**COLLECTIF RÉNOVONS**

# Requalifier la décence thermique

*Définir un logement décent par sa capacité à protéger du froid et de la chaleur*

> ***« Un logement ne devient pas décent parce qu'un coefficient de calcul change. Il devient décent lorsqu'il protège réellement ses occupants. »***

Note de positionnement

**NI PASSOIRE • NI BOUILLOIRE • UN LOGEMENT HABITABLE**

**MESURE PHARE**

# Résumé exécutif

La décence énergétique est aujourd'hui rattachée à la classe du diagnostic de performance énergétique. Depuis 2025, un logement classé G ne peut plus être considéré comme décent en métropole ; le seuil doit passer à la classe E en 2028, puis à la classe D en 2034. Ce choix a eu le mérite de faire entrer la performance énergétique dans le droit locatif. Il présente désormais une faiblesse de fond : la décence dépend d'un indicateur dont la valeur peut changer sans que le logement change.

Le 1er janvier 2026, le facteur de conversion de l'électricité en énergie primaire utilisé dans le DPE est passé de 2,3 à 1,9. Environ 850 000 logements chauffés principalement à l'électricité devaient ainsi sortir des classes F et G, sans travaux sur les murs, la toiture, les fenêtres ou la ventilation. Leur facture conventionnelle a été recalculée ; leur capacité à retenir la chaleur en hiver ou à rester habitable en été n'a pas été améliorée.

Le problème n'est pas la réforme du coefficient électrique en elle-même. Le DPE doit pouvoir évoluer pour mieux refléter le système énergétique et les objectifs de décarbonation. Mais une convention de politique énergétique ne peut pas décider, à elle seule, si un logement protège ou non la santé de ses occupants. La décence doit être assise sur des caractéristiques physiques plus stables.

**La proposition**

Créer une décence thermique autonome, fondée sur trois exigences cumulatives : une enveloppe suffisamment performante, mesurée par l'Ubât, une protection réelle contre les surchauffes, mesurée en température, une ventilation fonctionnelle permettant de préserver la qualité de l'air et d'évacuer la chaleur lorsque les conditions extérieures le permettent.

Le seuil proposé pour l'enveloppe est un Ubât inférieur ou égal à 0,80 W/m².K. Ce niveau correspond, dans la classification publiée par le ministère, à une enveloppe de type RT 2000. Il constitue un plancher de décence crédible pour le parc existant. Lorsqu'une rénovation est ordonnée ou financée pour remettre un logement en conformité, le résultat recherché doit être plus exigeant : Ubât inférieur ou égal à 0,75 W/m².K, soit un niveau proche de la RT 2005, sauf impossibilité technique, architecturale ou patrimoniale dûment justifiée.

| Ce qui change | Définition actuelle | Définition proposée |
|---|---|---|
| **Fondement** | Classe DPE, donc consommation conventionnelle et émissions. | Qualité physique du logement et conditions intérieures réellement supportables. |
| **Hiver** | Un seuil exprimé en kWhEP/m².an. | Un seuil d'Ubât et des garde-fous sur les parois. |
| **Été** | Un indicateur de confort d'été essentiellement informatif. | Des températures maximales  avec plafonds diurnes et nocturnes. |
| **Équipements** | Le changement de chauffage peut faire changer de classe. | Un équipement ne compense pas une enveloppe indécente. |
| **Climatisation** | Peut améliorer l'usage mais augmente la consommation. | Ne peut pas, à elle seule, rendre le logement décent. |
| **Contrôle** | Le DPE constitue le critère juridique principal. | Diagnostic conventionnel, puis mesures sur site en cas de litige. |

## La nouvelle définition de la décence thermique dans le logement

La décence thermique reposerait ainsi sur quatre exigences indissociables :

- une enveloppe suffisamment performante appréciée par son coefficient de déperdition ;
- une température maximale qui ne doit pas être dépassée dans au moins la moitié des chambres d'un logement (ou dans sa totalité lorsque le logement ne dispose que d'une pièce) ;
- une ventilation généralisée et permanente ;
- une consommation inférieure à 330 kWhEP/m².an et des émissions inférieures à 70 kgCO2/m².an dès 2028, puis à 250 kWhEP/m².an et 50 kgCO2/m².an en 2034, conformément au calendrier de sortie des passoires énergétiques fixé par la loi Climat et résilience.

