



L'Edito

Avec le gel des loyers et l'obligation d'audit énergétique, même si elle est reportée de quelques mois, les passoires énergétiques viennent d'effectuer une entrée en force dans l'actualité du logement et elles devraient tenir le haut de l'affiche pendant longtemps.

Il est difficile de les chiffrer et les statistiques divergent mais on peut penser que 15 à 20% des logements ont une étiquette FG ou G et sont concernés par les mesures présentées dans ce Journal des passoires énergétiques.

Les questions relatives aux passoires énergétiques concernent directement ou non tous les domaines relatifs à l'habitat et au logement et pas seulement celui auquel tout le monde pense, à savoir l'amélioration thermique et les aides financières qui lui sont associées.

Rapports locatifs, acquisition-amélioration, copropriété, fiscalité locative et conventionnement, amélioration thermique de l'habitat, la question des passoires énergétiques constitue une problématique transversale. Or c'est précisément l'une des particularités de l'ADIL que de pouvoir fournir des réponses qui abordent l'ensemble de ces aspects. C'est en ce sens que l'ADIL vous propose un Journal des passoires énergétiques qui aborde successivement l'ensemble de ces sujets.

Bonne lecture



*Charles Locquet Président de l'ADIL de l'Oise
Vice-Président du Conseil Départemental, chargé du logement, de l'habitat et de la politique de la ville*

Sommaire

- Gel des loyers : une mesure complexe
- Passoires énergétiques, et acquisition-amélioration
- Report de la date d'entrée en vigueur de l'obligation d'audit énergétique
- Passoires énergétiques : messages aux bailleurs
- Quand la passoire énergétique est un appartement
- Et les propriétaires occupants de passoires énergétiques ?
- La rénovation énergétique pour tous, propriétaires occupants, bailleurs, accédants à la propriété, copropriétés, le conseil de l'ADIL

**Gel des loyers :
Fixation, révision, augmentation du loyer des logements dont l'étiquette
énergétique est F ou G :
une mesure complexe**

La mesure de gel des loyers pour ces logement F et G fait grand bruit. Il s'agit de l'article 159 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, publiée au JO du 24 août 2021, qui modifie l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Mais que dit précisément la loi ?

La mesure de gel des loyers prévue par l'article 17-1 III de la loi du 6 juillet 1989, s'applique aux logements de classe F et G, loués à titre de résidence principale en location nue, meublée ou en bal de mobilité.

Elle interdit toute hausse de loyer en cas de relocation, renouvellement du bail et bloque la clause habituelle de révision du loyer, à date anniversaire, selon la variation de l'IRL.

Cette mesure de gel des loyers ne s'applique pas immédiatement et indistinctement à toutes les passoires énergétiques mais elle est applicable « aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits 1 an après sa publication soit le 24 août 2022 ». Une application immédiate aux contrats en cours aurait sans doute posé des problèmes de constitutionnalité ce qui conduit à cette mise en application échelonnée.

Les scénarios sont les suivants :

1	Bail conclu le 1^{er} septembre 2022 : <ul style="list-style-type: none"> • Le montant du nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer qui était demandé au précédent locataire
2	Bail conclu le 1^{er} mai 2022 : <ul style="list-style-type: none"> • Le gel du loyer ne s'appliquera qu'à compter du 1^{er} mai 2025, date de renouvellement ou de tacite reconduction • Ou avant cette date en cas de départ du locataire et de relocation
3	Bail conclu le 1^{er} mai 2021 : <ul style="list-style-type: none"> • Le gel du loyer ne s'appliquera qu'à compter du 1^{er} mai 2024, date de renouvellement ou de tacite reconduction. • Ou avant cette date en cas de départ du locataire et de relocation
4	Bail conclu le 1^{er} mai 2020 : <ul style="list-style-type: none"> • Le gel du loyer ne s'appliquera qu'à compter du 1^{er} mai 2023, date de renouvellement ou de tacite reconduction. <p>Ou avant cette date en cas de départ du locataire et de relocation</p>
5	Bail conclu le 1^{er} mai 2019 : Le bail s'est renouvelé le 1 ^{er} mai 2022. <ul style="list-style-type: none"> • Le gel du loyer ne s'appliquera qu'à compter du 1^{er} mai 2025, date de renouvellement ou de tacite reconduction. • Ou avant cette date en cas de départ du locataire et de relocation
6	Bail conclu le 1^{er} septembre 2019 Le bail s'est renouvelé le 1 ^{er} septembre 2022 et le gel des loyers s'applique
7	Bail conclu le 1^{er} mai 2018 <ul style="list-style-type: none"> • Le bail s'est renouvelé le 1^{er} mai 2021 et le gel du loyer ne s'appliquera qu'à compter du 1^{er} mai 2024. • Ou avant cette date en cas de départ du locataire et de relocation
8	Bail conclu le 1^{er} mai 2017 Le bail s'est renouvelé le 1 ^{er} mai 2020 <ul style="list-style-type: none"> • Le gel du loyer ne s'appliquera qu'à compter du 1^{er} mai 2023 • Ou avant cette date en cas de départ du locataire et de relocation
9	Bail conclu le 1^{er} mai 2016 Le bail s'est renouvelé le 1 ^{er} mai 2019 voir hypothèse 6
10	Bail conclu le 1^{er} mai 2015 Le bail s'est renouvelé le 1 ^{er} mai 2018 voir hypothèse 7

Gel des loyers et parc locatif social

A la lecture comparée d'une part des articles 40-I et 40 III de la loi du 6 juillet 1989 qui déterminent les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 qui ne s'appliquent au parc locatif social et d'autre part de l'article 17-3 de cette même loi, il apparaît que ce dernier ne s'applique pas aux logements du parc locatif social.

Cela signifie que le gel des loyers ne s'applique pas en cas de relocation de logements sociaux ni en cas de révision des loyers des logements sociaux.

La durée du bail, rappel :

Les baux passés par des bailleurs personnes physiques sont d'une durée de 3 ans et se renouvellent ou se reconduisent tacitement par périodes de 3 ans. Les SCI familiales constituées entre parents et allés jusqu'au 4^{ème} degré inclus et les indivisions sont assimilées à des personnes physiques.

Les baux passés par des bailleurs personnes morales sont d'une durée de 6 ans et de renouvellement ou se reconduisent par périodes de 6 ans. Les SCI non familiales constituent des personnes morales.

Autres questions relatives au gel des loyers

Les questions non tranchées par l'article 159 de la loi Climat et Résilience sont les suivantes :

- DPE vierge
- Absence de DPE du fait du bailleur
- Date de validité du DPE expirée
- Relocation d'un logement après une période de vacance supérieure à 18 mois

Les passoires énergétiques en questions

Passoires énergétiques, et acquisition-amélioration Les mises en vente de ces passoires s'accroissent. Notamment parce que beaucoup de bailleurs rattrapés par le gel des loyers, et demain par les normes de décence, cherchent à s'en débarrasser. Cela peut être une opportunité pour les acheteurs à la condition qu'ils intègrent d'emblée les travaux à réaliser dans leur plan de financement et transforment ainsi leur acquisition « sèche » en acquisition-amélioration. Dans ce cas ils peuvent prétendre, en plus des aides habituelles MPR, CEE et parfois aides locales, à un PTZ acquisition-amélioration qui représente 40% du coût total de l'opération. En revanche, des acquisitions « sèches » de passoires énergétiques risquent d'être difficiles à financer du fait de l'analyse de risque effectuée par les prêteurs : on parle ici non seulement de la valeur du gage mais aussi et surtout des coûts d'usage qui risquent de fragiliser les emprunteurs. Enfin, introduire du PTZ dans le financement des projets d'accession peut constituer une opportunité intéressante en cette période de hausse des taux d'intérêt	Report de la date d'entrée en vigueur de l'obligation d'audit énergétique L'audit énergétique nécessaire lors de la vente des logements étiquetés F ou G devant entrer en vigueur le 1 ^{er} septembre 2022 est reporté au 1 ^{er} avril 2023. L'esprit du texte était que cet audit devait inspirer et encourager les travaux en même temps que l'achat. On sait en effet que dissocier l'achat et les travaux est financièrement compliqué car l'épargne du ménage est dépensée pour l'achat du logement. Cela se traduit souvent par un report des travaux de plusieurs années. Ce report est un report technique qui ne doit rien changer aux réflexions qui doivent entourer la vente – et surtout l'achat – des passoires énergétiques. Dans l'immédiat, il faudra donc s'inspirer du DPE plutôt que de l'audit énergétique pour envisager d'emblée une opération d'acquisition-amélioration, cf. ci-contre ----- Quand la passoire énergétique est un appartement
--	---

<p><u>Attention</u>, le PTZ acquisition-amélioration ne fonctionne qu'en zones B2 et C et ne s'applique pas en zones A et B1.</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p>Passoires énergétiques : messages aux bailleurs Entre gel des loyers et normes de décence, il ne faut pas attendre 2025 ni 2028 pour s'inquiéter du sort des logements étiquetés F ou G.</p> <p>Du gel des loyers à la non-décence des logements Le gel des loyers à compter du 24 août 2022 ne constitue que le début des contraintes qui vont peser sur les bailleurs. Au 1^{er} janvier 2023, les logements qui consomment plus de 450 kWh/m2/an seront considérés comme non décents. Cette mesure ne s'appliquera qu'aux nouveaux baux signés postérieurement à cette date et ne concernera pas les baux en cours.</p> <p>Vente du logement et congé La tentation est grande de cesser de louer ces logements et de les vendre. Compte tenu de la hausse des taux d'intérêt et d'un taux d'usure encore bas mais qui fait suite à cette hausse avec à chaque fois un trimestre de retard, bien vendre ces logements pourra s'avérer difficile.</p> <p>En outre, si le logement est loué, il faut rappeler qu'un congé pour vente ne peut être donné que pour la fin du bail et avec un préavis de 6 mois.</p> <p>Tout autre congé est nul. On peut s'attendre à une augmentation du nombre des congés irréguliers.</p> <p>Aides à l'amélioration thermique Les aides à l'amélioration thermique au profit des bailleurs, existent. On peut citer MaPrimeRénov, les Certificats d'Economie d'Energie des fournisseurs d'énergie, les aides des collectivités locales (variables d'une collectivité à l'autre), les aides de l'ANAH, la TVA à 5,50%, l'Eco-PTZ et dans 8 communes de l'Oise l'exonération temporaire et partiel de taxe foncière.</p> <p>Travaux d'amélioration thermique et revenus fonciers Les dépenses d'amélioration thermique constituent des charges déductibles du revenu foncier qui peuvent conduire à un déficit foncier qui sera imputable sur le revenu global du ménage et diminuera le montant de l'impôt sur le revenu.</p>	<p>Sauf quand le propriétaire possède l'immeuble entièrement, l'appartement fait partie d'une copropriété. C'est la situation la plus fréquente.</p> <p>Une copropriété est composée de parties privatives et de parties communes.</p> <p>Agir seulement sur les parties privatives suffira rarement à améliorer suffisamment la performance énergétique de l'appartement. Il sera souvent indispensable d'agir aussi sur les parties communes de l'immeuble, avec par exemple une isolation par l'extérieur des façades ou de la toiture ou par le remplacement d'une chaufferie vétuste et peu performante.</p> <p>Agir sur les parties communes nécessite une décision de travaux votée par l'assemblée générale de copropriété.</p> <p>Une copropriété qui comporte beaucoup de passoires énergétiques en location est devenue une copropriété en danger avec des copropriétaires bailleurs qui bientôt ne pourront plus louer et donc percevoir de revenus locatifs. Qu'en sera-t-il du paiement de leurs charges de copropriété ?</p> <p>Il est donc dans l'intérêt individuel des propriétaires bailleurs mais également dans l'intérêt collectif de la copropriété que l'assemblée générale du syndicat copropriété décide rapidement l'étude et la réalisation d'un programme de travaux d'amélioration thermique.</p> <p>Le plus souvent, la réflexion sera conduite par le syndic de copropriété en lien avec les membres du conseil syndical.</p> <p>Qu'il s'agisse d'études préalables ou de travaux, il y aura mise en concurrence des prestataires puis proposition de délibération mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale et soumise au vote des copropriétaires. Et c'est cette assemblée générale qui décidera des études et travaux soumis à son appréciation.</p> <p>Il existe des aides individuelles à destination des travaux portant sur les parties privatives de chaque lot dont peuvent bénéficier les copropriétaires occupants ou bailleurs mais il existe aussi des aides collectives destinées aux syndicats des copropriétaires, dont MaPrimeRénov, les certificats d'Economies d'Energie et l'Eco-PTZ qui s'adressent spécifiquement aux copropriétés.</p>
--	--

Et les propriétaires occupants de passoires énergétiques ?

Ce sont les propriétaires les plus nombreux mais ce sont aussi, dans la mesure où ils ont la « maîtrise totale de leurs murs », ceux qui rencontrent le moins d'obstacles juridiques à leur décision de réaliser des travaux. La prise de décision est donc plus simple.

Les seuls freins pourraient être en matière d'autorisation d'urbanisme. En effet, le plus souvent, les travaux sont soumis à déclaration de travaux auprès du service urbanisme de la mairie, avec une attention particulière quand le logement se situe dans le périmètre d'un monument historique inscrit ou classé. Cette remarque s'applique également aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés.

La prise de décision « simple » évoquée ci-dessus suppose toutefois :

- de bien déterminer son programme de travaux et ses coûts
- de bien identifier les entreprises et les différents acteurs de la rénovation thermique
- de connaître les aides et dispositifs d'aides financières et le cas échéant fiscales à la rénovation énergétique des logements.

Les aides financières à la rénovation énergétique des logements sont :

- MaPrimeRénov
- les Certificats d'Economie d'Energie délivrés par les fournisseurs d'énergie
- les aides des collectivités locales
- MaprimeRénov Sérénité délivrée par l'ANAH
- la TVA à 5,50%
- l'Eco-PTZ
- l'exonération partielle et temporaire de taxe foncière (dans 8 communes)
- les caisses de retraite
- ...

Même si ce ne sont pas à proprement parler des dispositifs d'aide comme ceux précédemment cités, on peut également citer le dispositif d'accompagnement du Hauts de France PASS Rénovation et le Passeport Energétique du Logement.

La rénovation énergétique pour tous : propriétaires occupants, bailleurs, accédants à la propriété, copropriétés, le conseil de l'ADIL

C'est un conseil juridique, financier et fiscal et technique, neutre objectif et gratuit. Ce sont les membres de l'ADIL qui financent l'ADIL et permettent la gratuité du conseil.

Le conseil de l'ADIL porte notamment sur les sujets suivants

- Les rapports locatifs
- L'accession à la propriété, avec possibilité de simulations financières
- Le statut de la copropriété
- La fiscalité du logement
- Les travaux d'amélioration thermique des logements : quels travaux prioriser, les certifications, les points de vigilance, les coefficients et normes à respecter
- Les aides financières et fiscales à l'amélioration thermique

L'ADIL tient des permanences info-logement animées par des conseillers juristes et des permanences France Rénov animées par des conseillers info énergie qui permettront de répondre à toutes vos questions.

Retrouvez la liste des permanences ainsi que le formulaire de prise de rendez-vous en ligne sur le site internet de l'ADIL : www.adil60.org.