

La rénovation énergétique

Les obligations des bailleurs : comment y répondre ?

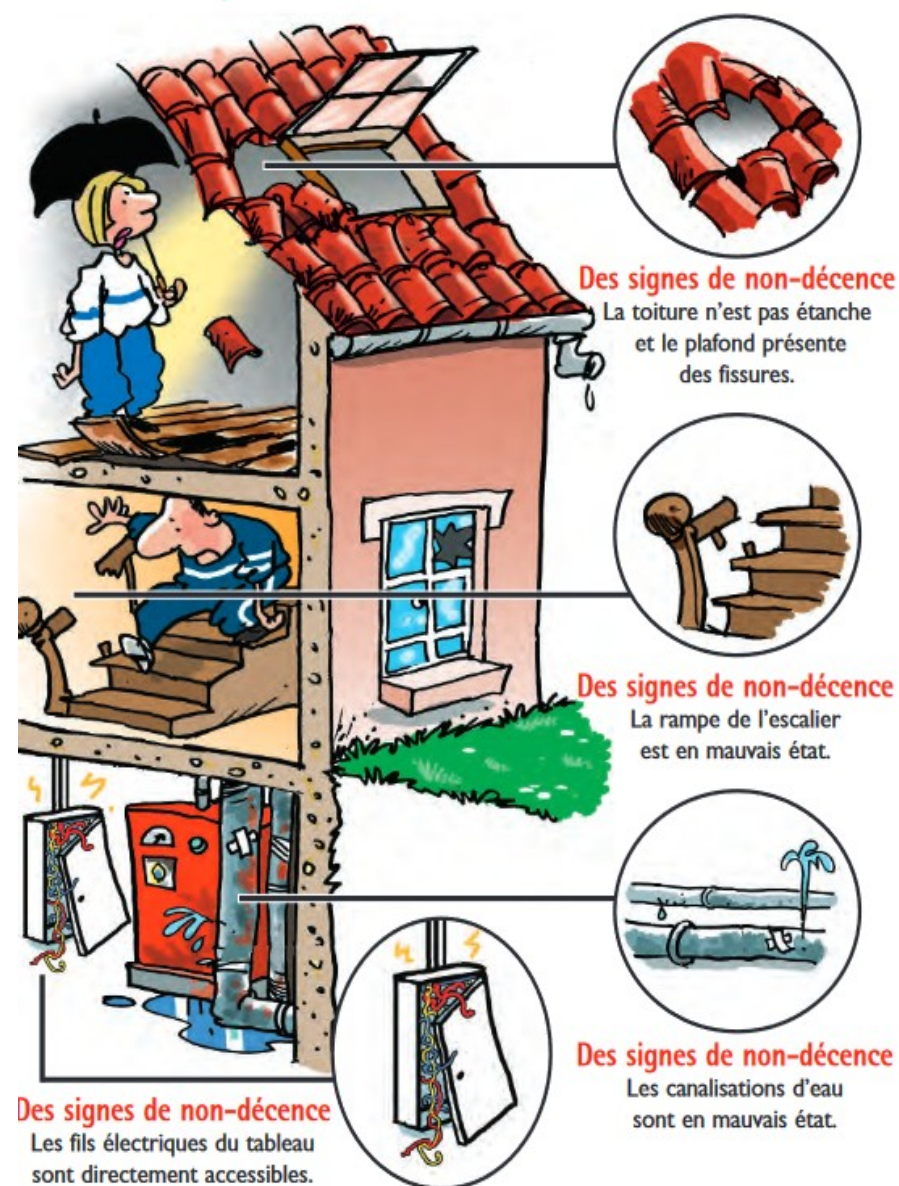
Proposer un logement décent



Un logement décent est un logement qui ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé de son ou ses locataires, et qui est doté des équipements habituels permettant d'y habiter normalement.

Proposer un logement décent

L'accès d'un logement décent est en bon état d'entretien et de solidité.



La décence d'un logement est donc liée :

- aux dimensions et surface habitable,
- la sécurité physique du locataire,
- la performance énergétique

Obligatoire :

- Pour la location à titre de résidence principale,
- Pour de la location à usage mixte professionnel et habitation principale

Logement vide ou meublé

- Loi du 06/07/1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13/12/2000 (via son article 187) : notion de décence obligatoire
- Décret du 30 janvier 2002 fixant les critères minimaux de décence lors de la mise en location
- Loi Alur du 24/03/2014: adaptation aux enjeux du développement durable
- Décret du 18/08/2023 venant préciser les niveaux de performance énergétique minimaux dans la définition du logement décent.

