



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Petits propriétaires et rénovation énergétique

Question écrite n° 4029

Texte de la question

M. Michel Guiniot appelle l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les potentielles conséquences de la loi « Climat et Résilience » sur le pouvoir d'achat des ménages modestes. Les propriétaires dont les bâtiments mis en location doivent être mis en conformité à l'article 41 de la loi n° 3875 du 22 août 2021 devront assumer une grande partie des travaux avec des fonds propres, qui ne seront pas issus de leurs revenus fonciers. Les chiffres en parlent d'eux-mêmes, la politique de soutien des rénovations énergétiques a bénéficié à un million de demandeurs, en deux ans, pour une subvention moyenne de 5 193 euros et il reste 6,9 millions de logements classés en F ou en G. Pour maintenir un marché immobilier locatif suffisant et accessible, il convient d'empêcher que le reste à charge pour le propriétaire bailleur ne vienne réduire drastiquement ses économies ainsi que ses revenus et ne devienne une surcharge pour le locataire. Il lui demande quel sera l'impact de la suppression de l'amendement n° II-1400 dans le PLF pour 2023, lequel prévoyait des fonds supplémentaires pour la loi dite de « Ma PrimRenov' », sur les rénovations énergétiques à venir et plus largement, comment le Gouvernement envisage de soutenir les efforts consentis par les petits propriétaires pour réhabiliter les logements nécessitant des travaux de rénovation énergétique.

Texte de la réponse

La rénovation énergétique des logements est une priorité du Gouvernement : elle répond à un double objectif écologique, pour réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre du secteur des bâtiments (qui représente de l'ordre de 45% de la consommation énergétique et 20% des émissions nationales), et social, pour réduire les factures et améliorer le confort d'habitat des Français, en particulier de ceux en situation de précarité énergétique. Pour y répondre et accélérer en particulier la rénovation du parc locatif, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « climat et résilience », a effectivement prévu de nouvelles mesures concernant la décence des logements. Ainsi, un logement nouvellement mis en location ou dont le bail de location fait l'objet d'une mesure de reconduction, expresse ou tacite, doit désormais respecter un niveau de performance énergétique minimal. Ce critère d'indécence concerne depuis le 1er janvier 2023 les logements les plus énergivores de la classe G (parfois dits « G+ ») ; il s'appliquera à tous les logements classés G au sens du diagnostic de performance énergétique (DPE) à compter du 1er janvier 2025, classés F à compter du 1er janvier 2028 et classés E à compter du 1er janvier 2034. A compter du 1er janvier 2025, ce sont donc 646 000 logements G du parc locatif privé (évaluation au 1er janvier 2023) qui seraient (en l'absence de travaux réalisés) concernés progressivement par cette disposition relative à l'indécence énergétique, dont moins de 270 000 sont situés en copropriétés. Ces chiffres sont à remettre en perspective des plus de 8 millions de logements au sein du parc locatif privé et 30 millions de résidences principales. Les résultats de la politique publique de rénovation énergétique menée par le Gouvernement sont tangibles : le nombre de passoires parmi les résidences principales est en baisse de 7 % entre le 1er janvier 2022 et 2023, et l'impact de la classe DPE sur les prix des logements (la « valeur verte ») est croissant. L'objectif est de continuer d'accélérer, en particulier en mettant à disposition de chaque propriétaire bailleur les outils pour pouvoir respecter le calendrier de la loi « climat et

résilience ». Les aides directes contribuent à lever une grande partie des freins financiers. En particulier, le budget de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) est en forte hausse en 2024 et la refonte des parcours d'aides vise à soutenir davantage les rénovations d'ampleur engagées par tous les ménages, en maisons individuelles comme en copropriétés. Le Gouvernement est également attentif à faciliter le financement du reste à charge, en dialogue étroit avec les banques : la loi de finances pour 2024 prolonge notamment l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), accessible à tous les bailleurs sans condition de ressources pour financer jusqu'à 50 000 € sur 20 ans, et qui a fait l'objet de mesures de simplification pour massifier sa distribution. Sur le plan fiscal, la déduction du déficit foncier du revenu imposable est un outil de soutien complémentaire puissant, avec un plafond d'imputation doublé pour tous les travaux de rénovation permettant de sortir des classes E, F ou G du DPE et réalisés d'ici fin 2025. Enfin, si la levée des contraintes financières est indispensable, l'information, le conseil et l'accompagnement des bailleurs sont décisifs pour la prise de décision d'engager des travaux et donc accélérer la rénovation du parc locatif privé. C'est l'objectif du renforcement de la couverture territoriale par le réseau France Rénov', avec fin 2023 plus de 570 espaces conseil et 2 500 conseillers répartis sur l'ensemble du territoire, de son articulation renforcée avec France Services depuis le 1er janvier 2024, ou encore du déploiement de Mon Accompagnateur Rénov', tiers de confiance agréé par l'Anah pour guider les ménages tout au long de leur parcours. Les travaux se poursuivent également pour aller davantage vers les propriétaires bailleurs concernés par les échéances à venir, avec les acteurs les mieux placés au plus près du terrain, notamment les collectivités qui portent localement les guichets France Rénov' et les acteurs de la gestion immobilière (agences, syndics, etc.).

Données clés

Auteur : [M. Michel Guiniot](#)

Circonscription : Oise (6^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4029

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Transition écologique et cohésion des territoires

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [13 décembre 2022](#), page 6206

Réponse publiée au JO le : [2 avril 2024](#), page 2630