GUIDE DU BAILLEUR · AVANT LA LOCATION

Logement décent et DPE en outre-mer

Avant de louer, votre logement doit être décent. En Guadeloupe, les critères tiennent compte du climat, et la performance énergétique deviendra un critère de décence à partir de 2028. Ce guide vous aide à vérifier votre logement, à anticiper le calendrier et à trouver les aides à la rénovation adaptées à l'outre-mer.

9 m² et 2,20 m sous plafond au minimum | DPE obligatoire en Guadeloupe depuis juillet 2024 | Classe G exclue à partir de 2028 | MaPrimeRénov' outre-mer

L'ESSENTIEL

- Le bailleur doit louer un logement décent : sans danger pour la sécurité ou la santé, avec les équipements de base, sans nuisibles, avec une pièce principale d'au moins 9 m² et 2,20 m de hauteur, ou 20 m³.
- En outre-mer, les équipements exigés sont adaptés au climat : l'eau froide suffit à l'évier et à la douche, et le chauffage n'est exigé que si le climat le justifie.
- Selon l'ANIL, les règles du DPE pour la vente et la location s'appliquent en Guadeloupe et en Martinique depuis le 1er juillet 2024.
- En outre-mer, la performance énergétique devient un critère de décence le 1er janvier 2028 : un logement classé G ne pourra plus être loué. À partir du 1er janvier 2031, seuls les logements classés A à E pourront l'être.
- Un logement non décent expose le bailleur à des travaux ordonnés par le juge, à une baisse ou une suspension du loyer, et à la conservation de l'aide au logement par la Caf.
- MaPrimeRénov' existe en outre-mer, y compris pour les bailleurs, avec des travaux adaptés au climat : protection solaire, surtoiture ventilée, chauffe-eau solaire.

SOMMAIRE

1. Les critères du logement décent
2. Le DPE en Guadeloupe
3. Le calendrier de la décence énergétique en outre-mer
4. Si le logement n'est pas décent
5. Les aides à la rénovation en outre-mer
6. Avant de louer : liste de vérification
7. Questions fréquentes
8. Dans Mes locations
9. Se faire aider
10. Sources officielles

1 Les critères du logement décent

Les critères sont fixés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Ils s'appliquent à la signature du bail et pendant toute la location.

Surface

Au moins une pièce principale de 9 m² de surface habitable et de 2,20 m de hauteur sous plafond, ou de 20 m³ de volume habitable. Mêmes règles en outre-mer qu'en métropole.

Sécurité et santé

Le logement est clos et couvert et protège des infiltrations d'eau, en tenant compte du climat en outre-mer. Garde-corps en bon état, matériaux sans risque manifeste, installations électriques et de gaz conformes, aération suffisante, pièces principales éclairées naturellement avec une ouverture sur l'extérieur.

Nuisibles

Le logement ne doit pas être infesté par des animaux nuisibles (par exemple des rats) ou des parasites (par exemple des punaises de lit ou des cafards). Cette règle s'applique partout.

Équipements en outre-mer

Eau potable, évacuation des eaux usées avec siphon, cuisine avec évier alimenté en eau froide, sanitaire intérieur avec douche ou baignoire alimentée en eau froide, réseau électrique. Le chauffage n'est exigé que si les conditions climatiques le justifient.

INTERDIT

Ce qui ne peut jamais être loué

Un local en sous-sol ne peut pas être loué comme habitation. Un logement visé par un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité n'est pas décent.

En colocation avec un bail par colocataire, chaque chambre doit faire au moins 9 m² et 20 m³, sans compter les pièces communes, et la décence s'apprécie sur l'ensemble du logement.

2 Le DPE en Guadeloupe

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) classe le logement de A (très performant) à G (très peu performant). Selon l'ANIL, les règles du DPE en vente et en location, y compris sa mention dans les annonces, s'appliquent en Guadeloupe et en Martinique depuis le 1er juillet 2024 (article 158 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021). En Guadeloupe, le cadre du DPE a été institué par une délibération du conseil régional du 31 octobre 2019 (DPE-G). Le DPE est réalisé par un diagnostiqueur certifié : l'annuaire officiel des diagnostiqueurs certifiés permet d'en trouver un près de chez vous.

- Le DPE fait partie du dossier de diagnostic technique remis au locataire avec le bail.
- Faites-le réaliser par un diagnostiqueur certifié avant de mettre le logement en location.
- L'obligation de DPE pour les bâtiments collectifs et son renouvellement tous les dix ans entreront en vigueur en outre-mer le 1er janvier 2028, selon l'ANIL.

