

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

Décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020 relatif au critère de performance énergétique conditionnant l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

NOR : LOGL2022024D

Publics concernés : propriétaires et locataires de logements nus et meublés situés dans les agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch-Arcachon, Lille, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.

Objet : prise en compte de la performance énergétique du logement dans l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Notice : la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit, pour chacune des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel, la fixation par décret d'un montant maximum d'évolution des loyers d'un logement nu ou meublé en cas de relocation ou de renouvellement du bail. En cas de litige entre les parties, la loi prévoit la saisine de la commission départementale de conciliation préalablement à la saisine du juge.

Le décret modifie le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en prévoyant, à compter du 1^{er} janvier 2021, des adaptations prenant en compte le critère de performance énergétique du logement fixé par l'article 19 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat.

Le décret du 27 juillet 2017 fixe un montant maximum d'évolution des loyers des baux des logements situés dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants. Il permet des adaptations en cas de travaux ou de loyer manifestement sous-évalué. Dans ces cas, le décret prévoit qu'une augmentation de loyer, elle-même encadrée, ne peut être appliquée que si la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an.

Références : le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1^{er} août 2020 au 31 juillet 2021, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tel que modifié par le décret, peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 134-1, L. 271-6 et R. 134-5 ;

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 son article 18 ;

Vu le décret n° 90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

Vu le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1^{er} août 2020 au 31 juillet 2021, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

Vu l'avis de la Commission nationale de concertation en date du 17 juillet 2020 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – L'article 6 du décret du 27 juillet 2017 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 6.* – Pour l'application des dispositions du 2° de l'article 4 et du 1° de l'article 5 :

« 1° Les logements comparables servant à la détermination du loyer de référence sont situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret du 31 août 1990 susvisé ;

« 2° **L'augmentation de loyer n'est possible que lorsque la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an**, telle que calculée par une évaluation énergétique réalisée par une personne satisfaisant aux conditions prévues à l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation et établie selon les méthodes de calcul conventionnel mentionnées à l'article R. 134-5 du même code. Cette condition est présumée remplie pour un logement pour lequel une consommation en énergie primaire inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an a été constatée par un diagnostic de performance énergétique établi moins de quatre ans auparavant. »

Art. 2. – Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Art. 3. – La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 décembre 2020.

JEAN CASTEX

Par le Premier ministre :

*La ministre déléguée
auprès de la ministre de la transition écologique,
chargée du logement,*
EMMANUELLE WARGON

La ministre de la transition écologique,
BARBARA POMPILI