## La proposition en dix décisions

1. **Découpler la décence thermique de la seule classe DPE**, tout en conservant le DPE comme outil d'information et de pilotage de la politique publique de rénovation énergétique. Faire reposer la décence thermique sur quatre exigences cumulatives et indissociables : la performance de l'enveloppe, la protection contre la surchauffe, la qualité de la ventilation et les niveaux de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre.

2. **Rendre opposable un indicateur de performance de l'enveloppe**, apprécié par son coefficient de déperdition thermique, et fixer le seuil de décence à Ubât ≤ 0,80 W/m².K.

3. **Exiger un niveau de performance supérieur pour les travaux de remise en conformité**, correspondant à un Ubât ≤ 0,75 W/m².K, sauf dérogation dûment justifiée et encadrée.

4. **Créer une définition juridique de la bouilloire thermique**, fondée sur la température maximale atteinte pendant une durée donnée, la durée d'exposition à des températures excessives et l'absence de récupération thermique nocturne, de protections solaires, et de ventilation.

5. **Rendre opposable une exigence de protection contre la surchauffe**, en fixant des seuils absolus de température maximale, qui ne devront pas être dépassés dans au moins la moitié des chambres du logement, ou dans l'ensemble du logement lorsque celui-ci ne dispose que d'une seule pièce, pendant une certaine durée.

6. **Conditionner la décence thermique à la présence d'une ventilation généralisée et permanente**, permettant notamment le renouvellement de l'air intérieur, l'évacuation de l'humidité et la préservation de la santé des occupants.

7. **Maintenir des exigences de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre**, en imposant une consommation inférieure à 330 kWhEP/m².an et des émissions inférieures à 70 kg$CO_2$/m².an dès 2028, puis respectivement à 250 kWhEP/m².an et 50 kg$CO_2$/m².an en 2034, conformément au calendrier de sortie des passoires énergétiques fixé par la loi Climat et résilience.

8. **Évaluer la conformité estivale du logement indépendamment de l'utilisation d'un climatiseur mobile**, et sans faire reposer son respect sur des comportements irréalistes, excessivement contraignants ou dangereux pour les locataires.

9. **Établir un protocole national de mesure opposable en cas de litige**, reposant sur l'installation de capteurs dans les pièces de vie et les chambres, et intégrant les conditions météorologiques extérieures.

10. **Organiser une entrée en vigueur progressive de cette nouvelle définition de la décence thermique**, accompagnée d'aides financières à la rénovation, d'obligations de travaux pour les propriétaires et d'un renforcement des droits et des protections des locataires.

I. POURQUOI REVOIR LA DÉCENCE

# 1. Une définition utile à l'origine, devenue trop dépendante du DPE

Le droit de la décence répond à une question simple : un propriétaire peut-il louer ce logement dans cet état ? Il ne s'agit pas d'attribuer une note générale au bien, mais de fixer un minimum en dessous duquel l'habitation n'est plus acceptable. La sécurité électrique, l'absence de nuisibles, l'aération ou la surface minimale sont appréciées à partir de caractéristiques du logement. La performance thermique devrait relever de la même logique.

En rattachant la décence aux classes du DPE, le législateur a choisi un indicateur immédiatement disponible, connu du public et déjà produit lors des locations. Ce raccourci était compréhensible. Il a aussi confondu deux fonctions différentes : informer sur une performance énergétique conventionnelle et déterminer l'habitabilité d'un logement.

Le DPE agrège l'enveloppe, les équipements, les énergies utilisées, des scénarios d'usage et des coefficients de conversion. Il renseigne sur la consommation conventionnelle et les émissions. Il n'isole pas la qualité intrinsèque du bâti. Dès lors, un logement peut gagner une classe après le remplacement d'un système de chauffage ou après une modification du calcul, alors que les conditions de vie n'ont presque pas bougé.

