



16ème législature

Question N° : 4724	De Mme Gisèle Lelouis (Rassemblement National - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Transition écologique et cohésion des territoires		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Un assassinat progressif de la propriété privée ?	Analyse > Un assassinat progressif de la propriété privée ?.
Question publiée au JO le : 17/01/2023 Réponse publiée au JO le : 28/02/2023 page : 2058 Date de changement d'attribution : 24/01/2023		

Texte de la question

Mme Gisèle Lelouis attire l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les problématiques pour les propriétaires qu'engendre la loi « climat et résilience » de 2021. En effet, cette loi dispose que les logements de la classe F ou G ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer entre deux locataires en zone tendue, règle étendue à toute la France à compter du 24 août 2022. À compter de cette date, faire l'objet d'une indexation en cours de bail n'est plus possible, les logements classés G seront interdits à la location en 2025 puis les logements classés F en 2028. Par ailleurs, depuis la loi « climat » de 2019, les logements dont la consommation excède 450 kWh/m²/an seront interdits à la location dès le 1er janvier 2023. Or ces mesures de plus en plus strictes posent de sérieux problèmes d'application. Le coût important des rénovations est insoutenable, la fiabilité du diagnostic de performance énergétique laisse à désirer, sans compter les difficultés pour voter des travaux dans les copropriétés ! À l'heure actuelle, peu de logements sont sortis de leur statut de « passoire thermique ». On voit mal comment ces logements pourraient sortir du parc locatif, ce qui entraînerait une pénurie d'offres supplémentaire et risquerait de poser des problématiques de pouvoir d'achat. Cette situation nécessite d'être revue pour beaucoup de propriétaires. En effet, ils supportent trop de pressions financières et ces mesures du Gouvernement semblent à leur encontre « punitive ». Comme si le Gouvernement avait un esprit communiste de vouloir à terme supprimer la propriété privée. De manière tout à fait surprenante, le décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 dispose que les travaux de rénovation énergétique peuvent être réalisés aux frais du locataire. Alors même que les locataires peuvent être mis à contribution, aucune mesure de clémence n'est envisagée par rapport aux propriétaires bientôt privés de ces mêmes locataires. L'écologie ne doit pas être synonyme de sanction financière contre les propriétaires qui ont à cœur l'entretien et la rénovation de leur bien, mais les conditions et sanctions imposées sont incompréhensibles. Elle lui demande donc ce qui est prévu pour pallier les failles de cette transition violente.

Texte de la réponse

L'objectif poursuivi par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est d'inciter les propriétaires occupants et bailleurs, les pouvoirs publics et les industriels, à rénover leurs biens dans un objectif global de réduction de la consommation énergétique des bâtiments et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures sont issues de la Convention citoyenne pour le climat. Elles ont pour objectif une réduction de la précarité énergétique, une augmentation du

confort dans les logements et contribuent également à réduire la facture énergétique des locataires et des propriétaires occupants. Dans le même objectif, cette loi a instauré un régime d'autorisation tacite du bailleur pour permettre au locataire d'effectuer des travaux de rénovation énergétique listés dans le décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire. En plus de permettre au locataire de procéder rapidement aux travaux de rénovation énergétique nécessaires, ce dispositif bénéficie in fine également au bailleur dans la mesure où, à l'issue du bail, les travaux effectués par le locataire demeurent. En outre, en cas de non-conformité du logement aux critères de décence énergétique, le juge peut ordonner la réalisation de travaux nécessaires. Toutefois, pour ce qui concerne la copropriété, l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précise que le juge ne peut pas ordonner la réalisation de travaux lorsque le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et que 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 au niveau de performance minimal requis. Dans sa version qui entrera en vigueur à partir du 1er janvier 2025, l'article ajoute en outre que des contraintes architecturales ou patrimoniales peuvent également faire obstacle à ce que le juge ordonne de réaliser des travaux permettant d'atteindre la performance énergétique requise. Enfin, des dispositifs d'accompagnement dédiés à la rénovation énergétique sont mis à disposition des ménages à travers le service public de la rénovation de l'habitat France Rénov'. Ce réseau de plus de 450 espaces conseils portés par l'État et les collectivités et piloté par l'agence nationale de l'habitat (Anah) apporte un conseil neutre et gratuit aux propriétaires et syndicats de copropriétaires afin de les accompagner dans leur projet de rénovation, à ses différentes étapes. Cet accompagnement, qui bénéficie de moyens croissants, est essentiel à la pleine mobilisation des aides mises en place, parmi lesquelles on peut citer : les certificats d'économie d'énergie, le dispositif de déficit foncier dont le plafond est doublé pour les dépenses réalisées en 2023, 2024 ou 2025, le dispositif Loc'avantages (qui permet de bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux de rénovation du logement en échange de sa location à des loyers inférieurs aux loyers du marché local) et les aides MaPrimeRénov, dont le plafond par logement en copropriété a été réhaussé en 2023 de 15 000 € à 25 000 €. Toutes ces mesures prises ces dernières années permettent de favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique, notamment au sein des immeubles en copropriété, et d'accompagner les copropriétaires bailleurs dans la mise en conformité de leurs logements avec les règles de décence énergétique.