3 Le calendrier de la décence énergétique en outre-mer

En métropole, les logements classés G ne peuvent plus être loués avec un bail signé, renouvelé ou reconduit depuis le 1er janvier 2025. L'outre-mer a un calendrier propre, qui s'applique aux nouveaux baux, aux baux renouvelés et aux baux reconduits.

1

À partir de 2028

1er janvier 2028

Un logement classé G n'est plus considéré comme décent : il ne pourra plus être loué avec un bail d'habitation.

2

À partir de 2031

1er janvier 2031

Un logement classé F n'est plus considéré comme décent : seuls les logements classés A à E pourront être loués.

ATTENTION

Visez au moins la classe E

Si votre logement est classé F ou G, programmez les travaux dès maintenant. Un logement classé G ne pourra plus être loué en 2028, un logement classé F en 2031. Viser la classe E vous met à l'abri des deux échéances.

Si le logement ne respecte pas le niveau exigé, le locataire peut demander la mise en conformité. Le juge ne peut toutefois pas ordonner des travaux qui présentent un risque pour le bâti, attesté par un architecte, ou qui ont fait l'objet d'un refus d'autorisation d'urbanisme. C'est au bailleur de fournir ces documents.

4 Si le logement n'est pas décent

1

Signalement du locataire

Le locataire signale les défauts par écrit au bailleur, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception.

2

Mise en demeure

Si le bailleur conteste ou ne répond pas, le locataire le met en demeure de faire les travaux. Le courrier de la Caf qui informe le bailleur de son obligation de mise en conformité vaut aussi mise en demeure.

3

Conciliation ou juge

2 mois

Sans réponse ou en cas de désaccord 2 mois après la mise en demeure, le locataire ou le bailleur peut saisir le juge des contentieux de la protection. Une conciliation gratuite est possible avant, auprès de la commission départementale de conciliation ou d'un conciliateur de justice.

4

Décision du juge

Le juge fixe les travaux et leur délai. Il peut réduire le loyer, ou suspendre le paiement du loyer et la durée du bail jusqu'aux travaux, avec ou sans consignation des loyers.

Aide au logement conservée

Si la Caf constate que le logement n'est pas décent, elle maintient l'aide au logement du locataire mais la conserve au lieu de la verser au bailleur. Le bailleur dispose de 18 mois pour faire les travaux. Le locataire ne paie que le loyer restant à sa charge.

Après les travaux

Une fois le logement mis en conformité, les sommes conservées sont versées au bailleur et le versement reprend.

Sans travaux

Les sommes conservées sont définitivement perdues pour le bailleur, qui ne peut pas les réclamer au locataire. Il ne peut pas non plus demander la résiliation du bail pour ce paiement partiel.

INTERDIT

Le locataire continue de payer

Le locataire ne doit pas arrêter de payer son loyer de lui-même, même partiellement. Seul le juge peut réduire ou suspendre le loyer.

5 Les aides à la rénovation en outre-mer

Les aides ci-dessous sont décrites dans le guide de l'Anah « Les aides financières 2026 en Outre-mer » (septembre 2026). Les montants et conditions changent souvent : vérifiez-les avant de signer un devis.

MaPrimeRénov' outre-mer

Ouverte aux propriétaires bailleurs, sous conditions de ressources du bailleur. Le logement doit être une résidence principale construite depuis au moins 2 ans. Le bailleur s'engage à le louer en résidence principale pendant au moins 6 ans. Un bailleur peut déposer des demandes pour 3 logements au plus.

Travaux aidés

Surtoiture ventilée, protection solaire de la toiture, des murs et des fenêtres, bardage ventilé, pare-soleil, chauffe-eau solaire. La climatisation et les brasseurs d'air ne sont pas aidés par MaPrimeRénov'.

Aides des fournisseurs d'énergie

Les aides Agir Plus, proposées par EDF en outre-mer, s'adressent aussi aux bailleurs et aux locataires. L'entreprise partenaire déduit la prime du devis ou de la facture.

TVA réduite et éco-prêt

TVA à 2,1 % pour les travaux de performance énergétique en Guadeloupe. Éco-prêt à taux zéro sans condition de ressources, pour un logement achevé depuis plus de 2 ans.

