

Les logements classés G au DPE ne peuvent plus être loués



© 2025 Les Echos Publishing

Comme prévu, depuis le 1er janvier 2025, les logements énergivores, classés G au diagnostic de performance énergétique (DPE), ne sont plus admis sur le marché locatif. Si l'objectif de lutter contre le changement climatique et d'améliorer le confort des logements est louable, il se heurte à celui du droit au logement. Avec ce durcissement de la réglementation, ce sont, d'après les chiffres des pouvoirs publics, pas moins de 600 000 logements qui sont concernés par cette exclusion ! Cette dernière venant à coup sûr aggraver un marché du logement déjà mal en point.

Précision : cette interdiction de location ne concerne que les nouveaux baux signés ou renouvelés depuis le 1er janvier 2025. Les baux en cours ne sont donc (pour l'instant) pas concernés par cette mesure. Attention toutefois, en cas de reconduction tacite du bail, le locataire est en droit de demander au bailleur, si besoin en justice, de prendre les mesures nécessaires (travaux) pour que le logement atteigne au moins l'étiquette F. Il peut également demander auprès du juge une réduction du montant du loyer (voire une suspension du paiement des loyers) jusqu'à la réalisation des travaux.

Autre point important en ce début d'année, la méthode de calcul du DPE ayant été réformée, les pouvoirs publics ont

programmé l'obsolescence des DPE plus anciens. Ainsi, ceux réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 ne sont aujourd'hui plus valides. En pratique, pour pouvoir proposer aujourd'hui un bien immobilier à la location, un bailleur doit pouvoir produire un DPE dont la lettre est comprise entre A et F et établi depuis le 1er juillet 2021.

À noter : l'interdiction de la location des logements énergivores sera étendue aux biens notés F en 2028 et E en 2034.

L'impossibilité de réaliser des travaux

Afin de tenir compte des spécificités de certains bâtiments, la loi prévoit des cas où l'interdiction de louer des logements énergivores ne trouve pas à s'appliquer. Tel est le cas lorsque :

- le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal ;
- le logement est soumis à des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes.

[Articles 6 et 20-1, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, JO du 8](#)

[Articles 3 bis et 3 ter, décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002](#)

[Article D126-19 du Code de la construction et de l'habitat](#)

[Rép. min. n° 2902, JOAN du 28 mars 2023](#)

© 2025 Les Echos Publishing