La loi Climat et résilience vise à lutter contre les passoires énergétiques



Le rouge = les points chauds

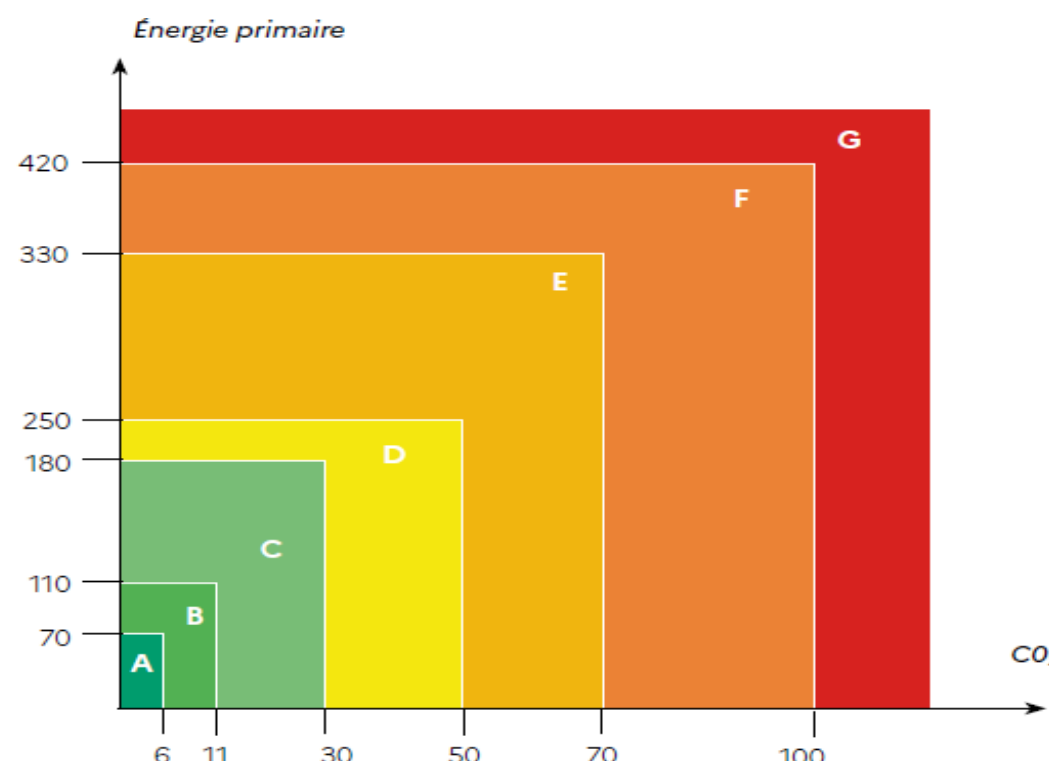
Le bleu = les zones froides

Une isolation est nécessaire !

De nouvelles mesures ont donc été mise en place pour lutter contre les passoires énergétiques

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

70 KWh/m².an	6 kg CO ₂ eq/m².an	A
110 KWh/m².an	11 kg CO ₂ eq/m².an	B
180 KWh/m².an	30 kg CO ₂ eq/m².an	C
250 KWh/m².an	50 kg CO ₂ eq/m².an	D
330 KWh/m².an	70 kg CO ₂ eq/m².an	E
420 KWh/m².an	100 kg CO ₂ eq/m².an	F
		G



Les logements concernés :

- La parc privé : location nue ou meublée ;
- Le parc social.

C'est le diagnostic de performance énergétique (DPE) qui renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G)

Le diagnostic permet de savoir si un logement est décent énergétiquement.

Le critère de décence énergétique évolue au fil du temps

Décret du 11/01/2021 venant fixer le critère minimal de performance énergétique

Décret du 18/08/2023 venant préciser les niveaux de performance énergétique minimaux dans la définition du logement décent.

2023 :

Logements
avec une
consommation
> 450 kWh/m²

2025 :

Logements
classés G*

2028 :

Logements
classés F*

2034 :

Logements
classés E*

* Étiquettes selon le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique (fenêtres, isolation, chauffage...) suivis d'un DPE post travaux.