## 2. Le DPE reste nécessaire, mais il ne peut plus être le juge unique

Requalifier la décence ne signifie pas abandonner le DPE. Celui-ci reste utile pour comparer les logements, orienter les rénovations, dimensionner les aides, suivre les consommations conventionnelles et rendre visibles les émissions de gaz à effet de serre. La proposition consiste à lui retirer une fonction qu'il remplit mal : décider seul du droit de louer.

La décence doit être plus stable que la politique énergétique du moment. Elle doit continuer à produire le même verdict lorsque l'on change le facteur d'énergie primaire de l'électricité, le rendement conventionnel d'un équipement ou la manière de valoriser un réseau de chaleur. Un mur non isolé reste un mur non isolé. Une chambre à 31 °C au milieu de la nuit reste inhabitable, quelle que soit l'étiquette apposée sur la porte.

## 3. La réforme du coefficient électrique a rendu la contradiction visible

L'arrêté du 13 août 2025 a abaissé de 2,3 à 1,9 le facteur de conversion de l'électricité en énergie primaire dans le DPE et les audits énergétiques. La réforme est entrée en vigueur le 1er janvier 2026. Le Gouvernement a estimé qu'environ 850 000 logements sortiraient ainsi du statut de passoire énergétique, principalement parmi les logements chauffés à l'électricité.

Ce changement peut se défendre au regard du mix électrique français et de l'objectif d'électrification. Mais son effet juridique dépasse son objet énergétique. Des logements ont cessé d'être considérés comme des passoires sans travaux. Pour certains bailleurs, l'échéance de rénovation s'est éloignée ; pour les locataires, les parois, les courants d'air et l'inconfort sont restés identiques.

> ***« Le DPE peut évoluer avec le système énergétique. La décence doit rester attachée au logement. »***

**II. PASSOIRE, BOUILLOIRE : REPARTIR DU LOGEMENT**

# 4. Une passoire est d'abord une enveloppe qui perd trop de chaleur

La passoire thermique ne se définit pas d'abord par la quantité d'énergie achetée. Elle se définit par la facilité avec laquelle la chaleur traverse l'enveloppe. En hiver, le logement perd rapidement les calories produites par le chauffage. Les parois restent froides, les écarts de température sont importants, les occupants chauffent davantage ou renoncent à chauffer certaines pièces.

Cette situation dépend des murs, de la toiture, des planchers, des fenêtres, des ponts thermiques et des défauts d'étanchéité. Elle ne disparaît pas parce qu'un radiateur électrique est remplacé par une pompe à chaleur. Le nouvel équipement peut réduire la consommation nécessaire pour compenser les pertes ; il ne réduit pas les pertes elles-mêmes.

## 5. Une bouilloire accumule la chaleur et ne permet pas de la faire sortir

Le terme de bouilloire décrit un autre dysfonctionnement. Le logement reçoit trop de chaleur, la stocke et ne retrouve pas une température supportable, notamment pendant la nuit. Les logements sous toiture, les petites surfaces mono-orientées, les pièces dotées de grandes baies sans protections extérieures et les habitations situées dans des îlots de chaleur urbains sont particulièrement exposés.

Une enveloppe performante aide à ralentir l'entrée de chaleur, mais elle ne suffit pas. Sans occultations extérieures, sans inertie adaptée, sans ventilation nocturne possible et sans traitement de la toiture, un logement isolé peut lui aussi surchauffer. La lutte contre les passoires et la lutte contre les bouilloires se rejoignent ; elles ne se confondent pas.

| Situation | Causes principales | Effets pour l'occupant | Indicateur utile |
|---|---|---|---|
| **Passoire** | Parois peu isolées, ponts thermiques, fenêtres faibles, infiltrations. | Froid, parois froides, humidité, dépenses ou privation de chauffage. | Ubât, garde-fous par paroi, étanchéité et ventilation. |
| **Bouilloire** | Apports solaires, toiture exposée, absence de protections, faible évacuation nocturne. | Surchauffe, sommeil dégradé, impossibilité de récupération, recours subi à la climatisation. | Température maximale, seuils nocturnes. |
| **Passoire-bouilloire** | Enveloppe faible et forte exposition solaire, faible ventilation | Inconfort toute l'année et charges élevées en chauffage comme en refroidissement. | Contrôle cumulé hiver-été. |

## 6. Sortir d'une définition par la seule consommation

Deux ménages vivant dans le même logement peuvent consommer très différemment. L'un chauffe toutes les pièces à 20 °C ; l'autre se limite à une seule pièce et garde son manteau chez lui. Le second peut présenter une consommation faible précisément parce que le logement est mauvais et que ses moyens sont limités. Une définition de la décence qui se résume à la consommation conventionnelle risque donc de confondre sobriété, privation et performance.

