

Passoires énergétiques : quand les travaux de rénovation sont impossibles à réaliser



© 2023 Les Echos Publishing

Afin de lutter contre « les passoires énergétiques », il n'est plus possible, depuis le 1er janvier 2023, de louer certains logements très énergivores (ceux affichant la classe G au diagnostic de performance énergétique (DPE) et consommant plus de 450 kilowattheures (KWh) d'énergie par mètre carré et par an). Cette interdiction vise à inciter les bailleurs à réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. À noter que d'autres échéances vont sortir certains biens du marché locatif. Ainsi, au 1er janvier 2025, ce sont les logements affichant une étiquette énergétique de classe F qui seront interdits à la location. Puis, au 1er janvier 2028 et 1er janvier 2034, les logements estampillés respectivement classe F et E seront également écartés du marché locatif.

Des exceptions à l'obligation de travaux

Dans certaines situations et configurations, il peut être difficile de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans des logements locatifs. C'est la raison pour laquelle un décret du 18 août 2023 prévoit notamment des cas où

l'obligation de performance énergétique minimale de logements loués pourra être écartée. Ainsi, dans le cadre d'un contentieux entre un bailleur et un locataire, le juge ne pourra pas ordonner la réalisation de travaux de rénovation énergétique si :

– ces derniers feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un homme de l'art ;

– les travaux nécessaires, entraînant des modifications de l'état des parties extérieures, y compris du second œuvre, ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction, ont fait l'objet, pour ce motif, d'un refus d'autorisation par l'autorité administrative compétente.

Le propriétaire devant produire les pièces justifiant de l'impossibilité de réaliser les travaux visant à atteindre un niveau de performance minimal.

Précision : ces dispositions seront applicables à compter du 1er janvier 2025.

[Décret n° 2023-796 du 18 août 2023, JO du 20](#)

© 2023 Les Echos Publishing