



JURIDIQUE

Amélioration du classement énergétique et question de la révision du loyer

Une réponse ministérielle du 11 août dernier est venue se prononcer sur la question de la révision du loyer dans l'hypothèse d'une amélioration du classement énergétique du logement en cours de location.

Suite à la réforme du diagnostic de performance énergétique, la demande a été faite au ministre de la Ville et du Logement de clarifier l'application du gel des loyers aux logements reclassés en E du seul fait de la réforme du DPE et s'il prévoit des mesures transitoires pour éviter des hausses des loyers sans travaux ni amélioration réelle de la performance énergétique. L'inquiétude soulevée était celle d'une hausse des loyers massive qui découlerait d'un reclassement résultant exclusivement de la modification de la méthode de calcul du DPE en l'absence de travaux ou d'amélioration effective des caractéristiques énergétiques du logement.

La réponse apportée ne va pas dans le sens d'une augmentation immédiate des loyers. En effet, le Ministre précise que *« cette attestation remplacera l'étiquette du DPE et aura la même durée de validité que le DPE dont elle remplace l'étiquette. Cette attestation pourra être utilisée notamment lors de transactions immobilières ou de mises en location. Toutefois, pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés à compter du 24 août 2022, un classement F ou G exclut tout mécanisme de réévaluation du loyer (article 159 de la loi Climat et résilience modifiant les articles 17 et 17-2 de la loi du 6 juillet 1989). Pour ces logements, la révision du loyer en cours de bail n'est donc pas possible, même si le logement n'est plus une passoire. Le loyer pourra être révisé à l'occasion du renouvellement du contrat (mais pas en cas de reconduction tacite), sur la base de l'attestation de changement d'étiquette ou d'un nouveau DPE valide prouvant que le logement n'est ni F ni G. Cette attestation devra être annexée au DPE initial qui doit être en cours de validité »*.

Au regard de cette analyse, le bailleur dont l'étiquette énergétique aurait évolué positivement, faisant sortir son bien de la catégorie des passoires énergétiques, ne pourrait néanmoins pas réviser immédiatement son bien et devrait attendre le renouvellement de son bail. Il est important de souligner qu'il ne s'agit que d'une réponse ministérielle qui constitue



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

un simple avis. Néanmoins, il faut faire preuve de vigilance car les tribunaux peuvent suivre ces avis.

- [Réforme du mode de calcul du DPE et hausse des loyers Question écrite n° 12551.](#)
[Publication de la réponse au Journal Officiel du 11 août 2026, page 7530](#)