

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 1^{ère} 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 1^{ère} 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 Énergétique (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.**

A noter toutefois que l'article 159 de la loi climat précise que : [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, la loi a été publiée le 24 août 2021).* »

Sans plus de précisions, il semblerait qu'un logement classé F ou G, dont le bail a été conclu avant le 24 août 2019, puisse échapper 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

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

⁽²⁾ - INSEE : fichier détail logement RP 2018