

Transition énergétique : comprendre les contraintes du nouveau DPE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) fait – presque – la pluie et le beau temps sur le marché locatif. C'est, en effet, de son résultat que va découler, pour un bailleur, la liberté d'augmenter son loyer ou, dès l'année prochaine, la possibilité de mettre son bien en location. Pour répondre à ces nouveaux défis, le gouvernement a réformé le DPE. Ceux qui sont réalisés depuis le 1^{er} juillet 2021 sont plus fiables, plus complets et plus informatifs que leurs prédécesseurs.

IMODIRECT, spécialiste de la gestion locative en ligne, répond aux principales questions que les bailleurs peuvent se poser.

Quels sont les biens locatifs concernés par ces nouvelles restrictions ?

Les contraintes sur les loyers et les mises en location des logements découlent des deux « Lois climat » : la loi « Energie et climat » du 8 novembre 2019 et la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021. Depuis le 24 août dernier, les propriétaires de logements classés F et G sur le DPE ne peuvent plus en réviser le loyer en cours de bail ou le réévaluer lors d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire. La loi « Pouvoir d'achat » du 16 août ajoute une contrainte supplémentaire en interdisant, dans les communes visées par le plafonnement des loyers (Paris et certaines banlieues limitrophes, Lille, Lyon, Bordeaux, Montpellier, etc.), d'appliquer un « complément de loyer » (déplafonnement) lorsque le bien présente des caractéristiques exceptionnelles au regard du parc immobilier local, par exemple une maison individuelle à Paris. Des textes d'application sur cette dernière mesure sont en attente.

Parallèlement, la décence énergétique devient une réalité. Dès 2023, les logements étiquetés G et consommant annuellement plus de 450 kWh par mètre carré d'énergie finale seront interdits à la location. Puis, ce sera le tour de la totalité des biens de la classe G en 2025, de la classe F en 2028 et de la classe E en 2034.

A noter : le critère de décence énergétique ne devrait être exigé que pour les contrats signés après cette date.

Les DPE antérieurs au 1^{er} juillet 2021 sont-ils encore valables ?

Comme souvent, le législateur a prévu des dispositions transitoires. Les DPE réalisés avant fin 2017 sont valables jusqu'au 1^{er} janvier 2023, et ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} juillet 2021, peuvent être utilisés jusqu'en 2024.

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com

Lors de la reconduction tacite du bail, le bailleur est-il obligé de fournir un nouveau DPE si le sien n'est plus valide ?

Non, l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le dossier de diagnostic technique (DDT), qui comprend le DPE, doit uniquement être fourni lors de la signature d'un bail ou à l'occasion de son renouvellement (le locataire reste dans les lieux mais avec des conditions, souvent tarifaires, différentes du contrat initial). Ce n'est pas le cas lors de la reconduction tacite de bail en cours, le contrat se poursuivant dans les mêmes conditions.

Lors du renouvellement du bail, le bailleur est-il obligé de fournir un nouveau DPE si le sien n'est plus valide ?

Oui, d'après l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989. A noter : la notion de décence énergétique assortie de l'interdiction de louer n'entrera en vigueur que progressivement à partir de l'année prochaine. Seule peut s'appliquer, aujourd'hui, l'interdiction d'augmenter le loyer si le DPE indique une classe F ou G.

Le bailleur doit-il faire établir un diagnostic de performance énergétique pour continuer à réviser chaque année le loyer ?

Si le DPE fourni lors de l'entrée dans les lieux du locataire (contrats signés à compter de 2007) a classé le bien en F ou G, aucune augmentation de loyer (révision ou revalorisation) ne peut être appliquée. Si, en revanche, le DPE classait le logement entre A et D, il est possible d'augmenter le loyer et il n'y a aucune obligation de refaire un diagnostic, même si celui-ci fournit lors de la conclusion du contrat n'est plus valide aujourd'hui.

Quels sont les recours du bailleur si le DPE qui a été réalisé est erroné ?

Les DPE « nouvelle génération », réalisés à compter du 1^{er} juillet 2021, sont opposables. Cela signifie qu'en cas de diagnostic erroné, le bailleur peut se retourner contre le diagnostiqueur. Il pourrait, selon les juristes, réclamer la somme nécessaire pour effectuer les travaux permettant d'obtenir la note promise par le DPE. Affaire à suivre car, pour le moment, il n'y a aucune jurisprudence sur le sujet...

À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Plus d'informations sur www.imodirect.com

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com