Le même raisonnement vaut en été. Un logement sans climatisation peut afficher une faible consommation tout en devenant invivable. Un autre peut rester à 25 °C grâce à une climatisation utilisée jour et nuit, au prix d'une

facture importante. Dans les deux cas, la consommation ne répond pas à la question centrale : le bâtiment protège-t-il suffisamment ses occupants ?

**III. PARTIR DE CE QUE LE CORPS HUMAIN PEUT SUPPORTER**

# 7. Il n'existe pas une température universelle de danger

La contrainte thermique ne dépend pas seulement de la température de l'air. L'humidité limite l'évaporation de la transpiration ; des parois très chaudes augmentent le rayonnement reçu ; l'absence de mouvement d'air réduit les échanges ; l'âge, l'état de santé, les médicaments, l'hydratation et l'acclimatation modifient fortement la réponse du corps.

Le droit ne peut donc pas partir d'un chiffre présenté comme une limite biologique absolue. Il doit combiner plusieurs repères et retenir une marge de protection. La décence n'a pas pour fonction d'indiquer la température à laquelle un adulte jeune et en bonne santé peut encore survivre. Elle doit garantir un logement habitable pour une population ordinaire, qui comprend des enfants, des personnes âgées et des personnes atteintes de pathologies chroniques.

## 8. La durée et la nuit comptent autant que le pic

Un dépassement bref n'a pas le même effet qu'une exposition de plusieurs heures ou de plusieurs jours. La chaleur devient particulièrement problématique lorsque le corps ne peut plus récupérer la nuit. Une chambre qui reste chaude jusqu'au matin dégrade le sommeil, prolonge la charge thermique et rend les journées suivantes plus difficiles.

C'est pourquoi le futur critère doit regarder à la fois le maximum atteint, le nombre d'heures de dépassement et l'enchaînement des nuits chaudes. Un seuil unique mesuré une fois dans l'après-midi serait trop facile à contourner et trop pauvre pour représenter la réalité vécue.

## 9. Les repères sanitaires et réglementaires disponibles

Santé publique France identifie une température intérieure supérieure à 28 °C parmi les facteurs qui augmentent la vulnérabilité pendant les fortes chaleurs. L'Organisation mondiale de la santé recommande, pendant une vague de chaleur, de maintenir idéalement les pièces sous 32 °C le jour et sous 24 °C la nuit, avec une vigilance particulière pour les personnes fragiles.

La RE2020 utilise de son côté une température de confort adaptatif : 26 °C la nuit et, le jour, une valeur évoluant de 26 à 28 °C selon les températures extérieures des jours précédents. Elle cumule les écarts sous la forme de degrés-heures. Le seuil de 1 250 °C.h marque, pour la plupart des logements neufs, la limite haute de conformité. Ces repères n'ont pas le même objet, mais ils fournissent une base cohérente pour construire la décence estivale.

| Repère | Valeur | Ce qu'il dit | Usage proposé |
|---|---|---|---|
| **Santé publique France** | > 28 °C intérieur | Facteur de vulnérabilité pendant les fortes chaleurs. | Signal d'alerte et point de départ du contrôle sur site. |
| **OMS** | < 32 °C jour ; < 24 °C nuit | Objectifs de protection pendant une vague de chaleur. | Plafond absolu diurne ; référence sanitaire nocturne. |
| **RE2020** | 26 °C nuit ; 26 à 28 °C jour | Température de confort adaptatif. | Calcul conventionnel des degrés-heures. |
| **RE2020** | 1 250 °C.h | Seuil haut de conformité pour de nombreux logements neufs. | Seuil maximal proposé pour la décence conventionnelle. |

les logements sous toiture ou très vitrés, une mesure complémentaire de la température des parois.

