

Rénovation énergétique

DIAGNOSTIC F OU G

*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)

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 (ex. : étanchéité des fenêtres) ;
- **depuis le 1er juillet 2018**, les caractéristiques de l'aération suffisante sont précisées : « les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logement 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 ».

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

Vers une sortie progressive des passoires énergétiques du marché locatif :

« ***Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent (...) répondant à 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).

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 contrats de location signés à compter du 1er janvier 2023 ;
- progressivement, aux baux qui se renouvellent ou qui sont reconduits tacitement depuis cette date.

Depuis le 1er janvier 2023, le décret du 21 décembre 2021 relatif à l'aide au logement intègre les critères de performance énergétique dans les critères de décence du logement. Le bailleur doit être en mesure de présenter un diagnostic conforme en cours de validité à la demande de l'organisme payeur des aides au logement. A défaut, la procédure de conservation des aides peut être engagée.

LOI DU 22 AOÛT 2021 DITE CLIMAT & RÉSILIENCE

Cette loi met en cohérence le dispositif existant avec les nouveaux seuils, remplaçant le critère de performance énergétique minimale par un niveau de performance minimal selon un nouveau calendrier.

En parallèle, elle met en place des règles de fixation et d'évolution des loyers pour les logements de la classe F ou G.

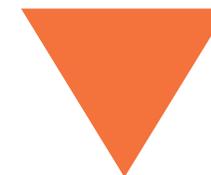
Depuis le 24 août 2022, il n'est plus possible de :

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

Cette mesure s'applique aux nouveaux contrats de location, c'est-à-dire :

- aux contrats de location signés à compter du 1er janvier 2023 ;
- progressivement, aux baux qui se renouvellent ou qui sont reconduits tacitement depuis cette date.

Cela signifie que la performance énergétique est désormais un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire.



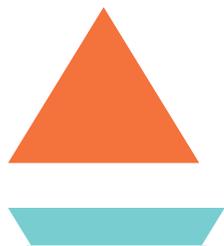
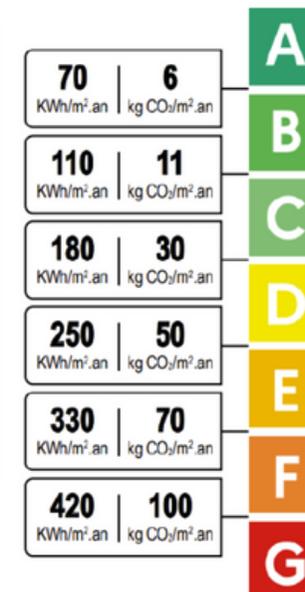
CALENDRIER

INTERDICTION DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS LES PLUS ÉNERGIVORES

Loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021

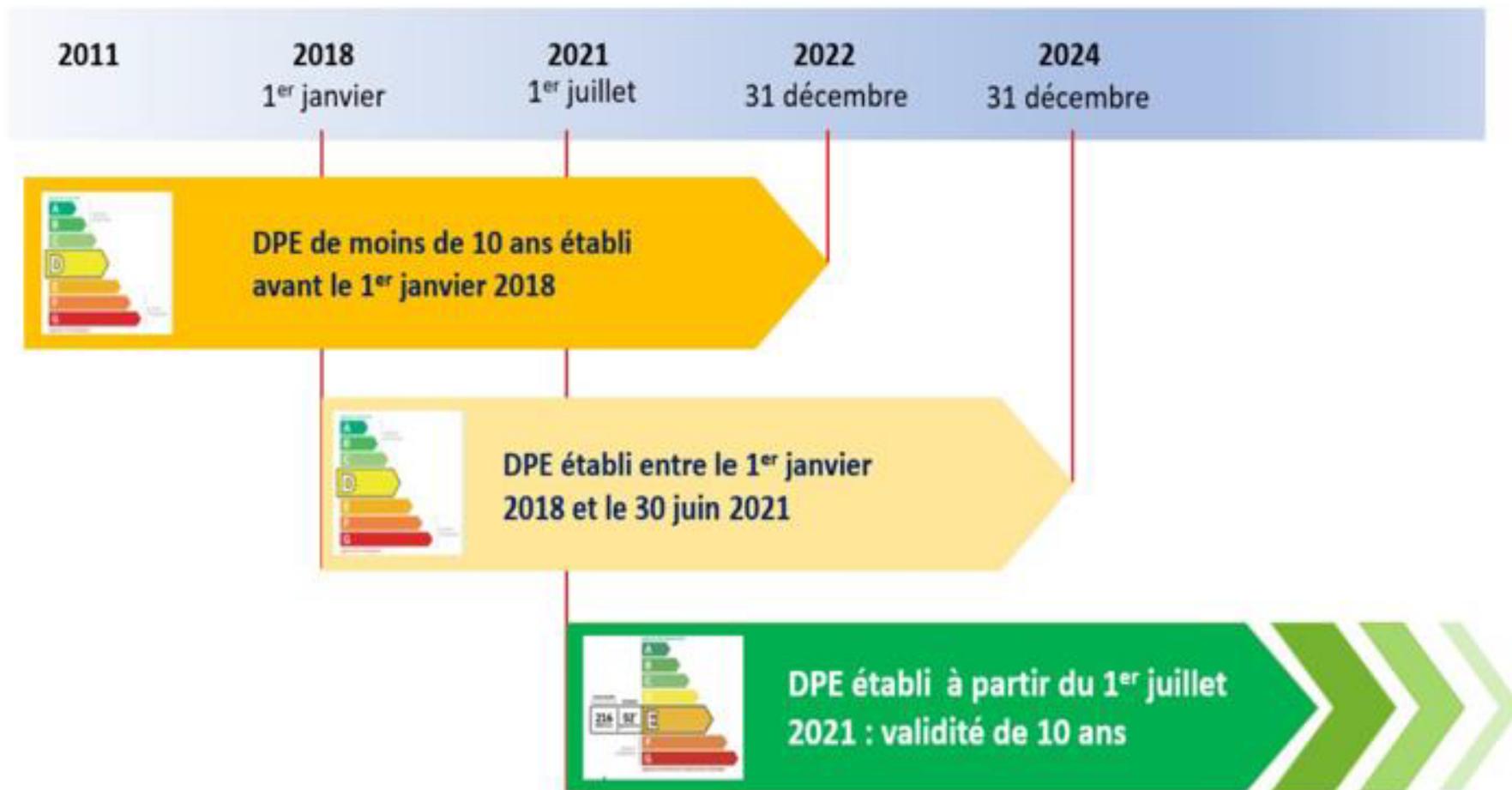
Cette mesure s'applique, selon les échéances, aux nouveaux baux, c'est-à-dire : • les baux nouvellement signés ;
• progressivement, les baux qui se renouvellent ou sont reconduits tacitement.

24 août 2022	1 ^{er} janvier 2023	1 ^{er} janvier 2025	1 ^{er} janvier 2028	1 ^{er} janvier 2034
Gel des loyers pour les logements étiquettes DPE F et G	Interdiction de mise en location si la consommation est supérieure à 450kWh/m ² /an d'énergie finale	Interdiction de mise en location Logements étiquettes DPE G	Interdiction de mise en location Logements étiquettes DPE F	Interdiction de mise en location Logements étiquettes DPE E



CALENDRIER

VALIDITE DES DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DANS LE TEMPS



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 le Tribunal judiciaire.

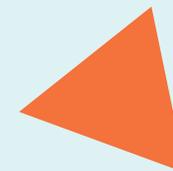
En cas de saisine de la justice, le bailleur s'expose néanmoins à :

- être contraint par le juge de réaliser des travaux de rénovation ;
- être contraint par le juge de réduire ou suspendre l'encaissement de loyer ;
- devoir indemniser le locataire des troubles que le logement indécemment lui cause ;
- le cas échéant, la conservation de l'allocation de logement par la Caf.

