

## 10 Logement durable et transition écologique



Catherine SAINT GENIEST,  
avocate associée, Jeantet AARPI



et Adrien FOURMON,  
avocat associé, Jeantet AARPI

Les politiques du logement s'articulent autour de l'enjeu de la transition écologique afin de proposer un habitat durable « *respectueux de l'environnement* ». La France souhaite repenser et transformer nos modes de production et de consommation pour lutter contre le changement climatique et atteindre un objectif neutralité carbone à horizon 2050.

Les principaux postes de consommation d'énergie s'articulent autour de trois grands secteurs : les transports, l'industrie et le bâtiment. Regroupant les logements du tertiaire et résidentiels, le secteur du bâtiment est responsable de 18 % des émissions de gaz à effet de serre (GES). Bien qu'il soit le troisième plus grand consommateur d'énergie, ce secteur présente également le plus grand potentiel d'économie pouvant proposer de nombreuses initiatives et solutions en faveur de la biodiversité et de la décarbonation.

1 - **Objectifs.** – Les objectifs de la *loi Grenelle II* portant engagement national pour l'environnement <sup>1</sup> visent une consommation moyenne de 150 kWh/m<sup>2</sup>/an en 2020 et de 50 à 70 kWh/m<sup>2</sup>/an en 2050. La France dispose actuellement d'une grande marge de manœuvre, puisque la consommation d'énergie moyenne se situe actuellement à 250 kWh/m<sup>2</sup> par an, ce qui les place au niveau *E* dans le classement du diagnostic de performance énergétique qui comporte sept échelons allant de *A* à *G*, conformément à l'article L. 173-1-, 1, du Code de construction et de l'habitation.

2 - **Moyens.** – Afin de réduire les émissions de GES des logements, les autorités prennent de nombreuses mesures et développent de multiples dispositifs dès la phase de construction, en favorisant par exemple, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés dans le cadre de la stratégie bioéconomie qui concilie les besoins en matériaux et en énergie avec l'enjeu de préservation environnementale. Elles privilégient l'alternative de la rénovation énergétique, afin de lutter contre l'étalement urbain. La prise en considération des impacts environnementaux s'effectue aussi bien au niveau de la construction et de l'artificialisation des sols, qu'au stade de la rénovation et de son utilisation.

Un logement durable se doit donc d'être un « *logement respectueux de son environnement, qui prend en compte les normes en matière d'écologie et de durabilité* » <sup>2</sup>. Il doit donc se distinguer par sa sobriété énergétique et privilégier le recours aux énergies renouvelables.

3 - Cette étude a vocation à démontrer l'impact du logement sur l'environnement et appréhender les évolutions liées à la transition écologique, ainsi que les leviers d'action dans le secteur du logement.

### 1. Les piliers d'une transition urbaine durable

4 - Face aux défis environnementaux, les politiques gouvernementales ont pris de nombreuses mesures dans le secteur du bâtiment pour favoriser la transition énergétique.

### A. - L'enjeu de la transition énergétique du logement : le rôle du cadre réglementaire

5 - **Sobriété énergétique.** – Depuis quelques années, les politiques de décarbonation se développent et le Gouvernement s'engage dans un plan de sobriété énergétique. Il enjoint les citoyens à devenir « *acteurs d'une consommation responsable* » <sup>3</sup> et multiplie les réglementations incitant les propriétaires à réaliser des rénovations énergétiques au sein de leur logement. La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat met en place de nombreuses mesures dans le but de supprimer progressivement les passoires thermiques.

6 - **Logement durable.** – Aussi bien au niveau national qu'euro-péen, la notion de logement durable se situe au centre des réflexions et occupe une place importante dans les politiques actuelles. Pour concrétiser la transition écologique, le cadre juridique se développe depuis quelques années avec l'adoption de nombreuses réglementations visant à réduire significativement les émissions de GES.

7 - **Droit européen.** – Un cadre juridique se dessine à l'échelle européenne. Une nouvelle directive a été définitivement adoptée le 12 avril 2024 <sup>4</sup> relative à la performance énergétique des bâtiments afin de diminuer les émissions de GES ainsi que la précarité énergétique dans l'objectif d'obtenir un parc immobilier européen à zéro émission. Entrée en vigueur le 28 mai 2024, elle vient réviser les précédentes directives de 2010 et 2018 pour accélérer le processus de rénovation énergétique et fixer de nouvelles exigences.

