TEXTE OFFICIEL · LÉGIFRANCE

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021

portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets — articles 158, 159, 160 et 164 (extraits)

JORF n° 0196 du 24 août 2021, texte n° 1

Reproduction du texte officiel publié sur Légifrance (consulté le 23 octobre 2026). Les passages non reproduits sont signalés par […]. Seule la version publiée au Journal officiel et la version consolidée sur Légifrance font foi. Document mis à disposition par Cap Audit à titre d'information.

Article 158 (extrait)

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000043957098

I.-Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

[…]

2° Après le même article L. 126-28, il est inséré un article L. 126-28-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 126-28-1.-Lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du présent code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.

« L'audit énergétique formule notamment des propositions de travaux. Ces propositions doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et présenter un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien. Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du présent code. La première étape de ce parcours permet au minimum d'atteindre la classe E au sens de l'article L. 173-1-1. Ce parcours de travaux prévoit également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B au sens du même article L. 173-1-1, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance. L'audit mentionne, à titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et indique les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

« Le contenu de cet audit est défini par arrêté. Le niveau de compétence et de qualification de l'auditeur et l'étendue de sa mission et de sa responsabilité sont précisés par décret pris sur le rapport du ministre chargé de la construction. » ;

[…]

10° Le I de l'article L. 271-4 est ainsi modifié :

a) Le 6° est ainsi rédigé :

« 6° Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ; »

[…]

e) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« L'audit énergétique mentionné au 6° du présent I est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique. » ;

[…]

VII.-Le 2° du I entre en vigueur :

1° Le 1er janvier 2022, pour les logements qui appartiennent à la classe F ou à la classe G ;

2° Le 1er janvier 2025, pour les logements qui appartiennent à la classe E ;

3° Le 1er janvier 2034, pour les logements qui appartiennent à la classe D.

[…]

Article 159

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000043957099

I.-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 est ainsi modifiée :

1° Le II de l'article 17 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire. » ;

2° L'article 17-1 est complété par un III ainsi rédigé :

« III.-La révision et la majoration de loyer prévues aux I et II du présent article ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

3° L'article 17-2 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I.-» ;

b) Aux cinquième et sixième alinéas, le mot : « article » est remplacé par la référence : « I » ;

c) Il est ajouté un II ainsi rédigé :

« II.-Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

4° La seconde phrase du deuxième alinéa de l'article 18 est supprimée ;

5° Au deuxième alinéa de l'article 25-3, après la référence : « 8-1, », est insérée la référence : « 17, » ;

6° Le premier alinéa de l'article 25-9 est ainsi rédigé :

« Pour la révision du loyer, les I et III de l'article 17-1 sont applicables aux logements meublés. » ;

7° Au troisième alinéa de l'article 25-12, après la seconde occurrence du mot : « articles », est insérée la référence : « 17, ».

II.-Au premier alinéa de l'article L. 321-11-1 du code de la construction et de l'habitation, la seconde occurrence du mot : « à » est remplacée par la référence : « au I de ».

III.-Le deuxième alinéa du VI de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, cette action ne peut pas être engagée pour les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. »

IV.-Les articles 17,17-1,17-2,18,25-3,25-9 et 25-12 de 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 ainsi que l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dans leur rédaction résultant du présent article, sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi. En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ces mêmes articles sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juillet 2024.

Article 160

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000043957100

I.-Le titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans sa rédaction résultant du I de l'article 17 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa de l'article 6 est ainsi modifié :

a) A la première phrase, les mots : « critère de performance énergétique minimale » sont remplacés par les mots : « niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

b) A la seconde phrase, les mots : « critère de performance énergétique minimale » sont remplacés par les mots : « niveau de performance minimal au sens du même article L. 173-1-1 » ;

c) A la première phrase, les mots : «, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, » sont supprimés ;

2° Au deuxième alinéa du même article 6, le mot : « correspondantes » est remplacé par les mots : « correspondant au logement décent » ;

3° Après le même deuxième alinéa, sont insérés huit alinéas ainsi rédigés :

« Le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

« 1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;

« 2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

« 3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

« En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens du même article L. 173-1-1 :

« a) A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;

« b) A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

« Les logements qui ne répondent pas aux critères précités aux échéances fixées sont considérés comme non décents. » ;

4° Le dernier alinéa de l'article 20-1 est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Sans préjudice de la possibilité de prononcer les autres mesures mentionnées au troisième alinéa du présent article, le juge ne peut ordonner la réalisation de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal mentionné au premier alinéa de l'article 6 dans les cas suivants :

« 1° Le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal ;

« 2° Le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret en Conseil d'Etat. »

II.-Le I du présent article entre en vigueur le 1er janvier 2025.

III.-Avant le 1er juillet 2027, le Gouvernement remet au Parlement un rapport dressant le bilan de l'application du présent article et appréciant également l'impact prévisible du rehaussement du niveau de performance d'un logement décent prévu à partir du 1er janvier 2034, notamment eu égard à la disponibilité de l'offre de rénovation et à ses potentiels effets sur le marché locatif privé.

Article 164 (extrait)

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000043957104

I.-Le chapitre II du titre III du livre II du code de l'énergie est ainsi modifié :

[…]

3° Il est ajouté un article L. 232-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 232-3.-Dans le cadre du service public de la performance énergétique de l'habitat, le consommateur peut bénéficier d'une mission d'accompagnement comprenant, lorsque cela est nécessaire, un appui à la réalisation d'un plan de financement et d'études énergétiques ainsi qu'une assistance à la prospection et à la sélection des professionnels. Cette mission peut comprendre une évaluation de la qualité des travaux réalisés par ces professionnels.

« Cette mission d'accompagnement est réalisée par des opérateurs agréés, pour une durée de cinq ans renouvelable par décision expresse, par l'Etat ou l'Agence nationale de l'habitat. Ces opérateurs présentent des garanties suffisantes et disposent d'une organisation, de compétences et de moyens appropriés. Ils mettent en place et appliquent des procédures assurant leur indépendance et leur impartialité en termes de ressources et d'organisation.

« Cette mission d'accompagnement est réalisée en lien avec les guichets mentionnés au I de l'article L. 232-2 et, le cas échéant à leur initiative et avec leur accord, en lien avec les collectivités territoriales ou leurs groupements contribuant au service public de la performance énergétique de l'habitat. Ces guichets, collectivités territoriales ou groupements peuvent être les opérateurs mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

« Les données recueillies dans le cadre de cet accompagnement sont transmises à l'Etat ou à l'Agence nationale de l'habitat, à des fins d'information, de suivi du parcours du consommateur et de lutte contre la fraude. Les données ainsi transmises sont mises à la disposition des collectivités territoriales ou de leurs groupements à des fins d'information et de suivi du parcours du consommateur.

« La délivrance de la prime de transition énergétique prévue au II de l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et des aides à la rénovation énergétique de l'Agence nationale de l'habitat est progressivement conditionnée au recours à un accompagnement pour certaines rénovations énergétiques performantes ou globales, au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, ou certains bouquets de travaux énergétiques réalisés par des maîtres d'ouvrage privés.

[…]

« 7° Les échéances et les seuils de mise en œuvre de la condition prévue au cinquième alinéa. La première de ces échéances est fixée au plus tard au 1er janvier 2023. Le seuil ne peut être inférieur à 5 000 € toutes taxes comprises. »

[…]