

Un logement qualifié de passoire énergétique n'est pas forcément insalubre, mais il se caractérise par une très mauvaise isolation mais aussi par une consommation d'énergie excessive. On parle de passoire si le bien présente une consommation classée F, G ou G +.

Cette notion est à distinguer de la précarité énergétique, laquelle fait référence à la situation dans laquelle un ménage est incapable de chauffer correctement son logement en raison de la faiblesse de ses revenus ou de la mauvaise performance énergétique de son habitation. La passoire énergétique, quant à elle, se réfère à un bâtiment qui affiche une mauvaise performance énergétique, c'est-à-dire qui consomme plus d'énergie qu'il ne devrait.

Il faut être vigilant.e.s : aux factures d'énergie, au diagnostic de performance énergétique (document obligatoire lors de la vente ou de la mise en location) et de l'inconfort thermique.

A savoir:

La location de logements considérés comme des passoires thermiques sera bientôt interdite. Cette nouvelle loi sera progressive et commence dès 2023 :

2023 : les logements étiquetés G + dont la consommation énergétique dépasse 450 kWh/mètre carré par an sont interdits à la location.

2025 : les logements classés G ne pourront plus être proposés à la location.

2028 : les logements classés F seront bannis du marché locatif.

2034 : les logements devront être classés entre A et D pour être proposés à la location.

> il n'est plus possible pour un bailleur d'augmenter le loyer d'un logement dont le diagnostic de performance énergétique est classé F ou G.

D'après l'article 6 de la loi de 1989, votre propriétaire est tenu de vous fournir un logement décent.

> 5 critères : une surface minimale, de la sécurité, l'absence de parasites, une performance énergétique minimale, la présence de certains équipements indispensables.

Avec la loi Climat, le niveau de performance énergétique minimal va devenir un critère de décence plus important. Ainsi, si votre propriétaire refuse d'engager des travaux de rénovation énergétique pour que votre logement soit aux normes, vous aurez la possibilité de le contraindre en justice. Pour 2025, cela concernera les logements classés G et F.

Actuellement, le locataire a le droit d'envoyer un recommandé à son propriétaire dans lequel il détaillera tous les signes de non-respect aux critères de décence. En parallèle, il est possible de se présenter au service d'hygiène de sa mairie pour effectuer des constatations et préconiser des travaux. En cas de refus du propriétaire, il est possible de saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) pour essayer de résoudre le différend.

Autre levier de pression légitime, dans le cas où le locataire est allocataire de la CAF, celle-ci peut suspendre les APL pour contraindre le propriétaire bailleur à effectuer les travaux.

Source:

- Seloger, 08/05/2023, Quentin Gres, « de quels recours le locataire d'une passoire thermique dispose-t-il? »