

Publié le 31 août 2023

Logements décents : un décret précise les niveaux de performance énergétique minimaux

Le décret du 18 août 2023, qui s'inscrit dans le cadre de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, prévoit les critères de performance énergétique minimale des logements décents, selon leur étiquette énergétique, et les critères relatifs aux contraintes architecturales ou patrimoniales faisant obstacle à l'atteinte de cette performance afin que le logement soit considéré comme décent.



Interdiction de location selon l'étiquette énergétique du logement

Ce décret d'application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 modifie le « décret décence » du 30 janvier 2002, en précisant les niveaux de performances minimales afin qu'un logement soit considéré comme décent, ainsi que les échéances associées. Les logements étiquetés G ne pourront plus être loués à compter du 1er janvier 2025, ceux ayant une étiquette F seront considérés comme indécents à compter du 1er janvier 2028 et les logements dont l'étiquette énergétique est E le seront à partir du 1er janvier 2034.

Ce calendrier est aménagé pour les départements et régions d'Outre-mer puisque, dans ces territoires, l'étiquette F sera ainsi le niveau de performance minimal attendu à partir du 1er janvier 2028, et l'étiquette E à compter du 1er janvier 2031.

Contraintes architecturales et patrimoniales faisant obstacle à l'atteinte de cette performance énergétique

Le décret décence est également complété par le paragraphe 3 Ter qui vient préciser les critères relatifs aux contraintes architecturales ou patrimoniales ne permettant pas d'atteindre ces niveaux de performance minimaux, qui s'appliqueront à compter du 1er janvier 2025. ou patrimoniales faisant obstacle à l'atteinte de cette performance énergétique. Il précise les cas dans lesquels il est impossible pour le juge d'ordonner la réalisation de travaux visant à atteindre un niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Il s'agit :

- des travaux nécessaires qui feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un homme de l'art ;
- des travaux nécessaires, entraînant des modifications de l'état des parties extérieures, y compris du second œuvre, ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction, qui font l'objet, pour ce motif, d'un refus d'autorisation par l'autorité administrative compétente.

Modification des contrats-types de location de logement

Ces différentes évolutions entraînent ainsi une modification des contrats-types de location de logements à usage de résidence principale, qui devront rappeler les critères minimaux attendus en 2025, en 2028 et en 2034 dans les mentions relatives à la performance énergétique du logement loué.

A noter également que le décret du 18 août 2023 introduit dans ce contrat-type l'identification fiscal du logement (ou numéro invariant fiscal qui figure notamment sur les taxes d'habitation ou foncière) à compter du 1er janvier 2024. Ce contrat-type figure aux annexes I (logement vide) et II (logement meublé) du décret du 29 mai 2015, dont vous trouverez le lien ci-dessous :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030649868/>

À télécharger

- [Décret 2023-796 du 18 août 2023](#)

Par Fabien GUEGAN