LES EXCEPTIONS : TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ ET CONTRAINTES ARCHITECTURALES

• **Depuis le 1er janvier 2023** : si le copropriétaire bailleur démontre au juge que, malgré les démarches entreprises en vue d'obtenir les autorisations nécessaires de l'assemblée générale (AG) pour la réalisation de travaux sur les parties communes ou sur les équipements communs et la réalisation de travaux sur ses parties privatives, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal, alors le juge ne pourra le condamner à entreprendre des travaux. En revanche, il pourra 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 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.



QUELLES SOLUTIONS?

Il convient d'engager des travaux de rénovation énergétique permettant de sortir du statut de logement non- décent (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...

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

- **sur les parties communes** (isolation des façades et des toitures, remplacement des systèmes collectifs de chauffage et d'eau chaude sanitaire) ;
- **et/ou sur les parties privatives** (remplacement des systèmes de chauffage individuel, remplacement des fenêtres, 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, l'accord de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires sera nécessaire.

A VENIR

Evolution du DPE pour les petites surfaces :

Suite au communiqué de presse du 13 février 2024, une consultation est lancée sur un projet d'arrêté visant à rendre les seuils DPE plus équitables pour les petits logements. Cette réforme cible les logements d'une surface inférieure à 40m² et devrait entrer en vigueur le 1er juillet 2024.

A partir de cette date, il sera possible de générer une attestation de nouvelle étiquette DPE, téléchargeable sur l'Observatoire DPE-Audit de l'ADEME en entrant le numéro du DPE.

Un simulateur permettant de disposer d'une évaluation de cette future étiquette est également accessible en ligne.

Il faut compter entre 2 et 4 ans pour mener à bien un projet de rénovation énergétique en copropriété.

PLUSIEURS AIDES MOBILISABLES

Les aides au syndicat de copropriété

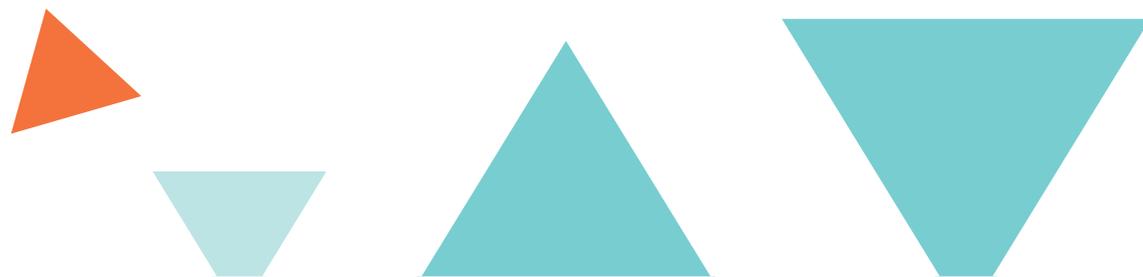
- Aide collective de l'Anah : « MaPrimRénov' Copropriété »
 - Subvention Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)
 - Subvention travaux
- Aides éventuelles des collectivités
 - Valorisation des CEE
 - Éco-prêt à taux zéro « copropriétés »
 - TVA à 5,5%

Les aides individuelles

- Aides éventuelles des collectivités
- MaPrimeRénov'
- Éco-prêt à taux zéro
- Déduction des travaux des revenus fonciers...

Votre point conseil France Renov' au 0 808 800 700

Se renseigner avant de signer des devis ou engager des travaux



Une équipe de juristes à vos côtés

- Une permanence téléphonique le matin du lundi au vendredi de 9h à 12h30
- Des permanences régulières dans le Département
- Du contenu juridique en ligne : www.adil22.org



Pour prendre RDV :
<https://adil22.rdv.date/>



02 96 61 50 46

MERCI

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Côtes-d'Armor

Suivez-nous sur nos réseaux sociaux !