**Le principe sanitaire**

La norme de décence doit protéger avant l'urgence médicale. Elle doit empêcher l'exposition prolongée, préserver la récupération nocturne et tenir compte des occupants les plus vulnérables, sans transformer chaque logement en chambre climatisée.

**IV. LA NOUVELLE DÉCENCE THERMIQUE**

# 10. Trois exigences cumulatives

Un logement thermiquement décent devrait satisfaire trois exigences qui ne se remplacent pas entre elles. Une bonne enveloppe ne dispense pas de protéger les vitrages du soleil. Une climatisation ne dispense pas d'isoler. Une isolation renforcée ne peut pas être réalisée sans vérifier la ventilation et l'humidité.

- Une enveloppe suffisamment protectrice, mesurée par l'Ubât et complétée par des garde-fous sur les parois les plus faibles.
- Une protection contre les surchauffes, vérifiée par des plafonds absolus de température.
- Une ventilation fonctionnelle, compatible avec la qualité de l'air et avec l'évacuation nocturne de la chaleur lorsque l'air extérieur est plus frais.

## 11. Le seuil d'Ubât proposé : 0,80 W/m².K

L'Ubât est le coefficient moyen de transmission thermique de l'enveloppe. Il additionne les pertes à travers les parois opaques, les baies et les ponts thermiques, puis les rapporte à la surface déperditive. Il s'exprime en W/m².K. Plus il est faible, plus l'enveloppe limite les transferts de chaleur.

La classification utilisée par le ministère dans une étude sur le parc de logements associe un Ubât de 1,80 à un logement avec fenêtres simples, murs et combles non isolés ; 1,40 au niveau de la première réglementation thermique ; 0,95 aux constructions de 1990 à 2000 ; 0,80 à la RT 2000 ; 0,75 à la RT 2005. Sur cette base, le document retient 0,80 W/m².K comme seuil de décence à terme.

Le choix est exigeant, mais il reste celui d'un minimum et non d'un bâtiment neuf. Fixer le seuil à 0,95 reviendrait à considérer comme définitivement suffisante une enveloppe de niveau années 1990. Fixer immédiatement 0,75 à l'ensemble du parc créerait en revanche un risque de non-conformité très large sans trajectoire crédible. Le seuil de 0,80 permet de distinguer la décence du meilleur niveau à atteindre lors d'une rénovation soutenue par la puissance publique.

**Arbitrage proposé**

Ubât ≤ 0,80 W/m².K pour qu'un logement soit considéré comme décent. Ubât ≤ 0,75 W/m².K comme niveau de résultat des travaux imposés ou financés pour sortir de la non-décence, sauf contrainte objectivée.

## 12. Un seuil moyen doit être accompagné de garde-fous

L'Ubât est une moyenne. Il peut masquer une toiture très faible si le reste de l'enveloppe est performant, ou produire des résultats différents selon la géométrie et la position du logement dans l'immeuble. La réglementation devra donc empêcher qu'un bon résultat global couvre une paroi manifestement défaillante.

Les garde-fous devront porter au minimum sur la toiture ou le plancher haut, les murs donnant sur l'extérieur, les planchers bas, les baies et les ponts thermiques accessibles. Ils pourront être exprimés en coefficient U maximal ou en résistance thermique minimale. Le niveau exact doit être fixé par arrêté après simulations sur des typologies représentatives, notamment le bâti ancien et les petits logements.

L'Ubât ne mesure pas les pertes par renouvellement d'air. Il doit donc être accompagné d'un contrôle de la ventilation, et, lors d'une rénovation globale, d'une vérification de l'étanchéité à l'air. Le but n'est pas de rendre

les logements étanches sans renouvellement d'air, mais de maîtriser les fuites tout en assurant une ventilation conçue et entretenable.

## 13. Le critère de bouilloire : plafonds de température absolus pendant une certaine durée

Il faut donc ajouter des seuils absolus. La base de travail est la suivante : une pièce principale ne doit pas dépasser 32 °C pendant une durée prolongée ; une chambre ne doit pas rester au-dessus de 26 °C pendant la majeure partie de la nuit, plusieurs nuits de suite.

