limo

GUIDE N° 11 · TOUS LES BAILLEURS

DPE et interdictions de louer

Le calendrier, le moment où il touche votre bail, les risques, la lecture du DPE, les travaux, les aides et la fiscalité, avec les astuces de Rico.



Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le calendrier des baux d'habitation

Date	Métropole	Outre-mer
1er janvier 2023	Plus de 450 kWh/m²/an : interdit	—
1er janvier 2025	**G interdit**	—
1er janvier 2028	**F interdit**	G interdit
1er janvier 2031	—	F interdit
1er janvier 2034	**E interdit**	—

Un logement sous la classe requise n'est plus décent. Les meublés de tourisme suivent un calendrier propre (guide n° 4). Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 ; décret n° 2002-120, article 3 bis.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Quand la règle touche votre bail

Situation	Application
Nouveau bail	Dès la signature après la date.
Bail meublé en cours	À la première reconduction tacite après la date.
Bail vide en cours	Au renouvellement ou à la reconduction, au plus tard trois ans après.
Bail mobilité	À la signature.
Hors loi de 1989	Résidence secondaire, logement de fonction : hors champ.



L'astuce de Rico

Ton échéance réelle, c'est la prochaine reconduction de ton bail après la date. Bail meublé signé le 1er mars 2027 dans un F : la règle s'applique au 1er mars 2028.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Si vous louez quand même

Étape 1	**La mise en demeure** Le locataire demande par écrit la mise en conformité.
Étape 2	**Conciliation ou juge** Sans accord en deux mois : commission de conciliation, ou directement le juge.
Étape 3	**La décision** Travaux ordonnés, loyer réduit ou suspendu, dommages et intérêts.
Toujours	**Le loyer gelé** Depuis 2022, un F ou un G ne peut être ni révisé, ni augmenté.
Toujours	**L'annonce** Mention « logement à consommation énergétique excessive » pour un F ou un G.



L'astuce de Rico

Pas d'amende automatique : c'est le locataire qui agit, à tout moment. Et tu ne peux pas lui donner congé pour ce motif.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les exceptions, et ce qui n'est pas encore la loi

Les exceptions

Travaux refusés par la copropriété malgré vos démarches, ou contraintes patrimoniales : le juge ne peut pas ordonner les travaux. Le logement n'en devient pas louable pour autant.

Un projet de loi en débat

Adopté par le Sénat le 8 juillet 2026, il permettrait de relouer un F ou un G contre un engagement de travaux. Débat en séance à l'Assemblée à partir du 17 novembre 2026.



L'astuce de Rico

En copropriété, ta protection s'appelle « diligences » : demande l'inscription des travaux à l'ordre du jour et garde le procès-verbal, surtout en cas de refus.

Tant qu'aucun texte n'est promulgué, le calendrier actuel s'applique. Vérifiez à la date de lecture.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Lire et vérifier son DPE

Point	Règle
Validité	Dix ans ; les DPE réalisés avant le 1er juillet 2021 sont périmés.
Double seuil	La classe retenue est la moins bonne entre énergie et émissions de gaz à effet de serre.
Opposabilité	Le locataire peut s'en prévaloir ; vous pouvez vous retourner contre le diagnostiqueur.
Petites surfaces	Seuils ajustés depuis juillet 2024 pour les logements de moins de 40 m².
Électricité	Depuis 2026, calcul plus favorable au chauffage électrique ; aucun logement ne baisse.



L'astuce de Rico

Avant tout devis : l'observatoire DPE de l'ADEME, ton numéro à treize chiffres, deux minutes. Une attestation de nouvelle étiquette peut suffire, gratuitement.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les travaux qui font gagner des classes

Poste	Ordre de grandeur indicatif	Effet typique
Isolation des combles perdus	20 à 70 € par m²	Le meilleur rapport gain et coût
Isolation des murs par l'intérieur	40 à 90 € par m²	Une à deux classes
Pompe à chaleur air-eau	10 000 à 18 000 €	Une à deux classes, à la place du fioul ou du gaz
Radiateurs électriques performants	1 500 à 4 000 €	Souvent suffisant pour sortir de F
Ventilation hygroréglable	1 000 à 2 000 €	Indispensable après isolation



L'astuce de Rico

Isoler d'abord, chauffer ensuite, ventiler avec. Et si tu vises D, fais-le en une fois : tu seras tranquille au-delà de 2034.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les aides pour un bailleur

Aide	En bref
MaPrimeRénov'	Par geste ou rénovation d'ampleur, selon vos revenus, avec engagement de louer.
Primes CEE	Certificats d'économies d'énergie : primes des fournisseurs, sans condition de revenus.
Éco-PTZ	Prêt sans intérêts, ouvert aux bailleurs, jusqu'à 50 000 € pour une rénovation globale.
TVA à 5,5 %	Travaux d'amélioration énergétique dans un logement de plus de deux ans.
Déficit foncier majoré	En location nue : 21 400 € imputables pour sortir de E, F ou G (guide n° 9).



