

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n° 2023-796 du 18 août 2023 pris pour l'application de l'article 6 et de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et adaptant les dispositions des contrats types de location de logement à usage de résidence principale

NOR : TREL2224229D

Publics concernés : propriétaires de logements donnés à la location, locataires de logements.

Objet : le décret vient préciser les niveaux de performance minimaux et les critères relatifs aux contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce critère ou de ces niveaux dans la définition du logement décent. Il adapte en conséquence les dispositions des contrats types de location de logement à usage de résidence principale définies dans les annexes 1 et 2 du décret du 29 mai 2015 relatif à ces contrats.

Entrée en vigueur : les dispositions de l'article 1^{er} et de l'article 4 entrent en vigueur le lendemain de leur publication. Les dispositions du 1^o, du 2^o, du 4^o, du 5^o, du 6^o et du 8^o de l'article 5 et de l'article 6 du présent décret entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2024. Les dispositions des articles 2 et 3 et les dispositions des 3^o et 7^o de l'article 5 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2025. Toutefois, pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, La Réunion et Mayotte, les dispositions du 1^o, du 3^o, du 5^o et du 7^o de l'article 5 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2028.

Notice : la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets met en place de nouvelles mesures nécessitant d'être précisées par décret. A compter du 1^{er} janvier 2025, le critère de performance énergétique minimale du logement décent correspondra désormais à un niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce décret vient préciser le niveau de performance minimal en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025, ainsi que les logements soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales pour lesquels le juge ne pourra pas ordonner la réalisation de travaux visant à permettre le respect de ce niveau de performance minimal en application de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Il adapte en conséquence les mentions visant la performance énergétique des logements dans les contrats-types de location.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Il peut, ainsi que les textes qu'il modifie dans leur rédaction issue de cette modification, être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 126-26, L. 173-1-1 et R. 156-1 ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment les articles 6 et 20-1 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale ;

Vu le décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 14 mars 2023 ;

Vu l'avis de la Commission nationale de concertation en date du 23 mars 2023 ;

Vu la saisine du conseil régional de La Réunion en date du 24 mai 2023 ;

Vu la saisine du conseil départemental de La Réunion en date du 24 mai 2023 ;

Vu la saisine du conseil départemental de Mayotte en date du 24 mai 2023 ;
Vu la saisine du conseil régional de la Guadeloupe en date du 26 mai 2023 ;
Vu la saisine du conseil départemental de la Guadeloupe en date du 26 mai 2023 ;
Vu la saisine de l'assemblée de Martinique en date du 1^{er} juin 2023 ;
Vu la saisine de l'assemblée de Guyane en date du 2 juin 2023 ;
Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du 8 mars au 2 avril 2023, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Au second alinéa de l'article 3 *bis* du décret du 30 janvier 2002 susvisé, après les mots : « article R. 156-1 du code de la construction », sont ajoutés les mots : « en incluant la superficie des vérandas chauffées écartée par le troisième alinéa de ce même article ».

Art. 2. – A compter du 1^{er} janvier 2025, l'article 3 *bis* du décret du 30 janvier 2002 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 3 bis. – I. – En France métropolitaine, le niveau de performance minimal prévu au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 susvisée correspond, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

- « – à compter du 1^{er} janvier 2025, à la classe F ;
- « – à compter du 1^{er} janvier 2028, à la classe E ;
- « – à compter du 1^{er} janvier 2034, à la classe D.

« II. – En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance minimal prévu au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 susvisée correspond, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

- « – à compter du 1^{er} janvier 2028, à la classe F ;
- « – à compter du 1^{er} janvier 2031, à la classe E. »

Art. 3. – A compter du 1^{er} janvier 2025, il est inséré après l'article 3 *bis* du décret du 30 janvier 2002 susvisé un article 3 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 3 ter. – I. – Pour l'application du sixième alinéa de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 susvisée, les cas dans lesquels il est impossible pour le juge d'ordonner la réalisation de travaux visant à atteindre un niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes sont les suivants :

« a) Les travaux nécessaires feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un homme de l'art ;

« b) Les travaux nécessaires, entraînant des modifications de l'état des parties extérieures, y compris du second œuvre, ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction, ont fait l'objet, pour ce motif, d'un refus d'autorisation par l'autorité administrative compétente sur le fondement des dispositions législatives et réglementaires du livre VI du code du patrimoine, du titre IV du livre III du code de l'environnement ou du livre I^{er} du code de l'urbanisme.