La durée exacte doit être arrêtée après expertise sanitaire. Pour lancer la discussion, le présent document retient une présomption de non-décence au-delà de trois heures consécutives à 32 °C dans une pièce principale, ou au-delà de six heures entre 22 heures et 7 heures à plus de 26 °C dans une chambre pendant deux nuits consécutives. Ces paramètres sont des propositions réglementaires, pas des seuils biologiques universels.

| Critère | Seuil de travail | Mode de vérification | Portée |
|---|---|---|---|
| **Enveloppe** | Ubât ≤ 0,80 W/m².K | Calcul réglementaire à partir des caractéristiques du bâti. | Condition générale de décence. |
| **Travaux de sortie** | Ubât ≤ 0,75 W/m².K | Audit et contrôle après travaux. | Objectif de remise en conformité. |
| **Surchauffe cumulée** | DH ≤ 1 250 °C.h | Simulation conventionnelle sans refroidissement actif. | Condition générale de décence estivale. |
| **Pic diurne** | ≤ 32 °C, durée à préciser | Simulation et mesure sur site en cas de litige. | Garde-fou sanitaire. |
| **Nuit** | ≤ 26 °C sur la durée retenue | Mesure dans la chambre, sur plusieurs nuits. | Droit à la récupération nocturne. |

## 15. Ne pas faire de la climatisation un permis de louer

La conformité estivale doit être appréciée sans tenir compte d'un climatiseur mobile appartenant au locataire. Elle ne doit pas non plus reposer sur l'ouverture permanente des fenêtres dans un logement exposé au bruit, à la pollution, aux intrusions ou à un risque de chute. Le scénario d'usage doit rester réaliste et sûr.

Une installation fixe de rafraîchissement peut être nécessaire dans certaines zones climatiques, pour certains bâtiments ou pour des occupants particulièrement vulnérables. Elle reste un équipement complémentaire. Un propriétaire ne doit pas pouvoir éviter les protections solaires, l'isolation de la toiture ou la ventilation au seul motif qu'il a posé une climatisation dont le locataire paiera l'électricité. Auquel cas, ces appareils devront bénéficier d'un SEER (taux de rendement énergétique saisonnier) supérieur à 6. Leur déploiement doit être privilégié par rapport à la multiplication des climatiseurs mobiles, peu efficaces et plus coûteux à l'usage.

**V. DIAGNOSTIQUER ET CONTRÔLER**

# 16. Un diagnostic thermique d'habitabilité adossé au DPE

La réforme ne doit pas créer une procédure entièrement séparée. Les données nécessaires au calcul de l'Ubât sont déjà largement recueillies dans le DPE ou dans l'audit : composition des parois, surfaces, fenêtres, locaux non chauffés, ponts thermiques et systèmes de ventilation. Le diagnostic peut donc être ajouté au DPE sous la forme d'un module d'habitabilité thermique.

Ce module afficherait clairement quatre résultats : l'Ubât, les garde-fous non respectés, la température maximale atteinte dans la pièce principale et la chambre la plus exposée. La classe DPE continuerait d'apparaître, mais la conclusion sur la décence reposerait sur ces résultats propres.

## 17. Un scénario climatique qui ne regarde pas seulement le passé

Un calcul de surchauffe fondé uniquement sur une année météo moyenne du passé sous-estimerait le risque auquel le logement sera exposé pendant la durée du bail et des travaux. Le scénario conventionnel doit intégrer une séquence caniculaire et être cohérent avec la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique.

Le calcul doit rester territorialisé. Un appartement à Lille, un logement à Lyon et une maison à Marseille ne peuvent pas être évalués sous la même météo. En revanche, les règles de décision doivent rester nationales : mêmes indicateurs, même niveau de protection et adaptations climatiques explicites, afin d'éviter que la décence varie au gré des réglementations locales.

## 18. Une mesure réelle possible en cas de litige

Le diagnostic conventionnel ne supprimera pas tous les désaccords. Les comportements réels, les masques solaires, la végétation, la ventilation du quartier ou un défaut d'entretien peuvent produire une situation différente du calcul. Le locataire doit donc pouvoir faire constater une surchauffe réelle selon un protocole national.