Après transposition, les États devront élaborer un plan de national de rénovation des bâtiments résidentiels, non-résidentiels tertiaires et industriels.

On peut citer plusieurs mesures concernant les bâtiments résidentiels :

- leur consommation moyenne d'énergie primaire doit être progressivement réduite. Concernant les bâtiments résidentiels, leur consommation doit diminuer de 16 % en 2030 et de 20 à 22 % en 2050 ;
- l'article 17 de la directive interdit les incitations financières à l'installation de chaudières à partir de 2025 pour supprimer progressivement les combustibles fossiles d'ici 2040 ;

1. L. n° 2010-788, 12 juill. 2010, portant engagement national pour l'environnement (1) : JO 13 juill. 2010, texte n° 1.-

2. [www.pourlasolidarite.eu/sites/default/files/publications/files/notes\\_d\\_analyse\\_logement-durable\\_avancees-recentes.pdf](http://www.pourlasolidarite.eu/sites/default/files/publications/files/notes_d_analyse_logement-durable_avancees-recentes.pdf).

3. *Plan de sobriété énergétique, dévoilé le 6 oct. 2022.*

4. *PE et Cons. UE, dir. (UE) 2024/1275, 24 avr. 2024 : JOUE n° L, 8 mai 2024.*

● conformément à l'article 10 de la directive, les États doivent déployer des installations d'énergies solaires dans les bâtiments.

La nouvelle directive ne représentera pas un véritable changement pour le secteur du bâtiment résidentiel français qui dispose déjà d'un corpus réglementaire et législatif assez complet.

8 - **Droit interne.** – À l'échelle nationale, plusieurs textes législatifs ont été adoptés afin de limiter l'empreinte écologique. Une série de lois sous le nom de *Grenelle Environnement* a été adoptée afin de refonder la politique en faveur de l'écologie. La loi de programmation relative à la mise en œuvre du *Grenelle Environnement*, dite loi *Grenelle I*<sup>5</sup>, a été promulguée le 3 août 2009. Il s'en est suivi une loi d'application, *Grenelle II*<sup>6</sup>, composée de mesures plus détaillées. Cet ensemble de textes comporte de nombreuses dispositions relatives à la performance énergétique des logements, concernant notamment la rénovation thermique des bâtiments ainsi que la promotion de l'usage de matériaux écologiques.

Plus récemment, la réglementation environnementale RE2020 est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et prend le relais de la réglementation thermique de 2012 (RT2012) avec de nouvelles normes applicables visant les constructions neuves dans le cadre de la performance énergétique.

Le Gouvernement, grâce à cette réglementation, entend mettre un terme à l'utilisation du gaz dans les logements neufs et limiter les émissions de GES en instaurant un plafond. La RE2020 encourage également l'emploi de matériaux biosourcés et introduit la notion de calcul du cycle de vie des matériaux mesuré en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Cette mesure permet de s'assurer que les matériaux utilisés respectent les exigences de la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC). Cette stratégie définit une trajectoire de réduction des émissions de GES et fixe des plafonds d'émissions appelés « budgets carbone » révisés tous les 5 ans.<sup>7</sup>

Le RE2020 s'appuie également sur la définition de « bâtiment à énergie positif » (BEPOS) pour diminuer considérablement la production de chauffage. Depuis 2022, Les logements doivent répondre aux standards BEPOS, ce qui signifie que la production d'énergie doit être supérieure à la dépense énergétique. Les critères d'évaluation prennent en compte, non seulement la dépense énergétique du logement, mais également la perméabilité à l'air et sa capacité à produire sa propre énergie renouvelable, par exemple grâce à l'installation de panneaux solaires.

Contrairement à la RT 2012, la RE 2020 s'impose comme une réglementation environnementale à part entière. Elle vise à minimiser l'impact environnemental des bâtiments et à garantir leur performance énergétique tout au long de leur cycle de vie.

Dans le prolongement de la RE 2020, la loi *Climat et Résilience*<sup>8</sup>, adoptée le 20 juillet 2021 à la suite de la convention citoyenne pour le climat, apporte des précisions sur les exigences en matière de rénovation énergétique des bâtiments.

