



Alerte presse - 5 janvier 2023

1^{er} janvier 2023 : HELLIO décrypte la première interdiction de location des logements énergivores

La nouvelle année amène son lot de changements réglementaires pour les logements. L'un des plus importants est le 1^{er} volet d'interdiction de location des passoires énergétiques dans le cadre de la loi Climat et Résilience.

HELLIO décrypte les cas de figures relatifs à cette première échéance d'interdiction de location.

Quels logements sont concernés ?

À compter du 1^{er} janvier 2023, les passoires thermiques dont la consommation d'énergie finale atteint ou dépasse les 450 kWh/m² par an en énergie finale sont considérés comme des logements indécents. Ils seront dès lors impropres à la location, mais uniquement dans le cadre de la **signature d'un nouveau bail d'habitation**. En d'autres mots, cette mesure ne s'applique pas aux contrats de location signés avant le 1^{er} janvier 2023.

Le locataire peut-il obliger son propriétaire à rénover le logement ?

Non, cependant il peut quitter le logement et le propriétaire sera sous le coup de l'interdiction. Par ailleurs, même s'il reste dans le logement, **l'interdiction sera étendue à tous les logements classés G au 1^{er} janvier 2025 et s'appliquera également pour les baux en cours**. Par conséquent, le propriétaire a tout intérêt à anticiper cette interdiction qui concernera le logement à cette date.

Quel est le profil des propriétaires bailleurs ?

Les profils des propriétaires bailleurs sont très variés. Des propriétaires d'un ou deux logements, qui ont fait des investissements locatifs, aux bailleurs sociaux qui ont des parcs de plusieurs dizaines de milliers de logements, en passant par des patrimoines plus restreints, il n'y a pas de profil type. Tous sont soumis à ces mêmes règles, et sont face à deux options si leurs biens sont des passoires thermiques : **vendre ou rénover**.

Où sont situés géographiquement majoritairement les logements concernés ?

Plus de 70 000 logements dans le parc privé seraient concernés selon certaines sources, mais les informations sont pour l'instant imprécises, d'autant plus que la plupart des propriétaires attendent une vacance locative afin d'intervenir sur les logements et conservent aussi souvent leur DPE vierge¹ afin de gagner un délai supplémentaire.

¹ Un DPE vierge est un DPE qui ne donne pas d'étiquette énergétique, faute d'informations. Ce n'est aujourd'hui plus autorisé, mais les DPE vierges faits peu avant juillet 2021 restent valables jusque fin 2024.



Quels travaux entreprendre pour sortir de la passoire thermique (ou en tout cas gagner une ou deux classes pour repousser l'interdiction) ?

Les passoires thermiques concernées par l'interdiction sont généralement des appartements. Par conséquent il y a un enjeu au niveau collectif, et le fait de **pousser des réalisations d'améliorations énergétiques collectives est indispensable.**

À titre individuel cependant, des résultats rapides peuvent généralement être obtenus afin de garder son bien sur le marché de la location, en **améliorant le système de chauffage** (robinets thermostatiques, ou amélioration de la chaudière si on est en individuel), **l'isolation** (combles, menuiseries, isolation thermique par l'intérieur) ou la **ventilation**.

De manière générale, il faut éviter de faire individuellement les travaux qui pourraient être faits collectivement.

Un **audit énergétique** permet d'**obtenir certaines aides**, et de **savoir quels travaux faire pour garantir un résultat**, ainsi qu'une première analyse des travaux collectifs possibles.

Il y a-t-il des contrôles pour empêcher la location de ces logements désormais interdits ?

Il n'est aujourd'hui **pas prévu de contrôles**, cependant on peut s'attendre à ce que les locataires soient vigilants sur le sujet.

Quelles sont les perspectives pour 2023 pour aider les copropriétaires à rénover leurs biens ?

Pour les copropriétaires, la **rénovation globale collective**, dans laquelle on peut intégrer certains gestes travaux est la **solution idéale**, d'autant que l'aide de l'Anah **MaPrimeRénov' Copropriétés** a revu à la hausse ses plafonds ainsi que les aides concernant les foyers très modestes et modestes, pour une mise en place dès le 1^{er} février 2023.

L'**aide socle** de 25 % du montant des travaux qui était plafonnée à 15 000 € de travaux, est désormais plafonnée à 25 000 € de travaux, une aide potentielle qui passe donc de 3 750 € à 6 250 €.

Les aides individuelles de 1 500 € et 750 € pour les foyers très modestes et modestes (foyers bleus et jaunes) passent respectivement à 3 000 € et 1 500 €.



Tanguy Dupont
Directeur du pôle habitat collectif HELLIO



“C'est plus que jamais le moment de s'engager sereinement dans la rénovation globale de sa copropriété, et cela commence par le choix d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, qui pourra également mobiliser l'aide à la rénovation globale des Certificats d'Économies d'Énergie”, souligne Tanguy Dupont, directeur des solutions HELLIO pour l'habitat collectif.

Retrouvez les explications de Tanguy Dupont pour savoir si un logement est concerné, en détaillant notamment la lecture du DPE et la différence entre l'énergie primaire et l'énergie finale (cf. annexe ci-dessous également) :

🏠 <https://www.youtube.com/watch?v=zZZGUxa6K8M>



Énergie primaire ou finale : quelle différence ?

Votre
énergie
a de l'impact
hellio

L'énergie consommée par un logement est exprimée en kWh/m².an
Elle peut être exprimée en énergie primaire ou en énergie finale.

L'énergie primaire est l'énergie produite pour le logement.

Pour l'électricité, l'énergie primaire comptabilise toute l'énergie nécessaire (principalement pour la production et l'acheminement) à la consommation domestique.

L'énergie finale est l'énergie consommée par le logement.

Pour l'électricité, l'énergie finale est calculée en divisant par l'énergie primaire par un facteur conventionnel. Aujourd'hui : 2,3



En France, le gaz est vendu en kWh_PCS et l'énergie primaire des combustibles est en kWh_PCI donc il y a un facteur correctif entre la facture (en énergie finale) et l'énergie primaire (ratio = kWh_PCS / kWh_PCI = 1.11)

Les DPE donnent une note énergétique selon l'énergie primaire. Cela ne change rien pour les interdictions de locations de 2025, 2028, 2034 car elles ne font référence qu'à la lettre obtenue (G, F, E).

Le 1er Janvier 2023, ce sont les appartements qui consomment plus de 450kWh/m².an en énergie finale qui seront interdits à la location.

Comment connaître sa consommation en énergie finale ?

Tout d'abord, identifier l'unité de mesure sur le DPE :

+ kWh ef./m².an = **énergie finale**

+ kWh ep./m².an = **énergie primaire**

Vous êtes en énergie primaire :

+ Moins de 450 alors **OK car l'énergie finale est inférieure ou égale à l'énergie primaire**

+ Plus de 450 = **il faut convertir en énergie finale**

Voici les 2 moyens pour convertir en énergie finale :

- + Si 100 % électricité = diviser la consommation en énergie primaire par 2,3
- + Si partiellement électricité = diviser la part électricité par 2,3 et conserver la même consommation pour ce qui est gaz ou du fioul.

Plus simple : dans le tableau récapitulatif des consommations d'énergie, il y a généralement la consommation totale du logement en énergie finale. Il suffit de la diviser par la surface du logement !

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)
chauffage	17 456 (1 476 €)
eau chaude	4 228 (1 838 €)
refroidissement	
éclairage	243 (107 €)
auxiliaires	
énergie totale pour les usages recensés :	22 133 kWh (17 822 kWh €)

A 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

