

Les règles des "passoires énergétiques" évoluent tout en maintenant le calendrier d'interdiction de location

Un arrêté est en préparation pour corriger un biais dans le diagnostic de performance énergétique pour les logements inférieurs à 40 m². Quelques inflexions à l'obligation de rénovation pour louer des "passoires énergétiques" doivent par ailleurs être mises en œuvre.



Depuis le 1er janvier 2023, la loi Climat et Résilience interdit la location des logements les plus énergivores – classés G+ selon le diagnostic de performance énergétique –, interdiction qui sera étendue à l'ensemble des logements classés G à partir du 1er janvier 2025. Au 1er janvier 2023, il y avait près de 1,9 million de logements avec une étiquette G en France (6,3% du parc).

Face à cette échéance, le gouvernement rappelle son souhait de maintenir le calendrier, tout en aménageant certaines règles. Tout d'abord, en revoyant le fonctionnement du diagnostic de performance énergétique – révisé en 2021 – qui pénalisait les petites surfaces (moins de 40 m²) quant à la prise en compte de la consommation d'eau chaude sanitaire. Un arrêté dans ce but, qui pourrait faire sortir 140.000 de ces logements des "passoires énergétiques" (classés F ou G), doit être mis en consultation en vue d'une application au 1er juillet. Un simulateur doit être rendu disponible dès le 13 février pour évaluer d'ores et déjà les effets de ce changement.

"Le nouveau DPE a été mis en place sans concertation en 2021 et cette modification va permettre de remettre des appartements à la location, même si on crée un DPE light", s'est félicité auprès de l'AFP le président de la Fédération française du bâtiment (FFB), Olivier Salleron. "C'est bénéfique même si le gouvernement aurait pu modifier le calcul du DPE des logements chauffés à l'électricité, pénalisés par rapport au gaz", a observé le président de la Fédération nationale de l'immobilier, Loïc Cantin. Une modification du calcul soutenue par Bruno Le Maire, ministre de l'Economie et des Finances – dont le portefeuille comprend désormais l'énergie –, mais qui n'est pas à l'ordre du jour au ministère de la Transition écologique.

Nouveaux cas de suspension de l'obligation

L'autre annonce relative à l'interdiction de location des "passoires énergétiques" vient assouplir l'obligation de rénovation dans certains cas. Des amendements déposés par le gouvernement dans le cadre du projet de loi sur les propriétés dégradées, dont l'examen débute au Sénat, doivent notamment suspendre l'obligation si la rénovation des parties communes d'une copropriété est votée par l'assemblée générale de celle-ci ou si cette rénovation est indispensable pour améliorer la performance énergétique d'un logement et que l'assemblée générale la refuse. De même si le locataire refuse un congé pour travaux.

Danyel Dubreuil, coordinateur du CLER, association membre du Réseau action climat, ne se montre pas opposé "à des aménagements légitimes" en la matière, surtout pour les "petits propriétaires", mais "le signal général ne doit pas changer pour les autres bailleurs", estime-t-il. Le projet de loi doit aussi intégrer, toujours à l'initiative du gouvernement, une disposition visant à expliciter que l'obligation s'impose au renouvellement d'un bail ou en cas de changement de locataire, mais pas directement aux baux en cours.

D'autres évolutions à venir

Ces deux évolutions sont présentées par le ministère de la Transition écologique comme des "mesures de bon sens" pour assurer l'applicabilité de l'interdiction de location des étiquettes G au 1er janvier 2025 et "inciter les propriétaires à faire les travaux de rénovation énergétique". D'autres changements pourraient être annoncés prochainement, notamment à la suite de la rencontre de Christophe Béchu avec des représentants de la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb) et de la FFB prévue le 15 février. Il s'agirait notamment de simplifier les règles du label RGE ou du parcours de rénovation.

Des discussions avec les établissements bancaires sont aussi en cours à propos d'un nouveau prêt in fine pour mener des travaux de rénovation énergétique. En mars prochain doit par ailleurs se tenir la première réunion du comité de suivi du parcours de rénovation, qui regroupera notamment des élus et qui doit permettre de détailler les pistes de travail.

Publié le 13/02/2024 – Banque des territoires – Raphaël Richard