

16ème législature

Question N° : 10997	De Mme Marie-France Lorho (Rassemblement National - Vaucluse)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Pénurie de logements privés proposés à la location d'ici le 1er janvier 2034	Analyse > Pénurie de logements privés proposés à la location d'ici le 1er janvier 2034.
Question publiée au JO le : 29/08/2023 Réponse publiée au JO le : 10/10/2023 page : 9043		

Texte de la question

Mme Marie-France Lorho interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur la pénurie de logements privés proposés à la location d'ici le 1er janvier 2034. À l'occasion de la parution du décret du 18 août 2023, le Gouvernement a précisé les modalités d'interdiction de location des logements comportant une mauvaise notation au diagnostic de performance énergétique. D'ici le 1er janvier 2025, ce seront les logements classés G qui seront interdits à la location, quand ceux classés en F et en E seront respectivement interdits à la location les 1er janvier 2028 et 2034. En dépit des quelques exceptions, c'est une grande part du parc locatif privé qui risque d'être affecté par cette mesure. Selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique, on décompte près de 3,5 millions de logements classés en E, F et G, soit près de 44 % du parc locatif privé. Mme la députée s'inquiète de la tension que risque de connaître un marché locatif déjà pressuré et ce dès 2025 et de manière croissante jusqu'en 2034. Elle lui demande quelles solutions il compte mettre en œuvre pour permettre aux locataires de continuer à se loger.

Texte de la réponse

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 - Résilience », a effectivement prévu de nouvelles mesures concernant la décence des logements : à compter du 1er janvier 2025, un logement nouvellement mis en location ou dont le bail de location fait l'objet d'une mesure de reconduction, expresse ou tacite, devra respecter un niveau de performance minimal au sens de l'article L.173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce niveau de performance minimal correspondra à la classe F du diagnostic de performance énergétique (DPE), jusqu'au 31 décembre 2027, puis à la classe E du DPE, entre le 1er janvier 2028 et le 31 décembre 2033, et enfin à la classe D du DPE, à partir du 1er janvier 2034. L'objectif du Gouvernement est d'accélérer la rénovation du parc de logements pour répondre aux objectifs nationaux d'économies d'énergie et de neutralité carbone fixés pour l'année 2030, mais aussi pour lutter contre la précarité énergétique des ménages. Cela permettra aux locataires de bénéficier de logements de meilleures qualités et que les dépenses énergétiques soient plus faibles. Notre volonté est bien d'accompagner les propriétaires et bailleurs à répondre à cet objectif. La promulgation de la loi Climat & Résilience a permis d'initier une dynamique de rénovation auprès de l'ensemble du secteur qui permettra de répondre au calendrier imposé par la loi. En premier lieu, un important travail a déjà été fait afin d'améliorer la communication des informations utiles vers les propriétaires bailleurs, concernant leurs obligations à venir, mais aussi les aides financières et les accompagnements qui leur sont proposés, notamment à travers le réseau des

espaces conseils France Rénov'. Des questions/réponses et des guides d'accompagnement ont été publiés sur le site du ministère, des plaquettes d'information ont été diffusées aux notaires, et des expérimentations ont été engagées avec des collectivités locales pour leur permettre de cibler et d'adresser des informations personnalisées aux propriétaires des logements concernés. Un travail est également en cours avec le ministère de la Culture pour communiquer davantage auprès des particuliers et des professionnels sur les méthodes de rénovation adaptées d'une part au bâti ancien, et d'autre part au bâti faisant l'objet de mesures de protection. Le respect de techniques spécifiques est en effet nécessaire, mais il importe de rappeler que la rénovation énergétique du bâti ancien ou du bâti protégé est tout à fait possible, à travers l'isolation thermique par l'intérieur ou l'installation de survitrages performants. Par ailleurs, pour accompagner les propriétaires bailleurs dans la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement, plusieurs dispositifs d'aides ont été renforcés. Les propriétaires bénéficient également des primes des certificats d'économies d'énergie (CEE), de MaPrimeRénov' et des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Le budget de MaPrimeRénov' a notamment été porté de 2 milliards d'euros en 2022 à 2,5 milliards d'euros pour l'année 2023, dans le cadre de la loi de finances initiale pour l'année 2023. La plupart de ces aides fiscales et financières sont cumulables entre elles, et permettent d'atteindre des taux de financement des travaux de rénovation énergétique particulièrement intéressants pour les propriétaires bailleurs. Afin de faciliter le financement du reste à charge dans le cadre de la réalisation de rénovations globales, la loi de finances pour 2022 a permis de proroger l'éco-PTZ jusqu'au 31 décembre 2023 et a augmenté le plafond de prêt de l'éco-PTZ « performance énergétique globale » de 30 000 € à 50 000 €, ainsi que la durée maximale de remboursement de 15 ans à 20 ans. Enfin, sur le plan fiscal, les bailleurs privés bénéficient du dispositif habituel de déduction du déficit foncier du revenu imposable, dont le plafond d'imputation sur le revenu global est exceptionnellement doublé (21 400 €) pour tous les travaux de rénovation énergétique éligibles, réalisés entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025, à concurrence des dépenses nécessaires pour permettre au bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D. L'enjeu est d'en faire un outil puissant d'accompagnement à la réalisation des travaux des PB selon le calendrier de la loi climat et résilience.