ZOOM ÉNERGIE

AIDES LOCATAIRES

URSUL RÉMI OLIVIA CAMILLE

VOUS ÊTES TOUS DES CONSOM'ACTEURS !

AIDES LOCATAIRES

Votre logement est énergivore malgré vos éco gestes.

Que pouvez- vous faire ?

En général, réaliser des travaux importants dans un logement dont on est locataire nécessite une autorisation écrite du propriétaire. Seuls les travaux ou des aménagements légers, comme repeindre une pièce ou poser une étagère, sont possibles sans autorisation. Si le locataire effectue des travaux plus lourds, le propriétaire pourra exiger une remise en état à son départ des lieux, ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Mais la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a créé une exception :

Contenu de la demande d'autorisation (décret du 20.7.22 : art. 2.I)

Le locataire adresse au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Il indique notamment l'entreprise chargée de les exécuter.

La demande du locataire mentionne expressément qu'à défaut de réponse du bailleur dans le délai légal (2 mois), le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux.

Liste limitative des travaux concernés (décret du 20.7.22 : art. 1)

Les travaux de rénovation énergétique concernés par le régime d'autorisation tacite du bailleur sont les suivants :

- isolation des planchers bas
- isolation des combles et des plafonds de combles
- remplacement des menuiseries extérieures
- protection solaire des parois vitrées ou opaques
- installation ou remplacement d'un système de ventilation
- installation ou remplacement d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

Les travaux réalisés doivent respecter les normes fixées par la règlementation thermique élément par élément (CCH : R.173-3 / arrêté du 22.3.17).

Sont exclus de cette liste les travaux affectant : les parties communes ou les éléments d'équipement commun ; la structure du bâtiment, son aspect extérieur, modifiant sa destination ou qui nécessitent une autorisation d'urbanisme, certificat, permis ou déclaration préalable (CCH : livre IV).

Information du bailleur à l'achèvement des travaux (décret du 20.7.22 : art. 2. II)

Dans un délai de 2 mois suivant l'achèvement des travaux, que le bailleur ait répondu ou pas à la demande, le locataire atteste auprès du bailleur que les travaux ont été réalisés par l'entreprise choisie et correspondent effectivement aux travaux notifiés et autorisés par le bailleur.

Passoires thermiques : quelles contraintes s'imposent aux propriétaires ?

Si aucune loi ou aucun décret ne définit officiellement la **« passoire thermique »**, un décret de janvier 2021 pris en application de la loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019 définit l'indécence énergétique : sont en effet considérés comme impropres à la location, à partir de 2023, les logements présentant une consommation d'énergie supérieure à 450 kWh par mètre carré et par an. Ce seuil évolue à la baisse par la suite.

Un DPE plus objectif !

La méthode de calcul du DPE applicable depuis le 1er juillet 2021, dite « 3CL-DPE 2021 », basée sur les performances des matériaux de construction du logement, devient obligatoire et remplace le diagnostic basé sur les factures d'énergie du logement, qui varient en fonction du comportement des occupants.

Le DPE inclut désormais toutes les dépenses énergétiques du logement, même celles de l'éclairage, et prend également en compte les émissions de gaz à effet de serre.

Il indique le montant théorique des dépenses annuelles de l'ensemble des usages énergétiques. Ce qui s'avère très utile pour avoir une idée du budget à prévoir en plus du loyer.

La durée de validité du DPE est de 10 ans.

Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 ne sont plus valables depuis le 1er janvier 2023. Ceux réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 restent valables jusqu'au 31 décembre 2024. À noter il ne peut plus y avoir de DPE vierge, dans ce cas un nouveau DPE doit être réalisé.

Depuis le 1er juillet 2021, la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 rend le nouveau DPE 2021 opposable au bailleur.

Cela signifie que si l'étiquette énergétique attribuée à la surface habitable est incorrecte, le locataire aura la possibilité de prendre des mesures contre le bailleur.