- Un capteur dans la pièce de vie principale et un capteur dans une chambre, placés à distance des vitrages, appareils et sources ponctuelles de chaleur.
- Un enregistrement continu à pas de temps régulier couvrant au moins plusieurs journées chaudes et deux nuits.
- Une comparaison avec les températures et l'humidité extérieures, afin de distinguer une défaillance du logement d'un épisode exceptionnel hors scénario.
- Un relevé des protections solaires, de l'ouverture possible des fenêtres, de la ventilation et des consignes données au locataire.

Le dépassement des seuils créerait une présomption de non-décence. Le bailleur pourrait la contester en démontrant une erreur de mesure ou un usage manifestement anormal. La charge de la preuve ne doit pas reposer entièrement sur le locataire, surtout lorsque les symptômes apparaissent pendant une vague de chaleur.

## 19. Traiter les copropriétés et le bâti ancien sans vider la règle de sa portée

Dans un immeuble collectif, l'Ubât pertinent est souvent celui du bâtiment ou d'une zone thermique, alors que la décence concerne un logement et un bail. La méthode devra donc permettre d'attribuer au logement les caractéristiques de l'enveloppe qui le concernent, tout en privilégiant les travaux collectifs lorsque les défauts relèvent de la toiture, de la façade ou de la ventilation commune.

Le bâti ancien appelle des méthodes adaptées et des diagnostics sérieux. Les valeurs par défaut ne doivent pas conduire à déclarer indécents des murs anciens dont la performance réelle est meilleure que la valeur conventionnelle, ni à imposer des solutions incompatibles avec leur comportement hygrométrique. La dérogation doit porter sur la manière d'atteindre la protection, pas sur le droit de l'occupant à être protégé.

**Principe de non-régression**

Une contrainte patrimoniale peut justifier une autre solution, un autre matériau ou un calendrier adapté. Elle ne peut pas justifier qu'un logement reste durablement glacé en hiver ou invivable en été.

VI. TRADUIRE LA NOUVELLE DÉCENCE DANS LE DROIT

# 20. Modifier l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989

L'article 6 impose au bailleur de remettre un logement décent répondant à un niveau minimal de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce renvoi rattache directement la décence aux classes énergétiques et climatiques du DPE. Une réforme du seul décret du 30 janvier 2002 serait donc insuffisante.

La loi doit créer une notion autonome de performance thermique d'habitabilité. Elle peut maintenir la classe DPE comme critère complémentaire, notamment pour traiter les charges et les émissions, mais elle doit donner au décret la possibilité de fixer des exigences d'enveloppe, de température intérieure, de ventilation et de protection solaire.

## 21. Proposition de rédaction législative

**Article 6 - rédaction de travail**

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et répondant à un niveau minimal de performance thermique et climatique. Le logement décent présente une enveloppe limitant les transferts thermiques excessifs, protège ses occupants contre les températures intérieures excessives et dispose d'une ventilation adaptée. Un décret en Conseil d'État fixe les indicateurs, les niveaux minimaux, leur calendrier d'entrée en vigueur et les modalités de constatation de leur respect.

## 22. Modifier le décret relatif au logement décent

Le décret du 30 janvier 2002 doit préciser que la protection contre les infiltrations d'air ne suffit pas : le logement doit aussi disposer d'une enveloppe dont la performance globale dépasse un minimum, de protections solaires adaptées à son exposition et de possibilités de ventilation compatibles avec la sécurité des occupants.

Les seuils chiffrés peuvent être placés dans un arrêté afin d'être actualisés sans réécrire tout le décret. Le décret doit toutefois fixer les principes, le caractère cumulatif des critères et l'interdiction de compter un équipement mobile appartenant au locataire parmi les éléments permettant d'atteindre la conformité.

## 23. Proposition de rédaction réglementaire

**Nouvel article 3 bis - rédaction de travail**

En France métropolitaine, le logement satisfait à l'exigence minimale de performance de l'enveloppe lorsque son coefficient moyen de transmission thermique, dit Ubât, est inférieur ou égal au seuil fixé par arrêté. Ce seuil ne peut être supérieur à 0,80 W/m².K à l'issue de la période transitoire. Le logement satisfait à l'exigence de protection contre les températures excessives lorsque les températures maximales diurnes et nocturnes ne dépassent pas, pendant les durées définies, les plafonds de sécurité. La conformité est appréciée sans prise en compte des équipements mobiles de refroidissement appartenant à l'occupant.

