

DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE



Propriétaires bailleurs : il faut anticiper !

CADRE JURIDIQUE

LOI DU 17 AOÛT 2015 RELATIVE À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE POUR LA CROISSANCE VERTE

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent (...) répondant à un critère de performance énergétique minimale » (loi du 6.7.89 : art. 6 modifié).

Le décret du 9 mars 2017 définit ce critère de performance énergétique minimale à respecter :

- depuis le 1er janvier 2018, le logement doit être étanche à l'air (les portes et les fenêtres doivent être jointives, etc.) ;
- depuis le 1er juillet 2018, les caractéristiques de l'aération suffisante sont précisées : « les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et l'évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ».

Cette mesure s'applique en hexagone, selon les échéances, aux nouveaux contrats de location, c'est-à-dire :

- les baux nouvellement signés ;
- progressivement, les baux qui se renouvellent ou se reconduisent tacitement.

LOI DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent (...) répondant à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an » (loi du 6.7.89 : art. 6 modifié).

Le décret du 11 janvier 2021 fixe ce seuil : « En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le DPE (...) inférieure à 450 kwh d'énergie finale par mètre carré et par an ».

Cette mesure est entrée en vigueur le 1er janvier 2023 et s'applique aux nouveaux contrats de location, c'est-à-dire :

- aux baux signés à compter du 1er janvier 2023 ;
- progressivement, aux baux qui se renouvellent ou qui se reconduisent tacitement depuis cette date.

LOI DU 22 AOÛT 2021 DITE CLIMAT & RÉSILIENCE

Cette loi met en cohérence le dispositif existant avec la réforme du DPE entrée en vigueur le 1er juillet 2021. Elle remplace le critère de performance énergétique minimal par un niveau de performance minimal. Elle prévoit également de nouvelles exigences et un nouveau calendrier en matière de décence énergétique.

En hexagone, seront considérés comme non décents :

- au 1er janvier 2025, les logements classés G au sens du DPE ;
- au 1er janvier 2028, les logements classés F ou G ;
- au 1er janvier 2034, les logements classés E, F ou G.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire hexagonal, depuis le 24 août 2022, pour les logements classés F ou G, il n'est plus possible :

- d'appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire lors de la relocation ;
- de procéder à la révision annuelle du loyer ;
- de proposer une augmentation de loyer lors du renouvellement du bail.

Cette mesure est entrée en vigueur le 24 août 2022 et s'applique aux nouveaux contrats de location, c'est-à-dire :

- aux baux signés depuis le 24 août 2022 ;
- progressivement, aux baux qui se renouvellent ou se reconduisent tacitement depuis cette date.

CALENDRIER

EN HEXAGONE



LES DATES CLÉS

24 août 2022 1er janvier 2023 1er janvier 2025 1er janvier 2028 1er janvier 2034

Gel des loyers
pour les
logements
classés F et G

Logement
décent si la
consommation
d'énergie finale
< à 450 KWh/m2/an

Logement
décent si classé
entre A et F

Logement
décent si classé
entre A et E

Logement
décent si classé
entre A et D

EN OUTRE-MER



LES DATES CLÉS

1er juillet 2024

1er janvier 2028

1er janvier 2031

Gel des loyers
pour les
logements
classés
F et G

Logement
décent si classé
entre A et F

Logement
décent si classé
entre A et E

LES RISQUES

POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

La non-décence énergétique du logement ne remet pas en cause la validité du bail en cours. Néanmoins, si le DPE démontre que le logement n'est pas décent, le bailleur doit y réaliser des travaux pour le mettre en conformité. En cas de refus de sa part, le locataire peut saisir la Commission départementale de Conciliation (CDC) ou la justice.

Si le bailleur refuse la réalisation de travaux de mise aux normes, il s'expose à :

- être contraint par le juge à la réalisation des travaux ;
- être contraint par le juge à la réduction du montant du loyer ou à la suspension de son paiement et de la durée du bail ;
- devoir indemniser le locataire pour ses préjudices ;
- le cas échéant, la conservation de l'allocation de logement par la Caf ou par la CMSA.

LES EXCEPTIONS : TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ ET CONTRAINTES ARCHITECTURALES

• Depuis le 1er janvier 2023 : si le copropriétaire bailleur prouve au juge qu'il n'a pas pu atteindre un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal, malgré ses efforts pour obtenir les autorisations nécessaires de l'Assemblée générale (AG) pour réaliser des travaux, alors le juge ne pourra pas l'obliger à faire ces travaux. En revanche, il pourra par exemple être condamné à une diminution de loyer ou à verser des dommages et intérêts à ses locataires.

• À compter du 1er janvier 2025 : le bailleur ne pourra pas non plus être condamné par le juge à la réalisation de travaux lorsque le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal, malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes (cf. décret n° 2023-7963 du 18.8.23).

QUELLES SOLUTIONS ?

Pour sortir leur logement du statut de logement non décent, les propriétaires bailleurs doivent engager des travaux de rénovation énergétique permettant d'améliorer l'étiquette énergétique de leur logement (attesté par la réalisation d'un DPE post travaux).

Différentes catégories de travaux peuvent être réalisées pour améliorer la performance énergétique du logement : remplacement des fenêtres, isolation, ventilation, changement de système de chauffage, etc.

Les travaux de rénovation énergétique en copropriété peuvent donner lieu à une intervention :

- sur les parties communes (isolation des façades et des toitures, emplacement des systèmes collectifs de chauffage et d'eau chaude sanitaire, etc.) ;
- et/ou sur les parties privatives (remplacement des systèmes de chauffage individuel, isolation par l'intérieur, etc.).

Dans le cas d'une intervention sur les parties communes ou sur certains éléments des parties privatives, en application de la loi du 10 juillet 1965, un vote en Assemblée générale de copropriété sera nécessaire.

MÉTHODOLOGIE POUR UNE RÉNOVATION RÉUSSIE EN COPROPRIÉTÉ

Plusieurs étapes incontournables :

1. réflexion et préparation du projet ;
2. vote d'une étude thermique en AG ;
3. restitution de l'étude thermique au conseil syndical puis à l'AG ;
4. vote d'un maître d'œuvre (phase études) ;
5. vote des travaux en AG + vote du maître d'œuvre (phase exécution des travaux) ;
6. début des travaux.

PLUSIEURS AIDES MOBILISABLES

Les aides au syndicat de copropriété

- MaPrimeRénov' Copropriété
- Certificats d'économie d'énergie
- Éco-prêt à taux zéro "Copropriété"
- TVA réduite
- Aides éventuelles des collectivités territoriales
- etc.

Les aides individuelles

- MaPrimeRénov' (Parcours accompagné ou par geste)
- Certificats d'économie d'énergie
- Éco-prêt à taux zéro
- TVA réduite
- Aides éventuelles des collectivités territoriales
- etc.

Renseignez-vous avant de signer des devis ou d'engager des travaux

N'hésitez pas à contacter l'ADIL pour toute information et des conseils juridiques, techniques, fiscaux et financiers concernant votre projet. Ses experts sont à votre disposition pour vous offrir un accompagnement personnalisé et gratuit.



Suivez-nous sur nos réseaux sociaux !

