



Un plan d'action pour lutter contre les passoires thermiques - SANCTIONS APRES LE 1/1/2022 -

Conseils pratiques publié le 26/03/2021, vu 1376 fois, Auteur : [Jean François Guinot](#)

Géode Immobilier/ Crust Energie/ Groupe Total --- Un plan d'action pour lutter contre les passoires thermiques - SANCTIONS APRES LE 1/1/2022 -

Un plan d'action pour lutter contre les passoires thermiques

Pour assurer la mobilisation générale autour de la rénovation des passoires thermiques, la loi défend une action en trois étapes. Tout d'abord, une première phase d'incitation et d'information des propriétaires occupants, propriétaires, bailleurs ou locataires avec l'adoption de plusieurs mesures concrètes :

- Dès le 1er janvier 2020, certains dispositifs d'aides à la rénovation énergétique seront réformés (transformation du crédit d'impôt transition énergétique en prime pour les ménages modestes, ouverture du dispositif pour les propriétaires-bailleurs...);
- Dès le 1er janvier 2021, les propriétaires de passoires thermiques ne pourront réviser les loyers en zone tendue que s'ils font des travaux pour atteindre au minimum la classe énergétique E. Même chose, concernant la demande d'une contribution aux locataires pour réaliser des travaux d'économie d'énergie, le propriétaire devra s'engager à ce que ces travaux permettent d'atteindre, la classe énergétique E (Article 3 Ter).
- Dès le 1er janvier 2022, pour vendre une passoire thermique (classe énergétique F ou G), il sera nécessaire de fournir en plus du diagnostic de performance énergétique, un audit énergétique complet du bien. Cet audit énergétique devra comporter un programme complet de travaux, une estimation du coût des travaux ainsi que les aides financières permettant de financer ces travaux (Article 3 septies). A partir de cette date, les professionnels de l'immobilier seront

également mis à contribution pour promouvoir la rénovation énergétique des biens immobiliers qui passent entre leurs mains. En effet, sur l'ensemble des annonces immobilières devront figurer la performance énergétique du bien, le montant des dépenses énergétiques théoriques (chauffage et eau chaude sanitaire), ainsi que l'obligation à compter du 1er janvier 2028 de respecter une norme de performance énergétique pour l'ensemble des logements (Classe E). Les professionnels de l'immobilier qui ne respecteront pas ces obligations s'exposent à des sanctions pécuniaires (Article 3 septies).

- Dès le 1er janvier 2023, un critère de performance énergétique minimal devra être respecté pour l'ensemble des logements afin qu'ils soient qualifiés de « décent ». Le seuil à respecter sera déterminé par décret. Il ne devrait pas permettre d'interdire à la location les logements ayant une classe énergétique F et G (Article 3 bis).

Une seconde phase d'obligation de travaux, consiste à introduire une obligation pour tous les propriétaires d'une passoire thermique, d'avoir réalisés en 2028 des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement, permettant d'attendre une classe énergétique « E » sauf exceptions liées aux contraintes techniques, architecturales, ou coût disproportionné par rapport à la valeur du bien. A noter, que cette obligation de travaux ne sera applicable qu'à partir de 2033 pour les copropriétés en difficulté (Article 3 Ter).

Une troisième phase de sanction, au conditionnel, pourrait prévoir des mécanismes contraignants. En effet, la conséquence du non-respect de l'obligation présenté ci-dessus sera définie par le Parlement en 2023, dans le cadre de la programmation quinquennale de l'énergie créée par la loi énergie-climat. Les potentielles sanctions devront tenir compte de la diversité des situations en visant prioritairement les propriétaires-bailleurs (Article 1er bis A).

AT

UR LUTTER CONTRE « L

2023



--

[Merci de nous contacter, pour des devis gratuits \(Par nos équipes\) sur vos immeubles
06 84 28 49 31 ou geodeimmobilier@gmail.com](mailto:geodeimmobilier@gmail.com)