

Vers la fin des passoires d'investissement

*Dans le cadre de la publication du nouveau contenu du DPE, opposable à compter du 1^{er} juillet 2021, trois arrêtés du 31 mars 2021 sont venus fixer les nouvelles modalités d'élaboration du diagnostic dans tous les bâtiments d'habitation.

La mise en place de ces nouvelles règles a son importance alors , que sous l'impulsion des pouvoirs publics, le DPE aura vocation à constituer un document de référence dans l'évaluation de la performance énergétique de tout logement.

Il va jouer un rôle primordial dans le dispositif d'éradication des passoires énergétiques d'ici 2028.

Les nouvelles étiquettes énergie et climat sont proposées en annexe V du premier arrêté susvisé (NOR : LOGL2033917A).

Les double-seuils Energie primaire : émissions de GES sont redéfinis, pour devenir climato - compatible.

L'étiquette climat, qui donne un aperçu l'empreinte carbone du logement, sera tout de même conservée pour le classement du logement, même si elle fait doublon avec le niveau d'émission de GES déjà mentionné dans le double seuil précédente l'étiquette énergie.

Et, en sus, devront être mentionné une estimation du montant moyen des factures énergétiques du logement sur une année. Pour réaliser cette estimation, il conviendra de tenir compte des caractéristiques du logement pour une utilisation standard de 5 usages, à savoir, chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage.

Ces trois éléments seront des informations devront faire l'objet d'un affichage obligatoire dans les annonces immobilières qu'il s'agisse de location ou de vente de bien immobilier. Cet affichage est prévu dès le 1^{ER} janvier 2022 ? comme il est prévu à l'article 22 de la loi Energie et Climat.

Des recommandations de travaux indicatives mentionnées dans le DPE ont été prévues sous forme de deux bouquets de travaux devant permettre d'atteindre la classe énergétique A ou B, tout en contrôlant l'absence d'augmentation de la quantité des GES.

Pour les biens de classe F et G, une première étape devra impérativement permettre d'atteindre la classe énergétique plus performante ou égale à E, qui permettra de sortir du statut de passoire.

Toutefois, en cas de contraintes techniques, patrimoniales spécifiques ou architecturales, ne permettant pas les interventions et travaux attendus pour améliorer la performance énergétique du bien, les recommandations de travaux pourront exceptionnellement viser une classe énergétique moins performante que la classe B.

*Les conséquences de ces nouvelles règles sur la location sont lourdes.

Une passoire énergétique ne sera bientôt plus considérée comme un logement décent.

Pour les baux conclus à compter du 1^{er} janvier 2023, seuls les logements, ayant, en plus du respect des autres critères relatifs à la décence du logement, une consommation inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, seront considérés comme décents.

En d'autres termes, à partir de janvier 2023, un logement qui serait classé G par le DPE, c'est-à-dire supérieur au à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, ne pourra plus être qualifié de logement décent (D. n°2002-120, 30 janvier 2002, art 3BIS, créée par D.n°2021-19, 11 janvier 2021, art 1).

Et si le logement ne correspond pas à ce critère de performance, le propriétaire pourra être condamné à réaliser les travaux d'amélioration de la performance énergétique nécessaires ainsi qu'à une diminution du loyer en application des articles 6 et 20 de la loi du 6 juillet 1989, par exemple.

Mais des exceptions permettront quelques souplesses.

L'article 20-1, al 4 de la loi du 6 juillet 1989, créé par la loi 2019-1147, du 8 novembre 2019 (art. 17, II), entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Il permettra d'empêcher le juge d'ordonner des mesures visant au respect du seuil de performance énergétique quand dans un logement soumis au statut de la copropriété, le (co)propriétaire démontre que malgré ses diligences pour tenter de réaliser ces travaux de rattrapage énergétique, il n'a pu parvenir qu'à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal.

Surtout, la loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019, qui a introduit le critère de performance énergétique pour apprécier la décence d'un logement, a précisé que les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur du nouveau critère demeureront soumis aux dispositions qui leurs étaient applicables (L. n°2019-1147, 8 novembre 2019, art.17, III).

Il ne s'agit là que d'étape puisque le gouvernement s'est engagé à interdire les passoires énergétiques à la location dès 2028, conformément aux préconisations de la Convention citoyenne pour le Climat.

A suivre,

Caroline BIHL

AVOCAT