

PROPOSITION

POUR LA CRÉATION D'UN CONGÉ POUR RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Rénover les habitations pour lutter contre le mal logement, revitaliser les centres-villes.

Enjeu écologique, notamment pour les centres-villes.

64% des bailleurs privés sont propriétaires d'un seul logement et 20% de 2. Le parc locatif est le plus énergivore. Près d'un ménage sur deux, occupant un logement énergivore, est un locataire.

Constats :

- Dans les baux d'habitation à titre de résidence principale, le bailleur a l'obligation de fournir au locataire un logement respectant des normes de décence, parmi lesquelles se trouvent des critères liés à la performance énergétique.
- Les logements les plus énergivores, occupés par les locataires les plus modestes, génèrent des charges importantes pour l'occupant.
- Afin d'effectuer les travaux de rénovation, il convient en premier lieu de libérer le logement. Pour cela, le bailleur doit donner congé à son locataire, mettant ainsi fin au bail.
- Un congé ne peut être délivré par le bailleur que dans les hypothèses suivantes :
 - o En cas de vente, ce qui ne permet pas au propriétaire de faire les travaux pour relouer le logement,
 - o En cas de reprise, afin de permettre au bailleur ou à ses proches parents d'habiter personnellement le logement, ce qui fait sortir le logement du parc locatif,
 - o Pour motif légitime et sérieux, (la nécessité de faire des travaux de rénovation n'entre pas automatiquement dans ce champ.)

Moyens :

- Créer un congé pour rénovation lorsque le logement ne remplit pas les critères de décence.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

- De créer un congé pour rénovation thermique portant sur des logements ayant une consommation en énergie finale supérieure à 331 kWh/m².an (Etiquettes F et G) ;
- Avec engagement de réaliser par des entreprises agréées des travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique déterminé par décret ;
- En vue de relouer après réalisation des travaux de rénovation aux conditions suivantes :
 - Location nue, non meublée,
 - Pendant 6 ans après achèvement des travaux ;
- Avec droit prioritaire du locataire sortant ;
- Sauf si le locataire est protégé (au sens de la loi de 1989).