

Le Sénat souhaite clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements



© 2025 Les Echos Publishing

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements énergivores, classés G au diagnostic de performance énergétique (DPE), ne sont plus admis à la location. Une interdiction qui a des effets directs sur le marché locatif français. En effet, d'après les chiffres des pouvoirs publics, près de 1,6 million de logements, qualifiés de passoires énergétiques, ont vocation à sortir du parc locatif, privé ou social, d'ici 2028 (on rappelle que les logements classés F seront également exclus du marché locatif au 1^{er} janvier 2028). Conscients de cette problématique, certains sénateurs ont déposé une proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements.

Des exceptions au principe d'interdiction de location

Premier apport du projet, les logements classés G au DPE devenus « indécents » au 1^{er} janvier 2025 ne seraient pas tous exclus du marché. Ceux dont les baux sont en cours ne seraient pas concernés par cette interdiction. En clair, l'obligation de décence énergétique serait réputée satisfaite lorsque le logement atteindrait le niveau de performance exigible à la

date à laquelle le contrat de location a été conclu, renouvelé ou tacitement reconduit.

Autre point important, pour éviter les conflits entre bailleurs et locataires, les travaux de rénovation énergétique qui auraient été ordonnés par les bailleurs mais qui ne permettraient pas d'atteindre le niveau de performance requis ne seraient pas pénalisés (le niveau de performance minimale serait ainsi réputé acquis). Une tolérance qui aurait également vocation à s'appliquer lorsque des travaux ne peuvent être réalisés en raison de contraintes techniques, architecturales, patrimoniales, ou en raison du coût des travaux rendant impossibles leur réalisation ou du refus par une décision administrative ou par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires datant de moins de 3 ans.

Par ailleurs, lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété et que le syndicat de copropriétaires a conclu un contrat portant sur des travaux de nature à permettre l'atteinte du niveau de performance minimal, le logement serait considéré comme décent pendant toute la durée des travaux. À condition que les travaux soient réalisés dans un délai qui ne pourrait excéder 5 ans.

Réduction de loyers

Actuellement, en cas de contentieux entre bailleur et locataire, le juge peut prononcer une réduction de loyer jusqu'à l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité énergétique d'un logement loué. Dans ce cadre, la proposition de loi vient préciser que la réduction de loyer doit tenir compte de la diligence du propriétaire et ne doit pas excéder le préjudice subi par le locataire du fait de la moindre performance du logement. Cette réduction de loyer prendrait effet à compter de la date à laquelle les travaux ordonnés par le juge auraient été demandés au propriétaire par le locataire et prendrait fin au terme des travaux de

rénovation énergétique.

À noter que le locataire habitant un logement G ne pourrait se prévaloir d'un manquement du bailleur et lui réclamer une baisse voire une suspension de paiement de ses loyers s'il faisait obstacle à l'exécution de travaux permettant le respect de l'obligation de décence énergétique.

Précision : partant du constat que les logements individuels sont ceux qui comptent le plus de passoires énergétiques au sein du parc locatif privé, les dispositions de la proposition de loi seraient également applicables aux maisons individuelles.

[Proposition de loi n° 328 visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété, enregistrée au Sénat le 11 février 2025](#)

© 2025 Les Echos Publishing