

Des travaux de rénovation énergétique bientôt obligatoires pour pouvoir louer un logement



(Publication d'octobre 2021, modifiée en août 2022 et février 2023)

Les pouvoirs publics incitent depuis des années à rénover les logements loués, désormais cette incitation va passer par la sanction puis l'obligation pour les propriétaires qui souhaitent continuer à louer leurs logements.

La loi Climat et Résilience publiée au JO le 24 août 2021 a posé plusieurs choses en matière de baux d'habitation et de performance énergétique :

- **Interdiction d'augmenter les loyers des logements énergivores** : auparavant, il existait déjà cette interdiction dans les zones tendues.
A compter du 24 août 2022, pour les contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits, cette interdiction est étendue à l'ensemble du parc locatif privé pour les logements vides, meublés ainsi que pour le nouveau bail mobilité. Par conséquent, pour les logements classés F ou G, il sera ainsi impossible :
 - D'augmenter le loyer entre deux locataires ;
 - De procéder à la révision annuelle ;
 - De proposer à une augmentation de loyer au renouvellement du bail.
- **Renforcement progressif des caractéristiques de décence énergétique** : depuis 2019, il existait déjà une obligation de ne pas dépasser un « **seuil maximal de consommation d'énergie par m² et par an** », pour que le logement soit qualifié d'énergétiquement décent, néanmoins ce seuil n'étant pas chiffré, cette disposition était difficilement applicable. C'est désormais chose faite, **à compter du 1^{er} janvier 2023**, celui-ci est chiffré à **450 kWhEF/m²/an**.
Attention ! On pourrait croire que ce seuil correspond à l'ancienne étiquette G du DPE mais il n'en est rien, car on parle ici d'**énergie finale et non primaire**, alors que c'est l'énergie primaire qui est utilisée pour calculer l'étiquette énergétique. Néanmoins, l'information de l'énergie finale doit figurer sur les DPE qu'il soit de l'ancienne ou de la nouvelle mouture.
A compter, du 1^{er} janvier 2025, la notion de « **seuil maximal de consommation d'énergie finale** » sera remplacée par celle de « **niveau de performance énergétique minimal** » dans un but d'uniformisation avec le DPE. C'est-à-dire que l'on ne basera plus sur une quantité d'énergie finale comme précédemment mais sur la double étiquette du nouveau DPE. A partir de ce moment, en métropole, ce « **niveau de performance énergétique minimal** » pour qu'un logement soit décent, et donc loué, devra être compris :
 - **A compter du 1^{er} janvier 2025**, entre A et F ;
 - **A compter du 1^{er} janvier 2028**, entre A et E ;
 - **A compter du 1^{er} janvier 2034**, entre A et D.

A compter du 25 août 2022, pour les logements de classe F et G, il y aura une interdiction d'augmenter les loyers

A compter du 1^{er} janvier 2023, le "seuil maximum de consommation d'énergie finale" sera de 450 kWh

A compter du 1^{er} janvier 2025, le "niveau de performance énergétique minimal" devra être compris entre A et F

A compter du 1^{er} janvier 2028, le "niveau de performance énergétique minimal" devra être compris entre A et E

A compter du 1^{er} janvier 2034, le "niveau de performance énergétique minimal" devra être compris entre A et D

Remarque : n'hésitez pas à consulter notre focus de mai 2021 sur « *Les évolutions du DPE* » disponible sur notre site internet.

Pour toute question fiscale, financière et juridique sur le logement, vous pouvez contacter l'ADIL des Ardennes au 03 24 58 28 92, par mail à adil@adil08.fr ou directement en agence au 6 rue Noël à Charleville-Mézières.

