

Conséquences de ces dispositions sur le bail :

> Interdiction pour le bailleur d'augmenter les loyers des logements énergivores :

Lorsque l'étiquette énergétique d'un logement se situe en F ou G, le bailleur ne peut pas :

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

Ces interdictions concernent les logements loués vides, meublés ou, dans le cadre d'un bail mobilité, qu'ils soient situés en zone tendue ou hors zone tendue.

Elles s'appliquent aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 25 août 2022.

> Obligation pour le locataire de laisser l'accès au logement :

Le locataire doit laisser l'accès au logement (hors samedis, dimanches et jours fériés sauf accord de sa part) afin de permettre la préparation et l'exécution des travaux d'amélioration de la performance énergétique et de mise en décence (*art 7 loi 6 juillet 1989*).

Toutefois, avant le début des travaux, le bailleur doit informer le locataire des modalités d'exécution desdits travaux (lettre remise en main propre ou lettre recommandée avec accusé de réception).

> Nouveau régime d'autorisation tacite pour le locataire de réaliser les travaux d'économie d'énergie :

Le locataire n'a pas le droit de faire des transformations dans son logement sans l'accord du bailleur. Toutefois, afin de réaliser des travaux de rénovation énergétique à ses frais, le locataire doit en faire la demande auprès de son bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Sans réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande, son autorisation est tacite (*art 7 loi 6 juillet 1989 + décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 pour la liste des travaux concernés*).



ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir • Espace Conseil France Rénov'

1 bis rue Saint Euverte • 45000 ORLÉANS
3 rue Philarète Chasles • 28300 MAINVILLIERS

02 38 62 47 07

adil@adil45-28.org

www.adil45-28.org

adil 45-28

avec

France Rénov'
Le service public pour mieux rénover son habitat

Réalisation : Nicolas Gaultier 06 72 50 54 95 - Illustration : © AdobeStock

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ET LOCATAIRES



**Nouvelles exigences
de performance énergétique :
vos logements sont-ils
toujours décents ?**



adil 45-28

avec

France Rénov'
Le service public pour mieux rénover son habitat

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (art. 6 loi du 6 juillet 1989 et décret n° 2002-120 du 30/01/2002).

Ces dispositions s'appliquent dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire et qu'il s'agisse d'une location dans le parc privé ou social, vide ou meublée.

Une mise en œuvre échelonnée :

1^{ère} étape :

Pour les contrats de location conclus à partir du 1^{er} janvier 2023, le logement devra avoir une consommation d'énergie estimée par le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), inférieure à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. Cette disposition ne s'applique pas aux baux en cours.

Modalités de calcul des 450 kWh d'énergie finale :

Se reporter à la page 3 du DPE et prendre le chiffre « énergie totale » en énergie finale « kWh é.f. ». Diviser ce chiffre par la surface habitable en m² figurant sur la page 1 du DPE.

Exemple :

$$26\ 850 \text{ kWh} / 150 = 179 \text{ kWh} < 450 \text{ kWh}$$

Ce logement répond au critère de performance énergétique.

Exemple de DPE, données fictives non représentatives

DPE diagnostic de performance énergétique (logement) p.3			
Montants et consommations annuels d'énergie			
usage	consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	22 500 (22 500 é.f.)	entre 1740€ et 2370€	67%
eau chaude sanitaire	3 625 (3 750 é.f.)	entre 750€ et 1030€	29%
refroidissement	0 (0 é.f.)	0€	0%
éclairage	690 (300 é.f.)	entre 60€ et 90€	2%
auxiliaires	690 (300 é.f.)	entre 60€ et 90€	2%
énergie totale pour les usages recensés :	32 505 kWh (26 850 kWh é.f.)	entre 2620€ et 3560€ par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

2^e étape :

Pour tous les contrats de location, le logement devra répondre à un niveau de performance énergétique minimal :

À compter du 1^{er} janvier 2025 : l'étiquette énergétique du logement devra se situer entre les classes A et F (F comprise). Les logements dont l'étiquette sera G ne seront donc pas décents.

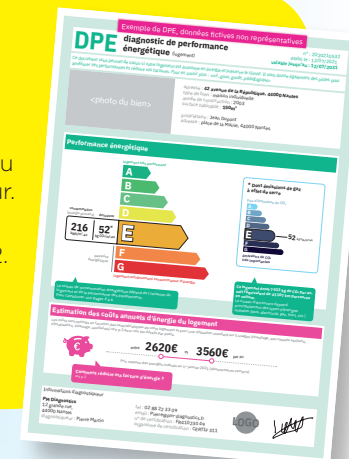
À compter du 1^{er} janvier 2028 : elle devra se situer entre les classes A et E (E comprise). Les logements en F et G ne seront donc pas décents.

À compter du 1^{er} janvier 2034 : elle devra se situer entre les classes A et D (D comprise). Ne seront donc pas décents les logements dont l'étiquette sera E, F et G.

Focus sur le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) :

À chaque nouvelle conclusion d'un bail d'habitation, un DPE doit être annexé (art. 3-3 loi du 6 juillet 1989). Depuis le 1^{er} juillet 2021, l'étiquette énergétique figurant au DPE est opposable et engage la responsabilité du bailleur.

- Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022.
- Ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.
- Les DPE réalisés depuis le 1^{er} juillet 2021 sont valides dix ans et sont devenus opposables.



Exemple de DPE, données fictives non représentatives

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)		n° : 2D20210532
		établi le : 12/07/2021
		valable jusqu'au : 12/07/2031
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : curl_gouv_guide_pédagogique		
adresse : 42 avenue de la République, 44000 Nantes		
type de bien : maison individuelle		
année de construction : 2003		
surface habitable : 150m ²		
propriétaire : Jean Dupont		
adresse : place de la Mairie, 44000 Nantes		