Elle comporte plusieurs dispositions relatives au secteur immobilier notamment :

- poursuite de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et mise en place d'outils afin de permettre la réalisation de travaux de rénovation ;
- prévention des risques liés au recul du trait de côte ;
- lutte contre l'artificialisation des sols : réduire de moitié l'artificialisation des sols d'ici 2031 ;
- lutte contre les pollutions liées aux raccordements au réseau d'assainissement.

5. L. n° 2009-967, 3 août 2009, de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1).

6. L. n° 2010-788, 12 juill. 2010, portant engagement national pour l'environnement (1) : JO 13 juill. 2010, texte n° 1.-

7. SNBC révisée, adoptée D. n° 2020-457, 21 avr. 2020, relatif aux budgets carbone nationaux et à la stratégie nationale bas-carbone.

8. L. n° 2021-1104, 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience : JO 24 août 2021, texte n° 1.

## B. - Construire ou rénover : lutter contre l'artificialisation des sols

9 - **Objectif.** – 80 % des logements que nous habiterons en 2050 sont déjà construits. Pourtant, la construction des logements se poursuit et l'artificialisation des sols augmente d'1,2 % par an depuis 2012<sup>9</sup>. En 2020, une analyse de la Commission européenne alerte sur la pollution des sols et révèle que 60 à 70 % des sols de l'Union européenne se sont dégradés<sup>10</sup>.

Ainsi, la loi *Climat et Résilience* du 22 août 2021<sup>11</sup> fixe un objectif de :

« zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) d'ici 2050 et définit l'artificialisation dans l'article 192 de la loi *Climat et résilience* comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

10 - **Mesures.** – Pour lutter contre l'étalement urbain, la solution est de rénover les habitations déjà existantes et de réduire drastiquement les constructions neuves. Une étude de l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) rattaché au ministère de la Transition écologique a analysé les gains carbone liés aux travaux de rénovation énergétiques dans les habitations<sup>12</sup> entre 2017 et 2019. Le rapport estime une économie de 2,1 millions de tonnes de CO<sub>2</sub> en 2019 associée à ces rénovations de maisons individuelles. La plus grande partie de gains carbone est liée aux travaux portant sur les systèmes de chauffages représentant 65 % des diminutions totales des émissions de CO<sub>2</sub> (ex. : mise en place d'une pompe à chaleur, ou d'une installation solaire).

## 2. Consommation énergétique des logements

11 - Le logement consomme une quantité importante d'énergie et de ressources naturelles, ce qui représente un défi majeur pour la transition écologique. La rénovation de ce que l'on appelle les « passoires thermiques » devient indispensable pour lutter à la fois contre ce cycle de vie énergivore et pallier la précarité énergétique.

### A. - Le logement, grand consommateur énergétique et de ressources naturelles

12 - **Consommation perpétuelle.** – Tout au long de son cycle de vie, le logement consomme une grande quantité d'énergie, que ce soit lors de sa construction, ou dans le cadre de son utilisation.

Lors de la construction, les matériaux utilisés sont variés : sable, bois, isolant, etc. Leur production a de nombreux impacts environnementaux. Par exemple, on estime « l'empreinte eau » à 2 litres par kilogramme de ciment, 6 litres par kg de verre et entre 12 et 77 litres pour l'acier selon la présence ou non de chrome et de nickel.<sup>13</sup>

Les ménages consomment un quart de l'énergie totale française, cette consommation étant source d'émissions de GES provenant principalement de systèmes de chauffage, poste de dépense énergétique le plus lourd. Il représente 66 % de la consommation<sup>14</sup>.

9. [www.notre-environnement.gouv.fr/themes/amenagement/article/le-logement](http://www.notre-environnement.gouv.fr/themes/amenagement/article/le-logement).

10. EU publications, *Caring for soil is caring for life, Ensure 75 % of soils are healthy by 2030 for healthy food, people, nature and climate: interim report of the mission board for soil health and food*, mai 2020.

11. L. n° 2021-1104, 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience : JO 24 août 2021, texte n° 1.

12. [www.actu-environnement.com/media/pdf/news-40265-etude-tremi-2020-renovation-maison-gains-carbone.pdf](http://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-40265-etude-tremi-2020-renovation-maison-gains-carbone.pdf).