"Le caractère opposable du diagnostic énergétique lui confère donc désormais une portée contractuelle au même titre que les autres diagnostics immobiliers (plomb, amiante, termites).

Le locataire sera informé de tous ces éléments dès la recherche de son logement, à la lecture des petites annonces. Depuis le 1er janvier 2022, les annonces immobilières doivent indiquer l'étiquette carbone, c'est-à-dire la quantité de gaz à effet de serre émise par le logement loué. Pour autant, dans un marché où les logements manquent pour les locataires ayant les plus faibles ressources, il est vraisemblable que leur choix reste limité. Et cette période d'énergie chère, cela va encore alourdir leurs dépenses contraintes.

Attention :

Le calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) va évoluer au 1er janvier 2026(modification du coefficient de conversion de l'électricité).

Tous les DPE ou audits énergétiques édités à partir du 1er janvier 2026 intégreront automatiquement le nouveau coefficient. Ceux édités en 2025 et avant resteront valables et pourront être mis à jour gratuitement, sans nouvelle visite du diagnostiqueur, sur le site internet de l'Observatoire DPE-Audit de l'Ademe. **observatoire-dpe-audit.ademe.fr**

L'interdiction progressive à la location

Si les mesures du nouveau DPE dépassent le plafond de 450 kW/h par mètre carré et par an, le logement sera considéré comme impropre à la location. Voici le calendrier :

- Le gel des loyers à compter de **2023** pour les logements classés **F** et **G**. Vous n'aurez d'autre choix que de faire des travaux de rénovation énergétique, car cette mesure concerne la mise en location et le renouvellement du bail ;
- L'interdiction de la mise en location des logements classés **G** en **2025**
- L'interdiction de la mise en location des logements classés **F** en **2028**
- L'interdiction de la mise en location des logements classés **E** en **2034**

À savoir : Les locataires de logement G+ sont en droit d'exiger dès à présent leur rénovation énergétique et dès 2025 pour les logements G afin de réduire sa consommation en-dessous du seuil fixé par la loi. La validité du bail n'est pas remise en cause pour autant.

Votre logement fait moins de 40 m²

Au 1er juillet 2024, sa lettre de classement peut évoluer. Il suffit d'aller sur le site de l'Ademe et de rentrer les 13 chiffres du DPE pour connaitre son nouveau classement à la suite de la modification des modes de calcul du DPE.

Vérifier le DPE : **observatoire-dpe-audit.ademe.fr**

Depuis le 24 août 2022 : Interdiction d'augmenter les loyers des logements les plus énergivores !

Ces dispositions s'appliquent aux locations de logements nus et meublés !

En cas de nouvelle location

Lorsqu'un logement de la classe "F" ou de la classe "G" fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire

- **Article 17 de loi du 6 juillet 1989**
  En cas de révision, de majoration ou de réévaluation de loyer
  Il en est de même pour les révisions de loyer, majorations ou réévaluations de loyers. Lorsque la révision de loyer est prévue par le contrat, elle ne peut pas s'appliquer si le logement est classé F ou G. Les conséquences sont similaires en cas de majoration de loyer suite à la réalisation de travaux d'amélioration ou pour les réévaluations de loyer manifestement sous-évalué.
- **Article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989** (révision et majoration de loyer) et **article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989** (réévaluation de loyer)

L'entrée en vigueur de ces mesures

Ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022. En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ces dispositions seront applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juillet 2022.

UROC CTRC Centre Technique Régional de la Consommation Hauts-de-France
UNION RÉGIONALE DES ORGANISATIONS DE CONSOMMATEURS
03 20 42 26 60
Région Hauts-de-France
INC INSTITUT NATIONAL DE LA CONSOMMATION
AFIB
Assoc. Familiales Laïques
AFOC
la CGT Consom'Action
la CNL
la CSF Confédération Syndicale des Familles
Familles de France
Familles rurales Vivre mieux !