- Déposez la demande MaPrimeRénov' sur france-renov.gouv.fr avant de commencer les travaux.
- Faites appel à une entreprise reconnue garante de l'environnement (RGE) quand c'est exigé.
- Le total des primes MaPrimeRénov' est limité à 20 000 euros par logement sur 5 ans.
- Un conseiller France Rénov' peut vous aider gratuitement à choisir les travaux et les aides.

6 Avant de louer : liste de vérification

- Pièce principale d'au moins 9 m² et 2,20 m sous plafond, ou 20 m³.
- Toiture, murs et menuiseries sans infiltration d'eau.
- Installation électrique en bon état et sans danger, prises et éclairage suffisants.
- Eau potable, évier et douche ou baignoire alimentés, évacuations avec siphon.
- Aération suffisante et ouvertures sur l'extérieur dans les pièces principales.
- Aucune infestation de nuisibles.

- Garde-corps des balcons, escaliers et terrasses solides.
- DPE réalisé et joint au dossier de diagnostic, avec l'état des risques.
- Classe énergétique compatible avec le calendrier 2028 et 2031.

7 Questions fréquentes

Le logement doit-il avoir l'eau chaude en Guadeloupe ?

Les critères de décence en outre-mer citent un évier et une douche ou baignoire alimentés en eau froide. L'eau chaude n'est pas exigée par la liste, mais un chauffe-eau solaire reste un vrai atout pour louer.

Mon logement est classé G. Puis-je encore le louer ?

En outre-mer, la performance énergétique n'entre dans la décence qu'à partir de 2028 : jusque-là, le logement peut être loué s'il respecte les autres critères. À partir du 1er janvier 2028, un logement classé G ne pourra plus être loué. Prévoyez les travaux dès maintenant. Depuis le 1er juillet 2024, le loyer d'un logement classé F ou G ne peut plus être révisé ni augmenté en Guadeloupe (voir le guide Réviser le loyer avec l'indice IRL).

Le DPE est-il obligatoire pour louer en Guadeloupe ?

Oui. Selon l'ANIL, les règles du DPE pour la location s'appliquent en Guadeloupe depuis le 1er juillet 2024.

MaPrimeRénov' finance-t-elle une climatisation ?

Non. En outre-mer, elle finance surtout la protection solaire, la surtoiture ventilée, le bardage ventilé et le chauffe-eau solaire.

Que se passe-t-il si la Caf juge le logement non décent ?

Elle conserve l'aide au logement au lieu de vous la verser, pendant 18 mois au plus, le temps des travaux. Après les travaux, elle vous verse les sommes conservées. Sans travaux, elles sont perdues.

8 Dans Mes locations

- Dans l'onglet « Biens », touchez « Diagnostics » sur le logement : enregistrez le DPE (date de réalisation, classe obtenue, date de validité) et joignez le fichier remis par le diagnostiqueur. Faites de même pour l'état des risques.
- Le bouton « Vérifier » de la fenêtre « Diagnostics » contrôle le document joint. Votre locataire retrouve les diagnostics dans son espace.
- Sur votre Accueil, l'encadré « Performance énergétique (DPE) » vous prévient si aucun DPE n'est enregistré, s'il a expiré, ou si la classe du logement gèle le loyer ou interdit de le louer.
- Si le locataire signale un défaut avec « Signaler un problème », traitez-le vite : un défaut non réparé peut rendre le logement non décent.



Biens → « Diagnostics » du logement

9 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

10 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Logement décent : quelles sont les normes à respecter ? (F2042) · version du 21 mars 2025
2. ANIL – Analyse juridique : diagnostic de performance énergétique · version du 29 août 2025
3. ANIL – Décence énergétique des logements : propriétaires bailleurs, anticipez ! · version du 21 janvier 2025
4. ANIL – Performance énergétique et décence · version du 11 septembre 2023
5. Service Public – Diagnostic de performance énergétique (F16096) · version du 1er janvier 2026
6. Caf de Tarn-et-Garonne – La loi Alur et les aides au logement (conservation de l'aide en cas de non-décence) · consultée le 13 octobre 2026
7. Anah – Les aides financières 2026 en Outre-mer · édition septembre 2026
8. France Rénov' – L'aide MaPrimeRénov' en Outre-mer · consultée le 13 octobre 2026
9. Assemblée nationale – amendement n° 2 rect. à la proposition de loi n° 1469 (rappel du texte en vigueur) · version du 2 juin 2025

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.

Mes locations · INFINITY HOME SYSTEMS · Tous les guides pratiques · Mentions légales