacts sur les personnes en situation de handicap**

Sans objet.

#### **4.3.2. Impacts sur l'égalité entre les femmes et les hommes**

Sans objet.

#### **4.3.3. Impacts sur la jeunesse**

Sans objet.

#### **4.3.4. Autres impacts sur la société et les particuliers**

Ce projet de loi permet de conserver sur le marché locatif des logements qui auraient été considérés comme indécents et n'auraient donc pas pu être mis en location, en limitant cette possibilité aux cas dans lesquels tous les travaux techniquement et juridiquement possibles ont été réalisés et aux cas dans lesquels les travaux permettant la mise en conformité avec l'obligation de décence énergétique sont engagés. Cela permet d'abaisser la tension existant sur ce marché actuellement.

Ces mesures peuvent également permettre une baisse des contentieux pour indécence énergétique, car ce projet de loi clarifie l'obligation de décence énergétique du parc locatif et prend mieux en compte les différents cas particuliers du parc locatif existant.

#### **4.4. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **4.4.1. Impacts sur le changement climatique**

Ce projet de loi introduit de la souplesse dans le calendrier des travaux de rénovation, au maximum de 3 ans lorsque le contrat de travaux a été conclu par le propriétaire du logement ou 5 ans lorsqu'il est conclu par le syndicat des copropriétaires, évitant ainsi que des propriétaires de ces logements soient incités à les retirer du parc locatif pendant la réalisation des travaux.

Les dispositions de l'article 6 peuvent conduire à différer certains travaux de rénovation énergétique. Même si les travaux auront lieu in fine, ce décalage risque de maintenir plus longtemps sur le marché locatif des logements énergivores et donc de limiter certaines baisses d'émissions de GES prévues à court terme, avec un impact potentiel sur les trajectoires du secteur, prévues par la stratégie nationale bas carbone. Néanmoins, ces délais restant limités dans le temps, et ces trajectoires reposant sur de nombreux autres leviers (aides financières, mesures spécifiques liées à la décarbonation des modes de chauffage, construction neuve bas-carbone, efforts de sobriété énergétique...), l'impact quantitatif de ces nouvelles dispositions sur les trajectoires de décarbonation du bâtiment devrait être limité. Il est par ailleurs complexe à estimer.

Au global, il est estimé que l'ensemble des logements classés E, F ou G du parc locatif peuvent être concernés par ces mesures d'adaptation de la décence énergétique, ce

qui correspond à environ 3,7 millions de logements en 2025 (source : publication SDES « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2025 »<sup>36</sup>).

Enfin, les logements étant protégés en partie ou en totalité au titre des monuments historiques sont également réputés décents énergétiquement via cet article. Cette modification clarifie la situation juridique actuelle sans la modifier sur le fond, dans la mesure où ces logements étaient jusqu'à présent exemptés de la réalisation de diagnostic de performance énergétique (R. 126-15 du CCH). Il est donc considéré que cette exemption est sans impact sur la trajectoire de réduction des GES du secteur bâtiment.

#### **4.4.2. Impacts sur l'adaptation au changement climatique, l'efficacité énergétique et la prévention des risques naturels**

Une logique similaire à celle expliquée dans le paragraphe 4.4.1 s'applique pour les enjeux d'adaptation de ces logements au changement climatique. Les travaux engagés permettront en effet d'améliorer l'efficacité énergétique et le confort d'été des logements concernés.

#### **4.4.3. Impacts sur la ressource en eau**

La présente disposition ne nuit pas aux stratégies en matière de gestion de la ressource en eau.

#### **4.4.4. Impacts sur la transition vers l'économie circulaire, la gestion des déchets et la prévention des risques technologiques**

La présente disposition ne nuit pas aux stratégies en matière de transition vers l'économie circulaire, de gestion des déchets et de prévention des risques technologiques.

#### **4.4.5. Impacts sur la lutte contre les pollutions**

La présente disposition ne nuit pas aux stratégies en matière de lutte contre les pollutions.

#### **4.4.6. Impacts sur la préservation de la biodiversité et la protection des espaces**

---

<sup>36</sup><https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2025>

### **naturels, agricoles et sylvicoles**

La présente disposition ne nuit pas aux stratégies en matière de préservation de la biodiversité et e protection des espaces naturels, agricoles et sylvicoles.

#### **4.4.7. Impacts sur les ressources**

La présente disposition ne nuit pas aux stratégies en matière de gestion des ressources.

## **5. CONSULTATIONS ET MODALITES D'APPLICATION**

### **5.1. CONSULTATIONS MENEES**

En application de l'article D. 142-15 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) a été consulté à titre obligatoire le 19 mai 2026 et a émis un avis favorable avec réserves.

En application de l'article R\*361-2 du code de la construction et de l'habitation, le, Conseil national de l'habitat (CNH) a été consulté à titre obligatoire le 21 mai 2026 et a émis un avis favorable.

En application de l'article L. 1212-2 du code général des collectivités territoriales, le Conseil national d'évaluation des normes (CNEN) a été consulté à titre obligatoire le 4 juin 2026 et a émis un avis favorable.

### **5.2. MODALITES D'APPLICATION**

#### **5.2.1. Application dans le temps**

La présente mesure est applicable dès l'entrée en vigueur de cette loi.

Par ailleurs, le présent article prévoit des dispositions transitoires appliquant immédiatement aux contrats de location en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi les dispositions régissant les conditions dans lesquelles les logements faisant l'objet d'un bail en cours à l'une des échéances du calendrier de la décence énergétique sont considérés comme non décents, d'une part, et les dérogations au calendrier de la décence énergétique, d'autre part.

#### **5.2.2. Application dans l'espace**

La présente mesure est applicable de manière uniforme sur l'ensemble du territoire français.

### **5.2.3. Textes d'application**

- *Date de mise en œuvre effective sur les baux et conditions d'atteinte du critère de décence énergétique*

Cette section renvoie expressément à l'adoption d'un décret en Conseil d'État pour la mise en œuvre d'une mesure. Celle-ci permet aux logements ne pouvant faire l'objet de travaux de rénovation supplémentaires mais ne respectant pas l'obligation de décence énergétique d'être réputé décent. Ce décret doit préciser les modalités d'application de celle-ci, en explicitant la notion d'impossibilité de réalisation de travaux. Ce décret ne constitue pas, toutefois, un « nouveau » texte d'application mais vient seulement modifier un décret en Conseil d'Etat déjà existant en l'état actuel du droit.