adil du Tarn

... Actu de la semaine ...

n° 05/2022 - annule et remplace la précédente

Logements locatifs classés F ou G : gel des loyers

A compter du 24 août 2022, le « gel des loyers » des passoires thermiques classés F ou G entre en vigueur. Près de 10 600 logements dans le Tarn seront concernés dès cette 1ère année. Le parc locatif du Tarn est fortement impacté par la nouvelle réglementation :

- ⇨ au sein des quelques 29 238 « passoires thermiques » estimées(1) dans le parc de logements du Tarn, 10 545 relèvent du parc locatif (9 769 au titre du parc privé et 867 pour le parc social).
- ⇨ Compte tenu du taux de rotation annuel de ces logements(2) et du rythme de renouvellement des baux, ce sont près de 5 300 logements locatifs classés F et G qui seront concernés par le gel des loyers lors du changement de locataire et du renouvellement du bail dès cette 1ère année d'application du dispositif.

Un dispositif juridique contraignant

Dans son article 159, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Loi Climat », prévoit que les loyers des logements classés F ou G sont figés. Ces étiquettes énergétiques sont établies à l'occasion du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) obligatoire pour toutes ventes, constructions ou mises en location. Il concerne :

- ⇨ Les nouvelles locations :
  - L'augmentation du loyer dans le cadre d'un changement de locataire : hors zone tendue, il est possible pour un propriétaire de fixer le loyer comme il le souhaite dans le cadre d'une mise en location ou d'un changement de locataire. **Cette augmentation ne sera plus possible avec un logement classé F ou G.**
- ⇨ Les baux en cours :
  - la révision du loyer, **le propriétaire ne pourra plus demander cette révision** d'une année sur l'autre comme le prévoit l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 **tant que son logement sera classé F ou G** ;
  - **la majoration du loyer**, prévue à l'article 17-1 précité, dans le cadre de travaux d'amélioration effectués par le bailleur **ne sera plus applicable non plus pour un logement classé F ou G** ;
  - **la réévaluation du loyer** prévue à l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989. Elle est très encadrée, même si le propriétaire respecte ces conditions de fond et de forme pour demander l'augmentation, celle-ci **sera impossible d'un logement classé F ou G**.
- ⇨ le parc locatif conventionné est régi par des règles propres en ce qui concerne la fixation et la révision des loyers, les logements sociaux ne sont pas concernés par les mesures de gel des loyers.
- ⇨ Par ailleurs, comme l'entrée en application de la loi est "glissante" dans le temps, les baux signés après le 24 aout 2019 ne seront impactés qu'au fur et à mesure de leur reconduction tacite. Ces dispositions « *sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi (soit le 24 août 2022).»*

Sans plus de précisions, un logement classé F ou G, dont le bail a été conclu après le 24 août 2019, peutéchapper à ces interdictions jusqu'à son renouvellement ou sa tacite reconduction (un bail peut se reconduire ou se renouveler tacitement tous les 3 ans).

Pour toutes questions relatives à cette nouvelle disposition, contactez l'ADIL : 05.63.48.73.80 ou contact@adiltarn.org.

La « loi climat » se veut également un levier en faveur de la rénovation énergétique. Pour les propriétaires bailleurs de tels logements, il sera donc indispensable de réaliser des travaux de rénovation énergétique pour faire « améliorer » l'étiquette énergétique et ne plus être soumis à ces interdictions.

De nombreuses aides nationales et locales existent ; pour connaître votre éligibilité au bénéfice des aides en faveur de l'amélioration thermique, et réaliser une simulation d'investissement locatif, prenez rendez-vous :

- à l'ADIL du Tarn - ☏ 05.63.48.73.80 - ou à Tarn Rénov'Occitanie : 0805 288 392

adil du Tarn

TARN Rénov'Occitanie

(1) - *Source : ONRE - Fideli, base des DPE de l'ADEME*

(2) - *INSEE : fichier détail logement RP 2018*

Mise à jour le 13 octobre 2022