## 24. Les effets juridiques de la non-décence

La requalification n'a de sens que si elle produit les mêmes droits que les autres critères de décence : mise en demeure du bailleur, travaux ordonnés, réduction ou suspension du loyer, consignation, dommages et intérêts

et intervention publique dans les situations les plus graves. Les procédures doivent être rendues plus simples et plus rapides pendant les périodes de chaleur.

Le locataire ne doit pas être contraint de quitter définitivement le logement pour permettre les travaux. Lorsque le chantier exige un relogement temporaire, celui-ci doit être organisé et financé. Le droit au retour, le maintien du bail et l'absence de hausse de loyer correspondant aux aides publiques doivent être garantis.

**VII. UNE TRAJECTOIRE DE MISE EN ŒUVRE**

# 25. Ne pas créer une nouvelle interdiction sans organiser les travaux

La réforme rendra non conformes des logements qui ne le sont pas aujourd'hui. Elle doit donc être accompagnée d'une programmation, de financements et d'une capacité de travaux. L'objectif n'est pas d'ajouter une norme théorique, puis de laisser locataires et petits propriétaires seuls face à elle.

La rénovation automatique proposée par Rénovons fournit précisément le cadre d'exécution : repérage des logements, audit, financement sans avance pour les ménages qui ne peuvent pas payer, obligation effective pour les bailleurs qui le peuvent, commande des travaux et contrôle du résultat. La nouvelle décence définit la cible ; la rénovation automatique organise le chemin.

## 26. Un calendrier progressif pour l'Ubât

La trajectoire doit commencer par les enveloppes les plus défaillantes et rejoindre le seuil de 0,80 en cohérence avec les échéances locatives. Le calendrier ci-dessous constitue une base de travail. Il devra être confronté au nombre de logements concernés et aux capacités de la filière.

| Échéance | Seuil maximal d'Ubât | Logements principalement visés | Effet |
|---|---|---|---|
| **2028** | 1,40 W/m².K | Enveloppes antérieures ou inférieures au niveau de la première réglementation thermique. | Première sortie des passoires physiques les plus manifestes. |
| **2031** | 0,95 W/m².K | Enveloppes en dessous du niveau courant des années 1990. | Extension de l'obligation et préparation des copropriétés. |
| **2034** | 0,80 W/m².K | Niveau minimal proche de la RT 2000. | Seuil pérenne de décence thermique. |
| **Après travaux** | 0,75 W/m².K | Logements remis en conformité avec soutien ou injonction publique. | Résultat cible de la rénovation, sous dérogations encadrées. |

## 27. Un calendrier plus rapide pour les bouilloires les plus dangereuses

La chaleur impose une logique différente. Un logement peut présenter une surchauffe grave dès aujourd'hui, sans attendre 2034. Les protections solaires extérieures, les occultations de fenêtres de toit, le brassage d'air, certaines améliorations de ventilation ou le traitement d'une toiture peuvent souvent être engagés plus vite qu'une rénovation complète.

La présomption de non-décence liée aux pics les plus sévères devrait donc entrer en vigueur avant le seuil définitif d'Ubât, en commençant par les logements sous toiture, les logements mono-orientés et les zones les plus exposées.

## 28. Articuler aides publiques et obligation des bailleurs

L’exigence de décence vaut pour tous les bailleurs ; le financement doit dépendre de leur capacité contributive. Un petit propriétaire aux revenus modestes peut avoir besoin d’une subvention élevée et d’une avance intégrale. Un multipropriétaire, une SCI patrimoniale ou une personne morale doit financer l’obligation qu’il tire de la mise en location.

Les aides doivent porter sur un résultat de logement : Ubât, ventilation, protections solaires et confort d’été. Elles ne devraient plus financer un changement d’équipement qui améliore la classe DPE sans traiter une enveloppe demeurée sous le seuil de décence. Cette règle permet de réconcilier politique sociale, économies d’énergie et adaptation climatique.