



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Vente logement social - Diagnostics de performance énergétique

Question écrite n° 26545

Texte de la question

Mme Cécile Untermaier attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les diagnostics de performance énergétique (DPE), qui s'imposent avant la vente d'un bien issu du parc social. Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre des logements construits depuis plus de dix ans à leurs locataires sous certaines conditions, notamment au regard du seuil de performance énergétique. En effet, le DPE est d'ores et déjà opposable pour le parc social au regard des dispositions du décret n° 2015-1812 du 28 décembre 2015. Cependant, les bailleurs sociaux se trouvent souvent dans l'incapacité de mettre aux normes énergétiques ces logements disséminés sur les territoires ruraux, contrairement aux zones urbanisées, où la densité de foyers permet de lancer un chantier unique. Cette situation prive les locataires d'une occasion d'accéder à la propriété, alors même qu'ils seraient prêts à effectuer ces travaux énergétiques. Aussi, elle lui demande si un assouplissement de ce dispositif peut être envisagé et permettre ainsi, sous condition de réaliser les travaux afférents d'économie d'énergie dans un délai précis, la vente de ces logements du parc social.

Texte de la réponse

L'interdiction faite aux organismes HLM de procéder à la vente à leurs locataires de logements dont la consommation conventionnelle en énergie primaire est supérieure à 330 kWh/m²/an (classes F et G du diagnostic de performance énergétique-DPE), a été instaurée en 2014 par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Cette mesure vise à ce que la rénovation énergétique de ces logements, autrement dénommés « passoires énergétiques », soit assurée par les organismes HLM, et non par leurs locataires devenus accédants à la propriété. Il paraît en effet important d'éviter le transfert de la charge de la rénovation énergétique de ces logements à leurs locataires, alors que le coût associé à ces travaux peut s'avérer très élevé, pour des ménages essentiellement modestes. Au delà du cas des logements cédés, ces « passoires énergétiques » du parc social, doivent désormais faire l'objet d'une rénovation énergétique d'ici le 1er janvier 2028, en application des dispositions de la loi Climat Résilience promulguée le 22 août 2021 (logements G d'ici le 1er janvier 2025, logements F d'ici le 1er janvier 2028), faute de quoi ces logements deviendraient indécents à cette date. Des dispositifs spécifiques ont été mis en place pour soutenir les bailleurs et assurer l'exemplarité des performances énergétiques du parc locatif social, comme l'éco-prêt logement social (éco-PLS), prêt à taux très avantageux distribué par la Banque des Territoires, ou le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties à hauteur du quart des dépenses de rénovation. Les modalités de distribution de l'éco-PLS ont également été considérablement simplifiées en 2019, avec une augmentation du montant du prêt par logement, atteignant jusqu'à 22 000 € par logement pour financer les sorties de passoires. Enfin, les financements apportés par le Plan de Relance sur les années 2021 et 2022 (500 millions d'euros) ont également permis d'accompagner l'engagement de programmes ambitieux de réhabilitation lourde et de rénovation énergétique des logements locatifs sociaux les plus énergivores.

Données clés

Auteur : [Mme Cécile Untermaier](#)

Circonscription : Saône-et-Loire (4^e circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26545

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 14 septembre 2020

Question publiée au JO le : [11 février 2020](#), page 1028

Réponse publiée au JO le : [12 avril 2022](#), page 2426