



MAIRIE
DE
LA CELLE-SAINT-CYR
89116

3, Place de la Mairie

Tél. : 03 86 80 05 66

Mél : mairie.lacellesaintcyr89@orange.fr

Chères Celloises, chers Cellois,

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets*, dite « loi Climat et résilience » (ou simplement « **loi Climat** »), est la traduction législative de la Convention citoyenne pour le climat de 2020. Ce très long texte, qui s'appliquera progressivement, concerne de nombreux domaines tels les transports, la publicité, l'emploi, l'énergie ou l'assainissement... mais aussi l'immobilier et le logement.

L'objectif est notamment « d'accélérer la rénovation de nos logements pour atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 – le bâtiment représentant un quart des émissions annuelles de la France – et permettre que les Français vivent dans des logements décents où ils n'ont pas froid l'hiver et chaud l'été. L'objectif (...) est d'atteindre un parc de logements de niveau basse consommation en moyenne d'ici à 2050 ».

Cette loi va modifier beaucoup de choses, progressivement, que vous soyez **propriétaire ou locataire**. Dans un but de transparence et d'aide, votre commune et votre communauté de communes ont choisi de mettre plusieurs outils à votre disposition pour vous aider dans cette transition.

Vous êtes propriétaire bailleur (vous mettez votre bien en location) :

Vous êtes d'ores et déjà impacté par :

- **des interdictions d'augmentation et d'indexation** du loyer dès 2022 ; en effet, la lutte contre les passoires énergétiques se durcit aussi sous l'effet de la loi du 16 août 2022 pour le pouvoir d'achat qui interdit dorénavant tout « complément de loyer » pour les logements classés F ou G par le diagnostic de performance énergétique (DPE).
- **une information du locataire** toujours plus précise dans l'annonce et le contrat de location. Dès 2022, Le propriétaire a l'obligation de délivrer un logement décent et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire. Il est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat de location et en cours de bail. Les travaux ne relevant pas des réparations locatives sont à sa charge exclusive tout au long de la durée du bail.
- Si la loi Climat de 2021 fixe très clairement la première échéance à 2025, la loi Climat de 2019 et son texte d'application de début 2021... fixe une première échéance au 1er janvier 2023, date à laquelle seront déjà interdits à la location les logements dont la consommation excède 450 kilowattheures/m²/an, soit une large partie de la classe énergie G. **il conviendra de faire réaliser un DPE nouvelle formule** (1) pour connaître précisément le classement de vos logements au regard de la performance énergétique et, le cas échéant, de se préparer aux futures échéances en faisant réaliser des travaux de rénovation énergétique. Pour les appartements, il conviendra, en concertation avec le syndic et le conseil syndical, de porter à l'ordre du jour la question de la réalisation d'un audit énergétique puis de la réalisation de travaux.

Un logement énergétiquement décent dès 2025

A compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, Le niveau de performance d'un logement décent sera compris :

- À compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G ne pourront donc plus être mis en location ;
- À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;
- À compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

Vos commune et communauté de communes à vos côtés :

Afin de vous épauler dans cette mise en application de la loi, votre commune (sous délégation de la CCJ) a mis en place une autorisation de mise en location, dite « **permis de louer** » qui entrera en application au **1^{er} Avril 2023**. A cette date, tout propriétaire bailleur devra transmettre en mairie le DPE effectué pour la mise en location et recevra en retour une autorisation de louer. Celle-ci sera transmise pour information aux organismes sociaux intervenant sur les aides aux logements (MSA, ARS, CAF, ...). En cas de réponse défavorable, la Maison de l'Habitat de la CCJ, sera en mesure de vous orienter vers les aides auxquelles vous pouvez prétendre pour l'amélioration de votre logement en tant que propriétaire bailleur.

Vous êtes locataire :

En tout premier lieu, refusez de prendre un logement en location sans avoir reçu un exemplaire du Diagnostic (DPE), un projet de bail et copie de l'autorisation de louer délivrée par la mairie. Les annonces doivent clairement indiquer la classe énergétique et le montant théorique des dépenses d'énergies (chauffage, électricité).

Si le logement est reconnu comme non-décent, l'Allocation logement (AL) peut être **suspendue** tant que le bailleur n'aura pas effectué de travaux de mises aux normes du logement aux caractéristiques de la décence.