13. [www.notre-environnement.gouv.fr/themes/amenagement/article/le-logement#:~:text=Pour%20se%20loger%2C%20les%20Fran%C3%A7ais,alimentation%20des%20diff%C3%A9rents%20appareils%20%C3%A9lectriques](http://www.notre-environnement.gouv.fr/themes/amenagement/article/le-logement#:~:text=Pour%20se%20loger%2C%20les%20Fran%C3%A7ais,alimentation%20des%20diff%C3%A9rents%20appareils%20%C3%A9lectriques).

14. Chiffres clés du logement – min. Transition écologique et Cohésion des territoires : [www.statistiques.developpementdurable.gouv.fr/chiffresclesdu](http://www.statistiques.developpementdurable.gouv.fr/chiffresclesdu)

D'autres postes d'émission sont très énergivores, telles que les chaudières fonctionnant aux énergies fossiles, et également la consommation d'eau chaude sanitaire, les appareils de cuisson, la climatisation et l'éclairage.

13 - La forte dépense énergétique s'explique généralement par un mauvais état ou une mauvaise isolation du logement.

## B. - Passoires thermiques et précarité énergétique

14 - **Passoire thermique.** – On recense aujourd'hui 4,8 millions de logements passoires thermiques sur les 37 millions de logements existants. Une passoire thermique est un logement considéré comme « *anormalement énergivore* » et est à l'origine d'une quantité importante d'émission de GES. Cette forte dépense énergétique s'explique généralement par un mauvais état lié à l'ancienneté et à une mauvaise isolation du logement.

En effet, un logement mal isolé engendre une consommation excessive de chauffage l'hiver et de climatisation l'été. Par conséquent, le coût en énergie devient trop élevé pour les foyers qui se retrouvent en situation de précarité énergétique.

15 - **Précarité énergétique.** – La loi *Grenelle II*<sup>15</sup> définit cette notion :

des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

L'Observatoire national de la précarité énergétique fixe plusieurs indicateurs pour définir une situation de précarité énergétique :

- le taux d'effort énergétique : lorsque la part dédiée à la facture d'électricité est supérieure à 8 % des revenus du ménage ;
- ressenti d'inconfort thermique (indicateur de froid) ;
- situation de précarité économique et des dépenses énergétiques supérieures à la médiane nationale.

**Remarque :** En 2023, cette situation concerne près de 26 % des ménages<sup>16</sup>.

« *L'objectif du Gouvernement est d'accélérer la rénovation du parc de logements pour répondre aux objectifs nationaux d'économies d'énergie et de neutralité carbone fixés pour l'année 2030, mais aussi pour lutter contre la précarité énergétique des ménages. Cela permettra aux locataires de bénéficier de logements de meilleure qualité et que les dépenses énergétiques soient plus faibles* »<sup>17</sup>. Ainsi les objectifs du Gouvernement sont clairs : multiplier les rénovations afin de diminuer le nombre de passoires thermiques et les situations de précarités énergétiques.

## 3. Incitations et outils pour améliorer la performance énergétique

16 - Le Gouvernement a progressivement développé un arsenal d'outils et de mécanismes financiers pour inciter les ménages à se diriger vers la voie de la rénovation énergétique.

### A. - Incitations économiques et fiscales

17 - Le Gouvernement adopte un « *plan de rénovation énergétique des bâtiments* »<sup>18</sup> dans le cadre de la mission Plan de relance créée par la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances

logementedition2022# :- :text= %E2 %80 %94 %20Les %20m %C3 %A9nages %20et %20leur %20r %C3 %A9sidence,dans %20des %20logements %20plus %20grands.

15. L. n° 2010-788, 12 juill. 2010, portant engagement national pour l'environnement (1) : JO 13 juill. 2010, texte n° 1.

16. Médiateur national de l'énergie, rapp. annuel 2023 : [www.energiemediateur.fr/rapportannuel2023dumediateurnationaldelegerielaprotectiondesconsommateursdenergieidoitetreencore-renforcee/](http://www.energiemediateur.fr/rapportannuel2023dumediateurnationaldelegerielaprotectiondesconsommateursdenergieidoitetreencore-renforcee/).

17. Rép. min. n° 10997 : JOAN Q 10 oct. 2023 ; Constr.-Urb. 2023, alerte 109.

18. [www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/plan-renovation-energetique-batiments](http://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/plan-renovation-energetique-batiments).

pour 2021 et propose des outils pour accélérer la rénovation énergétique. Face à la précarité énergétique liée aux coûts des travaux de rénovation, l'État accompagne les ménages en leur octroyant des aides financières et en mettant en place des incitations fiscales pour soutenir les rénovations :

### 1° MaPrimRénov'

18 - MaPrimeRénov' est une aide financière à destination des propriétaires et copropriétés de logements remplaçant le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en 2020, afin de participer au financement des travaux de rénovation énergétiques.