L'astuce de Rico

Ne signe aucun devis avant d'avoir déposé tes demandes : travaux commencés, aides perdues. Règles à vérifier sur france-renov.gouv.fr.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les travaux et votre impôt

Régime	Traitement des travaux énergétiques
Location nue, réel	Charge déductible l'année du paiement ; déficit imputable sur le revenu global.
Location nue, micro-foncier	Rien de plus : l'abattement de 30 % couvre tout. L'option pour le réel engage trois ans.
Meublé, réel	Amortissement sur la durée propre des travaux, entre 10 et 20 ans (guide n° 6).
Meublé, micro-BIC	Rien de plus : l'abattement de 50 % couvre tout.

Les aides perçues ont leur propre traitement fiscal : faites-le vérifier par votre expert-comptable.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

En copropriété, ou au moment de vendre

En copropriété

DPE collectif, plan pluriannuel de travaux et fonds de travaux deviennent la règle. Pour un lot F ou G : faire inscrire les travaux à l'ordre du jour, faire voter, garder les procès-verbaux.

Vendre plutôt que rénover ?

Une maison classée E, F ou G se vend avec un audit énergétique. Vendre en l'état, c'est vendre avec une décote et laisser les aides à l'acheteur : chiffrez les deux scénarios.



L'astuce de Rico

Demande au syndic le DPE collectif de l'immeuble : il intègre les vraies caractéristiques du bâtiment, là où un DPE individuel retient souvent des valeurs par défaut.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Vous êtes F ou G : le plan

1. **Vérifier**
   La date du DPE, puis l'attestation gratuite de l'ADEME.
2. **Repérer l'échéance**
   La prochaine reconduction de votre bail.
3. **Faire chiffrer**
   Audit ou DPE projeté ; viser au moins E, idéalement D.
4. **Demander les aides**
   France Rénov', devis RGE, demandes avant toute signature.
5. **Après les travaux**
   Nouveau DPE : fin du gel du loyer, révision possible.



L'astuce de Rico

Fais le nouveau DPE dès la fin des travaux, pas au prochain locataire : tant qu'il n'est pas fait, le loyer reste gelé.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Questions fréquentes

1	Mon locataire dans un G ne se plaint pas	**Il peut agir à tout moment**
2	Puis-je donner congé pour faire les travaux ?	**Non**
3	Le DPE du locataire dit F, le mien disait E	**Le DPE est opposable**
4	Un F en bail mobilité ?	**Même règle en 2028**
5	Passer un F en location courte durée ?	**Pas une échappatoire**



L'astuce de Rico

Attestation de l'ADEME d'abord, date de reconduction ensuite, aides avant devis, nouveau DPE après travaux.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Fiche de chaque bien : caractéristiques, mobilier, diagnostics, documents et historique
- Baux meublés, étudiants et mobilité, rédigés à partir des informations du bien et du locataire
- Registre des amortissements : bâti, travaux, mobilier, avec le plafonnement et le report suivis d'un exercice à l'autre



Découverte est gratuit pour un bien. La comptabilité commence avec Essentiel, à 4,90 € TTC par bien et par mois ; le pack expert-comptable et la signature électronique avec Confort.

limo-fr.com

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Sources

- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (Climat et résilience), articles 159 et 160 ; loi n° 2024-322 du 9 avril 2024.
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : articles 6, 17-1, 17-2 et 20-1 ; décret n° 2002-120, article 3 bis (décence).
- Arrêté du 25 mars 2024 (petites surfaces) ; arrêté du 13 août 2025 (coefficient de l'électricité).
- ecologie.gouv.fr : location et gel des loyers des passoires énergétiques ; ANIL : performance énergétique et décence.
- Anah et france-renov.gouv.fr : MaPrimeRénov', éco-PTZ ; projet de loi relance du logement (Sénat, 8 juillet 2026).

Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas un conseil personnalisé. Limo est un outil : il ne donne pas de conseil fiscal ou juridique et n'est pas un cabinet d'expertise comptable. État du droit au 12 novembre 2026.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite