



Le Sénat veut clarifier l'interdiction de locations des passoires thermiques

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements dont l'étiquette DPE est G ne sont plus considérés comme des logements décents, et par conséquent leurs propriétaires ne sont plus autorisés à les louer. Les interdictions de location seront progressivement étendues aux logements avec étiquette F en 2028 et E en 2034.

Pour faciliter la mise en œuvre de cette loi, inciter les propriétaires à s'y conformer, et résoudre certains cas particuliers, une proposition de loi visant à "clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements" a été déposée par la sénatrice centriste Amel Gacquerre le 11 février 2025. Sa proposition a été votée au Sénat le 1er avril, et doit être débattue à l'Assemblée nationale.

Résoudre des cas particuliers

L'interdiction de location des passoires thermiques crée un certain nombre de cas particuliers, que cette proposition essaye de résoudre :

- Si les caractéristiques architecturales du bâtiment empêche la réalisation des travaux ou entraînent un surcoût trop élevé par rapport à la valeur du logement, et si le propriétaire peut justifier qu'il a effectué tous les travaux d'amélioration de la performance énergétique possible, son logement peut être loué.
- De même, la proposition de loi autorise la location d'une passoire thermique si l'assemblée générale de copropriété a refusé d'effectuer des travaux, mais que le propriétaire a fait des travaux dans son logement.
- Si le propriétaire ou la copropriété ont lancé une dynamique de travaux, une passoire thermique peut être louée pendant la durée des travaux.

Moduler les réductions de loyer

La proposition de loi module également la possibilité pour un locataire de passoire thermique de demander une réduction de loyer à son propriétaire tant qu'il ne fait pas de travaux. La réduction de loyer doit être proportionnée au préjudice vécu par le locataire et à la volonté du propriétaire de faire des travaux, et dure jusqu'à la fin des travaux de rénovation.

A l'inverse, si le locataire fait obstacle à la réalisation des travaux de rénovation énergétique, il ne peut pas se retourner contre son bailleur concernant l'indécence de son logement.

Bâti ancien et rénovation performante

Enfin, la proposition de loi intègre les changements provenant de la proposition de loi sur l'adaptation des critères de rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien, notamment la définition de « bâtiment ancien » et l'intégration des enjeux de confort d'été et de matériaux biosourcés dans la définition d'une rénovation performante. Plus d'informations dans la note dédiée.

Suites à surveiller

Cette proposition de loi reprend, dans les grandes lignes, une autre proposition déposée en novembre par les députés Bastien Marchive (Divers centre) et Inaki Echaniz (PS). Cette proposition transpartisane avait toutefois été rejeté par la droite et l'extrême droite, et n'avait pas reçu le soutien des écologistes.

La proposition d'Amel Gacquerre est plus développée et traite de plus de cas particuliers.

Il sera donc intéressant de suivre les débats à l'Assemblée nationale pour savoir si cette proposition sera finalement adoptée ou non.