Elle vise les logements occupés à titre de résidence principale construits depuis au moins 15 ans en métropole.

19 - . – Depuis 2024, MaPrimeRénov' s'articule en trois aides :

• **MaPrimRénov' Parcours par geste** : constitue l'aide principale visant à financer les changements des systèmes de chauffage ou d'eau chaude sanitaire, ainsi que l'isolation thermique. Pour bénéficier de cette aide, il est nécessaire de remplir des conditions de revenus<sup>19</sup> et de réaliser un diagnostic de performance énergétique avant la réalisation des travaux.

• Face à la baisse des demandes de prime, le Gouvernement a souhaité alléger temporairement les critères d'éligibilité<sup>20</sup>. La condition portant sur le DPE est levée du 15 mai au 31 décembre 2024 en France métropolitaine ;

• **MaPrimRénov' Parcours accompagné** : permet de financer des travaux d'envergure sans conditions de revenus ou d'étiquettes spécifiques et de bénéficier d'une aide pouvant atteindre 63 000 €.

• Les bénéficiaires de l'aide ne peuvent pas engager n'importe quel type de travaux. Ils doivent faire gagner au minimum deux classes énergétiques au logement par le biais d'au moins deux gestes de rénovation énergétiques. Les travaux réalisés doivent en effet répondre à des critères très techniques ;

• **MaPrimRénov' Copropriété** : aide relative aux travaux de rénovation des parties communes des copropriétés et des parties privées déclarées d'intérêt collectif pouvant atteindre 25 000 €.

• Pour bénéficier de cette aide, la copropriété, immatriculée et construite depuis plus de 15 ans, doit recueillir l'accord de 75 % de ses copropriétaires.

**Remarque :** MaPrimRénov' est une aide financière qui a permis la rénovation de 570 000 logements en 2023.

### 2° L'éco-prêt à taux zéro

20 - L'éco-prêt à taux zéro (éco PTZ) est un prêt sans intérêt pouvant atteindre jusqu'à 50 000 €, accordé pour financer des travaux de rénovation énergétique dans son logement, encadré par l'article 244 quater U du CGI. La durée de remboursement peut aller jusqu'à 20 ans.

21 - **Travaux visés.** – L'avance remboursable est destinée à certaines catégories de travaux effectués dans un logement occupé à titre de résidence principale :

- réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif ;
- travaux de rénovation ponctuelle pour améliorer la performance énergétique (travaux d'isolation thermique des murs, des toitures, etc.) ;
- travaux de rénovation globale afin d'atteindre une performance énergétique minimale.

Il est possible de cumuler l'éco-PTZ avec le dispositif MaPrimeRénov'.

19. *Guide des aides financières de l'Anah* : [www.anah.gouv.fr/anatheque/leguidedesaidesfinancieres2024](http://www.anah.gouv.fr/anatheque/leguidedesaidesfinancieres2024).

20. A. n° TREL2405736A, 21 mars 2024, modifiant l'arrêté du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique : JO 22 mars 2024, texte n° 33. – D. n° 2024249, 21 mars 2024, modifiant le décret n° 202026 du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique : JO 22 mars 2024, texte n° 31.

### 3° Le taux de TVA réduit de 5,5 % sur les prestations de rénovation énergétique

22 - Certains travaux de rénovation peuvent bénéficier d'un taux (CGI, art. 278-0 ter) de TVA réduit à condition que le logement soit achevé depuis plus de 2 ans et qu'il soit à usage d'habitation.

Ce taux s'applique aux travaux d'aménagement, d'entretien ou d'installation d'équipements d'économie d'énergie.

L'émergence de ces dispositifs permet de réduire considérablement le coût initial des travaux de rénovation et contribue ainsi à accélérer le processus de performance énergétique.

### B. - Les outils juridiques et réglementaires pour mesurer et améliorer la performance énergétique

23 - Afin de garantir la performance énergétique souhaitée par les pouvoirs publics, un arsenal d'outils juridiques est offert tendant à mesurer et améliorer les dépenses d'énergie.