Le critère de décence énergétique évolue au fil du temps

Le Diagnostic de Performance Énergétique est un document qui doit être obligatoirement annexé au contrat de location du logement, en application de l'article L. 126-29 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Depuis le 24 août 2022

Interdiction d'augmenter les loyers des logements du parc privé classés F et G

Pour les contrats de location :

- Conclus ;
- Renouvelés ;

DPE à annexer au bail respectant la décence énergétique du logement

- Tacitement reconduits.

Lors de la reconduction tacite, le locataire est en droit d'exiger un DPE valide pour pouvoir justifier du respect du critère de décence.

*Des aides existent pour la rénovation
du logement que vous louez !*

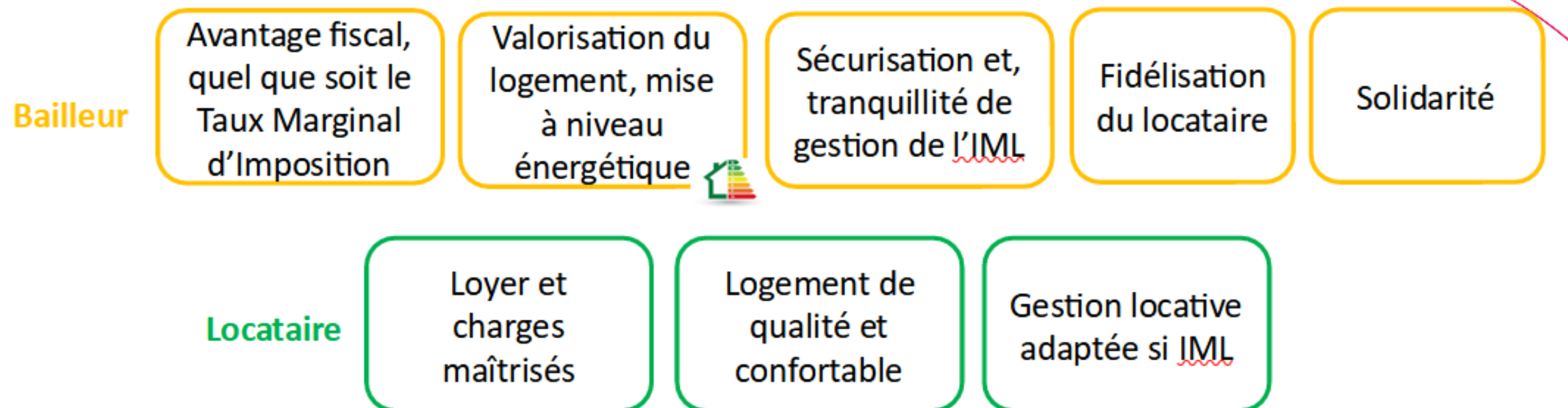
1^{er} type de subvention

MaPrimeRenov' propose des subventions avec un conventionnement Propriétaire/Anah



C'est un **dispositif fiscal** qui consiste à accorder une **réduction d'impôt** au propriétaire bailleur en contrepartie de location du logement **sous conditions locatives sociales**.

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
loc1	15%	20%
loc2	35%	40%
loc3	X	65%



Un dispositif gagnant-gagnant

1^{er} type de subvention

MaPrimeRenov' propose des subventions avec un conventionnement Propriétaire/Anah

Ces aides sont basées sur le niveau de dégradation des logements.