« II. – Le propriétaire produit aux débats les pièces justifiant de l'impossibilité de réaliser les travaux visant à atteindre un niveau de performance minimal.

« Le juge peut, notamment, surseoir à statuer dans l'attente de l'intervention de la décision de l'autorité administrative compétente pour autoriser la réalisation de ces travaux. »

Art. 4. – I. – A l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 susvisé :

1° Au 1, les mots : « dans les départements d'outre-mer » sont remplacés par les mots : « en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte » et les mots : « à ces départements » sont remplacés par les mots : « à ces collectivités » ;

2° Au 2, les mots : « dans les départements situés outre-mer » sont remplacés par les mots : « en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte ».

II. – Au 1 et au dernier alinéa de l'article 3 ainsi qu'au 2° de l'article 6 *ter* du même décret, les mots : « dans les départements d'outre-mer » sont remplacés par les mots : « en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte ».

Art. 5. – Le décret du 29 mai 2015 susvisé est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa du A du II de l'annexe 1, il est ajouté un nouvel alinéa ainsi rédigé :

- « – identifiant fiscal du logement : [Numéro Identifiant Fiscal du logement] » ;

2° Le dernier alinéa du A du II de l'annexe 1 est remplacé par neuf alinéas ainsi rédigés :

« – rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

« a) En France métropolitaine :

« i) A compter du 1^{er} janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

« ii) A compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;

« iii) A compter du 1^{er} janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

« b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

« i) A compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

« ii) A compter du 1^{er} janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

« La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation. » ;

3° A la fin du A du II de l'annexe 1, il est ajouté un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« – niveau de performance du logement : [classe du diagnostic de performance énergétique] » ;

4° A la fin de l'annexe 1, la phrase : « (5 bis) Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code. » est supprimée ;

5° Après le premier alinéa du A du II de l'annexe 2, il est ajouté un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« – identifiant fiscal du logement : [Numéro Identifiant Fiscal du logement] » ;

6° Le dernier alinéa du A du II de l'annexe 2 est remplacé par neuf alinéas ainsi rédigés :

« – rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

« a) En France métropolitaine :

« i) A compter du 1^{er} janvier 2025, le niveau de performance minimal correspond à la classe F du DPE ;

« ii) A compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance minimal correspond à la classe E du DPE ;

« iii) A compter du 1^{er} janvier 2034, le niveau de performance minimal correspond à la classe D du DPE.

« b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

« i) A compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

« ii) A compter du 1^{er} janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

« La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation. » ;

7° A la fin du A du II de l'annexe 2, il est ajouté un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« – niveau de performance du logement : [classe du diagnostic de performance énergétique] » ;

8° A la fin de l'annexe 2, la phrase : « (28 bis) Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code. » est supprimée.

Art. 6. – L'article 4 du décret du 17 décembre 2020 susvisé est abrogé.

Art. 7. – I. – L'article 5 du présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2024, à l'exception de ses 3° et 7°, qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

Toutefois, les 1°, 3°, 5° et 7° de cet article n'entrent en vigueur en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte que le 1^{er} janvier 2028.

II. – L'article 6 du présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

Art. 8. – Le ministre de l'intérieur et des outre-mer, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, la ministre de la culture, le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer, chargé des outre-mer, et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 18 août 2023.

ÉLISABETH BORNE

Par la Première ministre :

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*

CHRISTOPHE BÉCHU

*Le ministre de l'intérieur
et des outre-mer,*

GÉRALD DARMANIN

La ministre de la culture,

RIMA ABDUL-MALAK

*Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur
et des outre-mer, chargé des outre-mer,*

PHILIPPE VIGIER

*Le ministre délégué auprès du ministre
de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
chargé du logement,*

PATRICE VERGRIETE