#### 1° Diagnostic de performance énergétique :

24 - **Outil clef.** – Le diagnostic de performance énergétique (DPE) joue un rôle déterminant dans la transition écologique du secteur du logement et va pouvoir quantifier précisément la consommation d'énergie.

Créé en 2006 pour transposer la directive européenne 2002/91/CE portant sur la performance énergétique des bâtiments et défini à l'article L. 126-26 du CCH, ce document de référence indique le niveau de performance énergétique du logement en se fondant, d'une part, sur sa consommation d'énergie, et d'autre part, sur ses émissions de GES. Il restitue son évaluation sous la forme d'étiquettes énergie.

Ce diagnostic doit être établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6 du CCH complété par un arrêté du 20 juillet 2023<sup>21</sup>.

**Remarque :** Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, conformément à la loi ELAN<sup>22</sup> votée en 2018, le DPE fait l'objet d'une refonte et devient obligatoire pour toute transaction immobilière.

Ce dispositif permet de mesurer la consommation d'énergie et les émissions de GES du logement en vue de lui attribuer une étiquette allant de A « logement hautement performant » à G « logement particulièrement énergivore ». Il doit également préciser la quantité d'énergie renouvelable utilisée par l'habitation.

25 - **Révélateur des « passoires énergétiques ».** – Cet outil identifie ainsi les logements qualifiés de « passoires énergétiques » qui correspondent aux étiquettes F ou G du DPE d'analyses. La méthode d'évaluation du niveau de performance énergétique a été détaillée par deux décrets<sup>23</sup>, ceux-ci venant définir les étiquettes et établir une nouvelle méthode de calcul<sup>24</sup>.

Les politiques gouvernementales souhaitent accélérer le processus de rénovation énergétique et visent à éradiquer totalement les passoires thermiques. Pour ce faire, le Gouvernement ambitionne de faire rénover l'ensemble des logements F et G d'ici 2028.

Le DPE est utilisé comme référence pour l'adoption de plusieurs réglementations dans cet objectif.

**Attention :** Plusieurs interdictions, associées à l'étiquette du logement, sont mises en œuvre pour inciter les propriétaires de ces logements jugés indécents à réaliser des travaux de rénovation énergétique.

La loi Climat a, en effet, institué deux mécanismes :

- depuis 2023, les propriétaires de logement classé F ou G ne peuvent pas augmenter le loyer de leur nouveau locataire tant qu'ils n'ont pas rénové leur bien ;
- à partir de 2025, les logements classés G, puis progressivement F en 2028 et E en 2034 seront exclus du marché locatif selon des échéances qui sont fixées par un décret d'application paru le 20 août 2023<sup>25</sup>.

26 - **Nuances.** – *A contrario*, un arrêté, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2024, a ajusté la méthode de calcul pour les logements de petites surfaces de moins de 40 m<sup>2</sup>, afin de tenir compte des particularités liées à la consommation d'eau chaude sanitaire. L'objectif est de pallier les biais de calcul qui pénalisent certains logements, qualifiés injustement de passoires thermiques et ainsi de sortir 140 000 logements étiquetés F ou G de ces catégories.

#### 2° L'audit énergétique

27 - Créé par la loi Climat et Résilience<sup>26</sup>, l'audit énergétique effectue un « état des lieux » du logement qui a pour objectif de réaliser une planification des travaux permettant de rendre le logement plus performant. Cet audit, réalisé par un professionnel qualifié, intervient en complément du DPE et apporte une analyse plus avancée, notamment sur l'estimation de la performance du logement avant travaux ainsi que des propositions de travaux de rénovation énergétique en une ou plusieurs étapes. Il précise également les coûts des travaux et les aides financières pouvant être mobilisées pour la rénovation.

Cette planification permettra d'informer le futur acquéreur sur les travaux à effectuer et à financer.

Cet audit est en principe incitatif. Il est seulement nécessaire dans certaines situations, par exemple lorsqu'il s'agit d'obtenir une prime de transition énergétique.

**Attention :** Néanmoins, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023<sup>27</sup>, la réalisation d'un audit énergétique est obligatoire en cas de mise en vente de logements classés F ou G par le DPE « les passoires thermiques ». Cette obligation s'étendra aux logements classés E à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et aux logements classés D à partir de 2034.

Il est valable 5 ans, contrairement au DPE dont la durée de validité est fixée à 10 ans.