Avant d'engager des démarches mettant en cause la décence du logement, le locataire peut réaliser une **auto-évaluation** pour savoir si son logement correspond aux caractéristiques de la décence. Il peut s'appuyer sur le guide d'évaluation « qu'est-ce qu'un logement décent » édité par le ministère.

L'interdiction de la hausse des loyers des passoires thermiques depuis le 24 août 2022 :

La loi climat contient toute une série de mesures visant à interdire la hausse du loyer des logements énergivores classés F et G, au moment de la signature d'un nouveau contrat de location comme en cours de bail. Toutes ces mesures s'appliquent aux contrats de location vide et meublée à usage de résidence principale du locataire conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la loi climat, donc depuis le 24 août 2022, en métropole

L'interdiction de l'indexation du loyer des logements énergivores classés F et G

Tous les baux d'habitation à usage de résidence principale du locataire, que le logement soit vide ou meublé, contiennent une clause d'indexation. Celle-ci permet la révision du loyer chaque année à compter de la date anniversaire du bail, et ce, en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'Insee et calculé en fonction de l'augmentation générale des prix.

Jusqu'au 23 août 2022, la performance énergétique du logement ne conditionnait pas l'indexation du loyer.

Depuis le 24 août 2022, cette indexation du loyer ne peut plus être appliquée pour les logements des classes F et G. Le loyer de ces logements ne peut donc plus augmenter en cours de bail ; il sera en quelque sorte figé.

Des recours contre le bailleur :

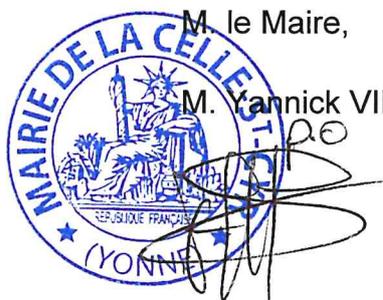
À compter de 2025, si le logement loué ne respecte pas le seuil minimal de performance énergétique devenu critère de décence, le locataire disposera d'un recours contre son bailleur. Il s'agira bien évidemment tout d'abord de demander au propriétaire la mise en conformité du logement par la réalisation de travaux de rénovation énergétique et d'isolation. À défaut d'accord amiable ou à défaut de réponse du propriétaire dans les deux mois, le locataire pourra saisir la commission départementale de conciliation. Cette saisine ne constituera pas un préalable obligatoire à la saisine du juge.

Des sanctions sévères. Si le juge constate que le logement ne satisfait pas au seuil minimal de performance énergétique requis, il pourra :

- contraindre le propriétaire à faire les travaux nécessaires ;
- imposer la réduction de loyer à accorder au locataire ;
- imposer des dommages et intérêts à payer au locataire.

Le locataire pourra également saisir les caisses CMSA ou CAF pour obtenir la suspension du versement des aides au logement directement au bailleur.

M. le Maire,
M. Yannick VILLAIN.



Références :

- LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, JO du 24/08/2021 ;
- Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dossier législatif, Assemblée nationale ;
- Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dossier législatif, Sénat ;
- Loi climat et résilience : l'écologie dans nos vies, site du ministère de la Transition écologique ;
- Rapport sur le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, Assemblée nationale, 19 mars 2021 ;
- Rapport sur le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, Sénat, 2 juin 2021 ;
- Immobilier : acheter, vendre ou louer une passoire thermique devient de plus en plus compliqué, Delphine Denuit, leparisien.fr, 31 juillet 2021 ;
- France Rénov' : Relever le défi de la rénovation des logements pour tous, dossier de presse du ministère de la Transition écologique, 22 octobre 2021 ;
- Paris : un quart des annonces immobilières concernent des logements énergivores, Bertrand Gréco, lejdd.fr, 20 novembre 2021 ;
- Mon logement est énergivore, dois-je faire des travaux pour le louer ?, anil.org ;
- Rénovation énergétique des logements locatifs à caractère touristique, réponse ministérielle publiée dans le JO Sénat du 14 avril 2022 ;
- Passoires thermiques : «L'entrée en vigueur de l'audit énergétique reportée au 1er avril 2023», annonce le ministre Olivier Klein, Marion Canu, leparisien.fr, 3 août 2022 ;
- Loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