Travaux lourds

pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé

Travaux d'amélioration

du type travaux de rénovation énergétique

1^{er} type de subvention

Simulateur Loc'Avantages



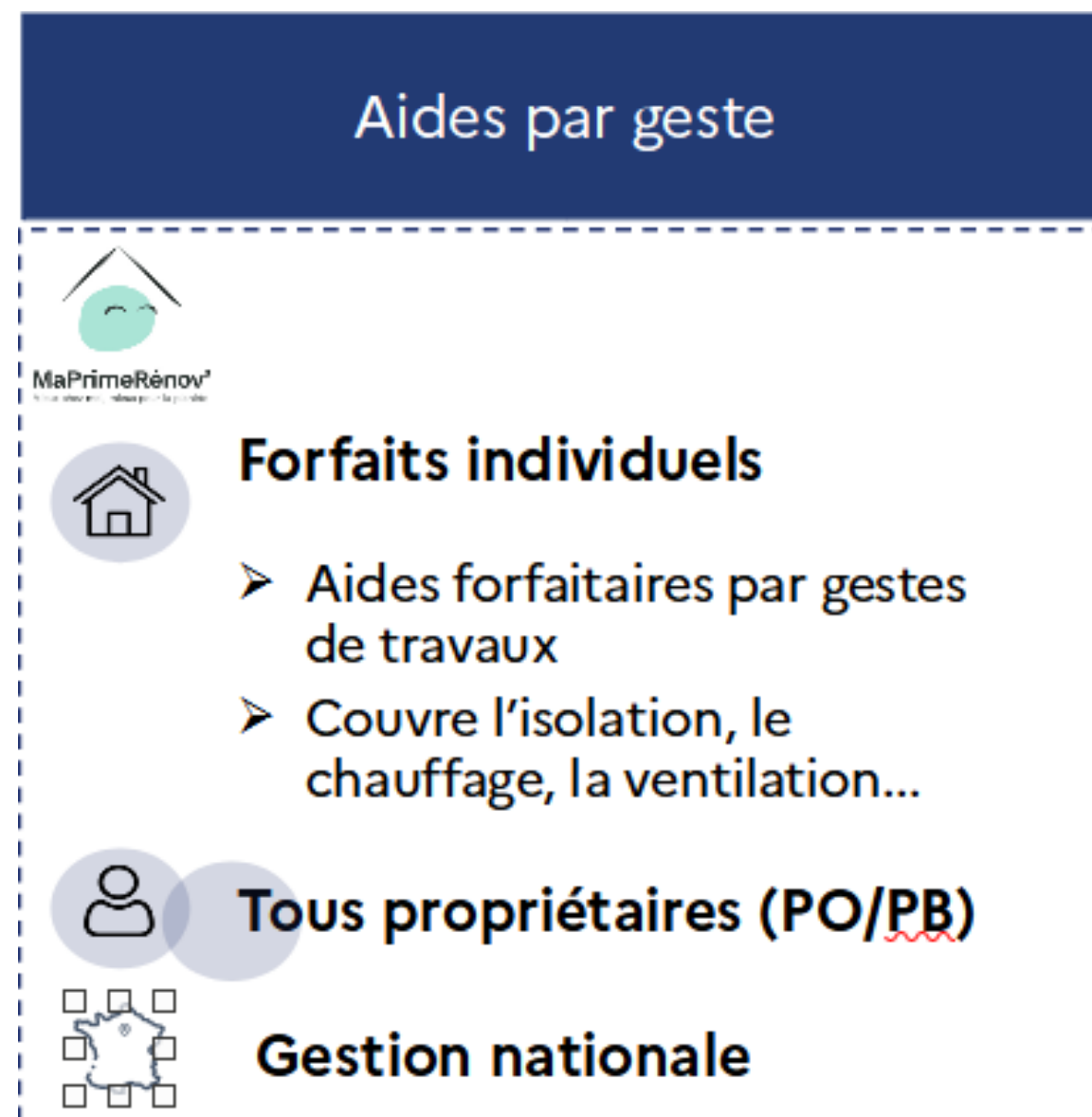
<https://monprojet.anah.gouv.fr/pb/inscription/nouvelle>

2ème type de subvention

MaPrimeRenov propose des subventions qui sont calculées selon les ressources du propriétaire

4 catégories de
revenus :

- Très modeste
- Modeste
- Intermédiaire
- Supérieur



4 bonnes raisons de rénover

→ 4 BONNES RAISONS DE RÉNOVER :



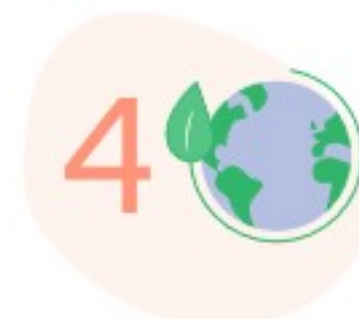
1 Anticiper les interdictions de location des logements énergivores



2 Valoriser votre bien, en le rendant plus confortable et plus économique



3 Bénéficier d'aides et d'avantages fiscaux



4 Agir pour la planète et lutter contre le réchauffement climatique

En tant que propriétaire d'un logement que vous souhaitez vendre :

Depuis le 1^{er} avril 2023

Obligation de réaliser **un audit énergétique préalable**
à la mise en vente des maisons individuelles ou immeubles
en monopropriété classés F ou G dans le DPE.

À partir du 1^{er} janvier 2025

Obligation pour les logements classés E

A partir du 1^{er} janvier 2034

Obligation pour les logements classés D.