#### 3° Le contrat de performance énergétique

28 - Le contrat de performance énergétique (CPE) est un dispositif contractuel mis en place depuis la loi Grenelle I, permettant à un prestataire de s'engager sur une obligation de diminution des énergies avec des pénalités financières. Si ce dernier n'atteint pas les objectifs fixés et ne respecte pas ses engagements, il doit alors compenser la différence. Mais si, au contraire, l'objectif est dépassé, il reçoit une bonification.

**Remarque :** L'Observatoire national des contrats de performance énergétique (ONCPE) a relevé une réduction moyenne de 30 % des consommations d'énergies grâce à la conclusion de CPE entre 2007 et 2021<sup>28</sup>.

## 4. Normes, labels et écoquartiers : les clés d'une transition urbaine énergétique

### A. - Normes et labels volontaires

29 - Pour inciter les particuliers à réaliser des travaux visant à diminuer leur consommation d'énergie, le Gouvernement a

21. A. n° TREL2311731A, 20 juill. 2023 : JO 3 août 2023, texte n° 28.

22. L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1) : JO 24 nov. 2028.

23. D. n° 2020-1609, 17 déc. 2020 : JO 18 déc. 2020, texte n° 40. – D. n° 2020-1610, 17 déc. 2020 : JO 18 déc. 2020, texte n° 41.

24. V. Zalewski-Sicard, Une nouvelle méthode de calcul pour le Diagnostic de performance énergétique (DPE) – Focus par Vivien Zalewski-Sicard : Loyers et copr. 2021, alerte 98.

25. D. n° 2023-796 du 18 août 2023 pris pour l'application de l'article 6 et de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et adaptant les dispositions des contrats types de location de logement à usage de résidence principale : JO 20 août 2023, texte n° 12.

26. L. n° 2021-1104, 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience : JO 24 août 2021, texte n° 1.

27. D. n° 2022-1143, 9 août 2022 : JO 11 août 2022, texte n° 23. – A. 9 août 2022 : JO 11 août 2022, texte n° 26.

28. www.actu-environnement.com/media/pdf/news-43402-chiffres-cpe-publics-oncpe.pdf.

élaboré des dispositifs en faveur de la performance énergétique. Il s'agit de labels et de certifications ayant pour objectif d'informer sur la performance environnementale ou énergétique du logement, la qualité des ressources utilisées ou encore sur les conditions de construction.

### 1° Le label « bâtiment biosourcé »

30 - Les produits biosourcés sont de plus en plus utilisés en France et un label « bâtiment biosourcé » (CCH, art. D. 171-6) a été créé en 2012 pour valoriser leur emploi dans les constructions et garantir la qualité de ces matériaux.

Les matériaux biosourcés contiennent un certain pourcentage de biomasse (bois, paille, laine, etc.). Ainsi, ils contribuent à la réduction des émissions de GES et permettent de stocker du carbone. Le ministère en charge de l'Économie en 2010 classait « les matériaux biosourcés comme l'une des 18 filières vertes à fort potentiel de développement économique pour l'avenir »<sup>29</sup>.

31 - **Niveaux.** – Le label comporte trois niveaux définis selon le taux minimal de présence de matière biosourcée dans la construction :

- 1<sup>er</sup> niveau du label : mise en œuvre d'au moins 2 produits de construction biosourcés appartenant ou non à la même famille et remplissant des fonctions différentes : structure, isolation, revêtement de sol ;
- 2<sup>e</sup> niveau et 3<sup>e</sup> niveau du label : mise en œuvre d'au moins 2 familles de produits de construction biosourcés, le troisième niveau avec une quantité plus importante.

**Remarque :** Un arrêté du 2 juillet 2024<sup>30</sup> est intervenu pour harmoniser les seuils de ce label avec les exigences de la RE2020 appliquée depuis 2022. Il s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024. L'arrêté modifie l'unité de référence en la basant désormais sur le taux de carbone biogénique stocké plutôt que sur la masse de matériaux biosourcés.

### 2° La démarche HQE

32 - La démarche « Haute Qualité Environnementale » (HQE) constitue une approche globale visant à améliorer et à valoriser la performance environnementale des bâtiments. Elle s'attache à reconnaître la qualité de l'habitation et à donner une « valeur verte au bien recherchée par les acquéreurs et les locataires qui en font une priorité »<sup>31</sup>.

