

N° 452 - FEVRIER 2023

## LES « PASSOIRES THERMIQUES »

### QUELLES SONT LES NOUVELLES RÈGLES SUR LES LOGEMENTS ÉNERGIVORES EN LOCATION ?

La performance énergétique d'un logement est calculée en évaluant la consommation d'énergie et le taux d'émission de gaz à effet de serre du logement. Cette évaluation est obtenue grâce au diagnostic de performance énergétique (DPE). Certains logements peuvent être considérés comme des "logements énergivores".

Avec le DPE, votre logement sera noté de A à G :

- Classe A : extrêmement performants ;
- Classe B : très performants ;
- Classe C : assez performants ;
- Classe D : assez peu performants ;
- Classe E : peu performants.

Et les logements à consommation énergétique excessive :

- Classe F : très peu performants ;
- Classe G : très mauvaises performances.

C'est avec le diagnostic de performance énergétique (DPE) que vous pouvez évaluer la performance énergétique de votre logement. **Il s'agit d'un diagnostic réalisé par un professionnel certifié.** Ce diagnostic a une validité de 10 ans.

### Est-ce possible de mettre mon logement en location ?

Si vous êtes propriétaire d'un logement que vous souhaitez mettre en location à titre de résidence principale assurez-vous qu'il soit décent.

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la consommation d'énergie finale du logement doit être inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an.**

Si votre logement consomme plus, **vous ne pourrez pas le louer**, à moins de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Le niveau de performance énergétique requis va être de plus en plus exigeant dans les années qui viennent :

- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le logement devra être classé entre A et F ;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, entre A et E ;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, entre les classes A et D.



Vous pouvez trouver ces informations dans le Diagnostic de performance énergétique (DPE) qui vous a été remis lors de l'achat de votre logement.

**Si vous n'avez pas de DPE ou qu'il n'est plus valide, vous devrez en faire réaliser un et le joindre au contrat de location.**

### **À savoir**

Pour obtenir un DPE valide, vous devez le faire établir par un **diagnostiqueur indépendant**, certifié par la norme NF EN ISO/CEI 17024.

Les conditions de réalisation du DPE ont fait l'objet d'importantes modifications depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021. Pour en tenir compte, les DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022 et ceux réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.

En tant que propriétaire-bailleur, vous devez fournir à votre locataire une copie du DPE lors de la signature du bail. Il sera annexé au contrat de location.

### **Est-ce possible de continuer à louer auprès de mes locataires ?**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le seuil de décence énergétique (450 kWh/m<sup>2</sup>/an) s'applique progressivement aux baux en cours, en fonction de leur renouvellement ou reconduction (tous les ans en meublé / tous les 3 ou 6 ans en location vide).

**Si vous êtes concernés, vos locataires peuvent demander la réalisation de travaux** de mise en conformité avec les nouvelles normes de décence énergétique. Si vous ne respectez pas la loi, un juge pourrait vous imposer la réalisation de ces travaux. Il pourrait également réduire le montant du loyer ou suspendre son paiement jusqu'à l'exécution de ces travaux.

### **Comment faire des travaux si votre copropriété s'y oppose ?**

Sachez toutefois que vous ne pourrez être contraint de réaliser les travaux si votre appartement est situé dans une copropriété et que cette dernière s'oppose aux travaux nécessaires.

## **QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR AUGMENTER UN LOYER ?**

### **Le gel des loyers pour les logements classés F et G**

Depuis le 25 août 2022, il est interdit d'augmenter **le loyer** des logements classés F et G lors du renouvellement du bail ou de la remise en location. Il est également interdit de réviser le loyer **en cours de bail**.

**Ces mesures concernent les contrats de location conclus à compter du 25 août et s'appliqueront progressivement aux baux en cours, en fonction de leur reconduction ou renouvellement.**

Si votre logement a une consommation énergétique excessive, vous ne pouvez pas :

- appliquer un loyer supérieur à celui de votre précédent locataire, lors de l'établissement du nouveau bail ;
- procéder à la révision annuelle du loyer en cours de bail ;
- proposer une augmentation de loyer à votre locataire lors du renouvellement du bail.

Cette mesure est une étape importante dans la lutte contre les passoires thermiques.

## QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES POUR LA VENTE DE LOGEMENT AYANT LE STATUT DE PASSOIRE ÉNERGÉTIQUE ?

Toutes les annonces de vente (ou de location) de biens immobiliers doivent mentionner l'étiquette du logement.

**Les annonces de vente ou de location de logements classés F à G doivent indiquer que le logement est à consommation énergétique excessive.**

## QUELLES SONT LES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS ?

Si vous décidez de faire des travaux, pour pouvoir, par exemple, mettre en location ou pour faire des économies d'énergie, vous pouvez contacter votre Espace Conseil France Rénov afin de connaître toutes les aides locales et nationales pour l'amélioration de votre logement.

**Il existe un certain nombre d'aides financières, sous conditions d'éligibilités :**

- MaPrimeRénov' Sérénité (ANAH) attribuée sous réserve de la signature d'une convention qui donne lieu à un avantage fiscal (Loc'Avantages) ;
- L'éco-PTZ ;
- MaPrimeRénov' (ANAH) ;
- Les certificats d'économies d'énergie (notamment avec la prime Coup de pouce chauffage pour le remplacement d'une chaudière au charbon, au gaz, au fioul, ...)
- Les aides locales.

Pour tout renseignement - Espace Conseil France Rénov' : **ADIL 24 - 05.53.09.89.89.**

**(Plateforme Rénovation Énergétique Dordogne Périgord)**

Pour des conseils techniques en rénovation énergétique : **CAUE 24 - 05.53.08.37.13.**

**SOLIHA - 05.53.45.44.94. / 05.53.06.81.21.**

**Source : ANIL**

*L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.*

*Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.*