**Réforme du DPE : quels effets pour les locataires?**

Depuis le 1er juillet, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) a connu une profonde mutation. Avec le nouveau mode de calcul, des logements sociaux nécessiteront davantage de travaux de réhabilitations. Plusieurs problèmes demeurent pour les bailleurs sociaux et les locataires. Explicitations.

**Une meilleure prise en compte de la qualité des logements**

Dans le cadre de la **loi Climat et Résilience**,le **DPE** connaît plusieurs changements.

**Est principalement concerné son mode de calcul:**

Avant le 1er juillet, il était établi sur la base des factures énergétiques du logement et de l'immeuble pour déterminer l'étiquette énergétique du logement.

Par exemple, un logement consommant très peu d'énergie primaire (***moins de 50kWh/m2/ an***) était catalogué **A**, tandis qu'un logement, en consommant beaucoup (***450kWh/m2/an***) était catalogué **G**.

À partir de la catégorie **F**, on parle de « **passoires thermiques** », soit des logements consommant beaucoup et nécessitant des travaux de réhabilitation.

Toutefois, il n'était pas rare, surtout dans les logements antérieurs à 1948, que les **DPE** soient vierges car les factures n'étaient pas exploitables ou manquantes. Il était alors impossible de connaître la consommation réelle du logement et donc les charges de chauffage à venir.

Le nouveau **DPE** intègre cette consommation d'énergie primaire, mais l'établissement de la consommation change. Au lieu de s'appuyer sur des factures, le diagnostiqueur étudiera la qualité du logement :

**Bâti, isolation, type de fenêtres, système de chauffage, mais aussi la ventilation, l'éclairage et l'équipement du logement (réfrigérateur, radiateurs, etc.).**

Avec ce nouveau diagnostic, le locataire dispose d'éléments plus objectifs sur l'efficacité de son logement. **Cette nouvelle étiquette énergétique** devra apparaître sur tous les logements d'ici le **1er janvier 2022**.

**Enfin, le DPE sera désormais opposable directement au bailleur**.

Le locataire n'aura plus à contacter le diagnostiqueur s'il souhaite contester le diagnostic.

**Une fin programmée des « passoires thermiques» ?**

La loi Climat ne se limite pas à un changement de calcul.

**La performance énergétique étant un critère de décence (défini à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989), les logements les plus énergivores (E, F et G) devront progressivement disparaître**.

En effet, **dès le 1er janvier 2025**, les logements de **catégorie G** (*environ 80 000 sur le territoire*) ne seront plus autorisés à la vente et à la location.

Pour ceux de **catégorie F** (*environ 4,5 millions*), l'interdiction est prévue pour **2028**, et ceux de **catégorie E** pour **2034.**

Le locataire du logement pourra engager une procédure en justice contre son bailleur pour qu'il réalise des travaux de réhabilitation.

**Un objectif difficilement atteignable**

Si l'objectif est souhaitable, plusieurs problèmes se posent, tant dans le social que le privé:

**A Comment seront effectués les contrôles?**

Dans les zones tendues, il est particulièrement difficile pour le locataire de faire entendre ses droits ou faire suffisamment pression sur son bailleur pour obtenir satisfaction. Nous pouvons donc raisonnablement penser que l'application des contraintes liées à la réforme du OPE sera longue et difficile.

**Quel sera le coût pour les locataires?**

Si la réhabilitation d'un logement est nécessaire, la majorité du coût reviendra au bailleur. Toutefois, comme pour la plupart des projets de travaux, il est fort probable que le bailleur propose des accords collectifs impliquant soit une hausse des loyers à la fin des travaux, soit un partage des économies d'énergie (la 3ème ligne de quittance). Nous rappelons que la **CLCV** s'oppose fermement à l'établissement d'une 3ème ligne, car les résultats sont souvent bien en dessous des annonces, et que les économies réalisées compensent assez peu la participation financière sur une durée longue (jusqu'à 15 ans).

**Quel impact pour les bailleurs sociaux?**

Alors que le Financement demeure très fragile depuis 2017 et les nombreuses contraintes budgétaires, les bailleurs sociaux disposent d'assez peu de moyens pour réaliser les travaux qui s'imposent. Pour rénover 4,8 millions de logements, l'investissement nécessaire serait de 25 milliards d'euros par an jusqu'en 2030 (argent public et privé). Approximativement 50% des logements en catégorie F sont des logements sociaux.

Il semble difficile de croire que les bailleurs disposeront des moyens matériels et humains pour y arriver dans le délai imparti. Si nous pouvons saluer les réformes du **DPE** qui apportent une transparence bienvenue sur la qualité des logements, nous devons faire davantage pression sur l'État et les bailleurs sociaux pour se donner les moyens de réhabiliter les logements sans que les **locataires ne soient contraints de payer la facture**.

 

 

 