La certification HQE est une certification de référence du logement durable. Elle atteste du niveau de performance écologique de projets de construction ou de réhabilitation. Initialement fondée sur un référentiel de 14 cibles, le cadre de référence HQE a fait l'objet d'une refonte en 2015, et s'articule désormais autour de 4 « engagements » principaux :

- qualité de vie : sûreté, santé, confort, praticité, bien-vivre ensemble ;
- performance économique : valeur patrimoniale, financière et d'usage du bâtiment ;
- respect de l'environnement : ressources et déchets, énergie et climat, eau, pollutions, nature et biodiversité ;

29. Commissariat général au développement durable, rapp. 2010, Les filières industrielles stratégiques de l'économie verte : [www.viepublique.fr/files/rapport/pdf/104000176.pdf](http://www.viepublique.fr/files/rapport/pdf/104000176.pdf).

30. A. n° TREL2401164A, 2 juill. 2024, relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label prévu à l'article D. 171-6 du code de la construction et de l'habitation : JO 5 juill. 2024, texte n° 64.

31. N. Bernard, La carte mentale du casse-tête de la performance énergétique : Actes prat. ing. immobilière 2023, n° 3, le point sur 3.

- management responsable : une organisation adaptée aux objectifs de qualité, de performance et de dialogue, un pilotage pour un projet maîtrisé, une évaluation garante de l'amélioration continue<sup>32</sup>.

Ainsi, au-delà de la performance énergétique, la certification HQE ajoute une dimension plus large au niveau sanitaire (qualité de l'air et l'eau, hygiène du site). Elle s'inscrit dans une volonté de respecter les enjeux environnementaux, mais aussi de proposer une qualité et un confort de vie pour les habitants.

**Remarque :** La THQE (Très Haute Qualité Environnementale) est une déclinaison de la HQE, avec des exigences plus élevées, pour s'aligner sur la RT 2012. Le bâtiment certifié doit notamment respecter une consommation d'énergie maximale de 50 kWh/ m<sup>2</sup>/ an, contre 75 kWh/ m<sup>2</sup>/ an pour la HQE.

L'utilisation de la marque déposée par l'association HQE est soumise à l'obtention d'une certification qui ne peut être délivrée que par l'un des deux organismes accrédités par le Comité français d'accréditation (Cofrac), Certivea et Cerqual, après une évaluation multicritère des bâtiments.

La démarche HQE est volontaire et représente un signe de qualité qui permet de valoriser le bâtiment sur le marché. En effet, les logements certifiés « NF habitat Haute Qualité Environnementale » (HQE) peuvent être vendus jusqu'à 13 % plus cher que leur équivalent non certifié.

Ces outils contribuent à sensibiliser sur l'empreinte écologique des habitants et favorisent l'amélioration de la performance énergétique des logements et les travaux de rénovation énergétique.

### B. - Labellisation ÉcoQuartier

33 - La transition écologique passe également par le renouvellement urbain avec des projets vertueux respectueux de l'environnement. Des installations se développent, appelées à devenir les « immeubles de demain ». L'écoquartier en est la parfaite illustration.

Le label national « ÉcoQuartier » lancé par le ministère du Logement en décembre 2012 « est délivré aux projets qui satisfont à une série d'engagements en faveur d'une ville durable ».

L'objectif est d'aménager des espaces de manière durable, par exemple la reconversion d'une friche. C'est faire la promotion d'un urbanisme au service de projets environnementaux avec une utilisation économe des ressources et favoriser « l'écoconception ».

34 - **Engagements.** – Pour être labellisé « ÉcoQuartier », il faut remplir les vingt indicateurs référentiels, parmi lesquels on trouve la sobriété dans la consommation des ressources et de l'énergie grâce à des solutions telles que :

- recours à des énergies renouvelables avec l'installation de panneaux solaires ;
- limitation de la voiture et aménagement de pistes cyclables pour inciter à l'usage du vélo ;
- réduction de la consommation d'eau : par exemple grâce à la récupération des eaux pluviales ;
- sélection des matériaux de construction : par exemple l'utilisation de matériaux biosourcés, alternative au béton, qui stockent le carbone ;
- traitement des déchets avec des systèmes de collecte tels que le tri, le compostage, le recyclage, etc.■

32. <https://www.hqegbc.org/nos-engagements-alliance-hqe-gbc/management-responsable/>