

Publié le 22 octobre 2019

La loi Energie Climat s'attaque aux passoires thermiques

Suite à l'accord trouvé en commission mixte paritaire cet été, le projet de loi relatif à l'énergie et au climat a été définitivement adopté par l'Assemblée nationale et le Sénat fin septembre.



Un décret logements décents avant le 1^{er} janvier 2023

Le projet de loi énergie climat modifie l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs en prévoyant un nouveau décret qui intégrera un critère de performance énergétique dans la définition du logement décent à compter du 1er janvier 2023 au plus tard. Le texte définitif du projet de loi ne mentionne plus le seuil de 330 kilowattheures d'énergie primaire par m² et par an, au-delà duquel un logement F ou G devait être déclaré indécemment et donc inlouable. Par contre, les contrats de location en cours, à la date d'entrée en vigueur de ce décret, resteront « soumis aux dispositions qui leur étaient applicables ».

Obligation d'un audit énergétique pour les logements les plus énergivores

Dès 2022, la réalisation d'un audit énergétique deviendra obligatoire en cas de vente ou de location d'un logement classé F ou G. Cet audit énergétique, annexé au diagnostic de performance énergétique (DPE), devra comprendre des propositions de travaux adaptés au logement, ainsi que l'estimation de leur coût et devra mentionner, à titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie ainsi que l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

L'interdiction d'augmenter le loyer d'une passoire thermique s'appliquera dès 2021

Alors que les sénateurs avaient voté le report au 1er janvier 2024 de cette interdiction., le texte final de ce projet de loi prévoit l'entrée en vigueur, à partir du 1er janvier 2021, de l'interdiction faite au propriétaire d'une passoire thermique d' « augmenter librement le loyer entre deux locataires sans l'avoir rénovée ». Ainsi, la révision du loyer sera conditionnée pour les bailleurs privés à l'atteinte au moins de la classe E du DPE, soit 330 kWh/m²/a. Cette obligation ne s'appliquera pas aux bailleurs sociaux.

Rénovation obligatoire des passoires thermiques

Les propriétaires des logements classés F et G devront réaliser des travaux afin d'atteindre au moins la classe E du DPE à partir du 1er janvier 2028. Cette obligation est repoussée à 2033 pour les copropriétés en difficulté. Le non-respect de cette obligation de travaux devra être mentionnés dans les publicités relatives à la vente ou à la location, ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant le bien. Aussi, dès le 1er janvier 2022, les publicités et les actes devront afficher l'obligation de travaux exigée aux propriétaires de passoires thermique. Néanmoins le projet de loi prévoit des exceptions à cette obligation de rénovation liées aux contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales au lorsque coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.

La loi relative à l'énergie et au climat devrait être promulguée prochainement, après l'avis de Conseil constitutionnel qui a été saisi le 10 octobre 2019.

La prochaine Commission Transition énergétique de la FedEpl, qui se tient le 6 novembre 2019, sera l'occasion de pouvoir revenir sur ce sujet .

À télécharger

Par Fabien GUEGAN