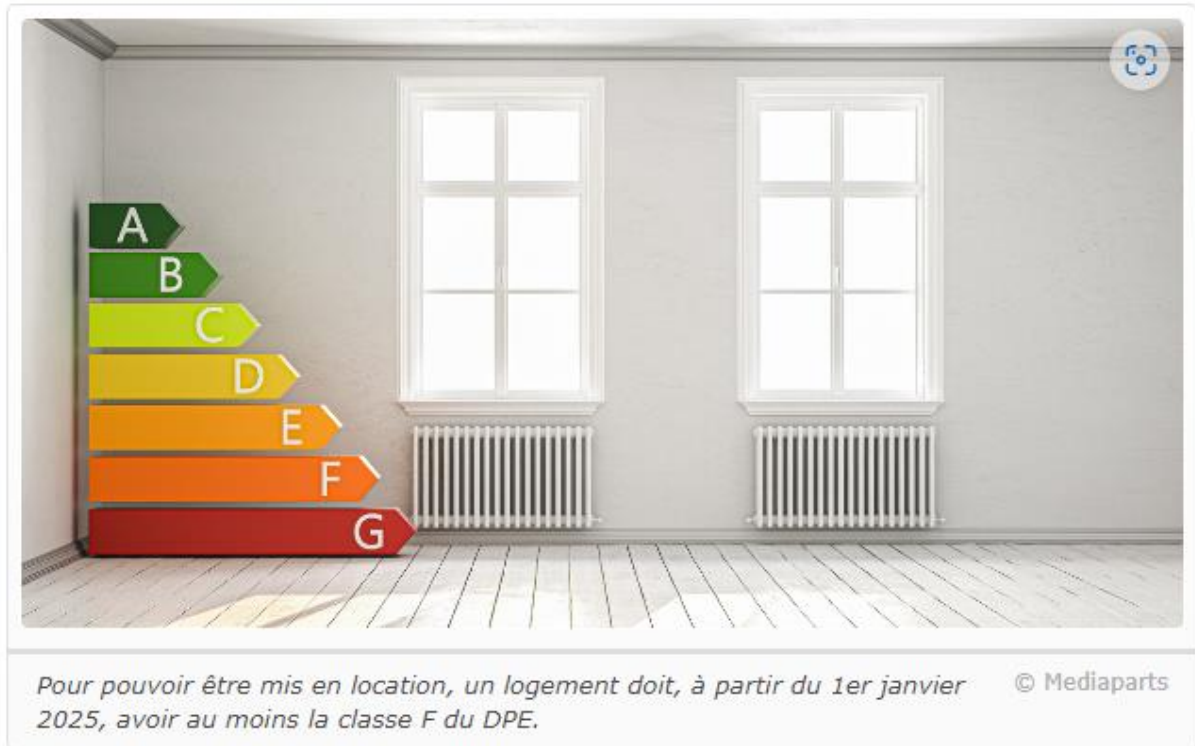


Passoires thermiques : un décret confirme les prochaines interdictions de location

Un décret confirme l'interdiction progressive de mise en location des logements passoires thermiques étiquetés G, F puis E, et précise aussi les exemptions possibles aux bailleurs.



Depuis le 1^{er} janvier 2023, en France métropolitaine, les logements passoires thermiques, les plus énergivores étiquetés G+ du diagnostic de performance énergétique (DPE) et consommant plus de 450 kilowattheures (kWh) d'énergie finale par mètre carré et par an ($\text{kWh}/\text{m}^2/\text{an}$), sont exclus du marché locatif (pour un nouveau bail). Cette mesure applique le décret du 11 janvier 2021 qui avait fixé un seuil de performance énergétique minimum pour la décence des logements.

Maintien du calendrier d'interdiction des passoires

L'article 160 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 étend l'interdiction de location à d'autres classes de logements. Le décret d'application est paru le 20 août 2023 au *Journal officiel*. Celui-ci maintient les échéances prévues dans la loi. Ainsi, le 1^{er} janvier 2025, cette interdiction touchera, dans l'Hexagone, l'ensemble des logements classés G du DPE (réformé en juillet 2021) et, le 1^{er} janvier 2028, ceux classés F considérés comme indécents, puis ceux classés E, le 1^{er} janvier 2034. Dans les départements d'outre-mer (Martinique, Guadeloupe, Guyane, Réunion et Mayotte), cette interdiction est fixée à partir du 1^{er} janvier 2028 pour les logements classés G et à partir du 1^{er} janvier 2031 pour ceux classés F.

À noter : l'arrêté du 3 novembre 2022 a rectifié le modèle de DPE, notamment en créant l'obligation de mentionner la consommation en énergie finale du logement, rapportée à la surface habitable. Ce décret précise que cette surface est définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, en incluant « *la superficie des vérandas chauffées* ».

Les dérogations permises aux propriétaires bailleurs

Le décret précise aussi les critères permettant aux logements concernés de déroger à l'interdiction de location. Il définit les contraintes architecturales ou patrimoniales qui n'autoriseront pas le juge à ordonner, aux propriétaires bailleurs, la réalisation de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance énergétique minimal en application. C'est-à-dire si les travaux nécessaires à la rénovation énergétique du logement « *font courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments* ». Ce risque doit alors être attesté « *par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un homme de l'art* ».

Les bailleurs seront aussi exemptés, si les travaux nécessaires à la rénovation énergétique du logement qui concernent « *des modifications de l'état des parties extérieures ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction* », ont fait l'objet d'un refus d'une autorité administrative. C'est-à-dire, s'ils se retrouvent en incapacité de réaliser le chantier, faute d'avoir pu obtenir une autorisation d'urbanisme ou un permis de construire.



Rachida Boughriet, journaliste
Cheffe de rubrique bâtiment / aménagement

Publié le 22/08/2023 – Actu Environnement