



16ème législature

Question N° : 914	De M. Lionel Causse (Renaissance - Landes)	Question écrite
Ministère interrogé > Transition écologique et cohésion des territoires		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Calendrier d'application de la loi climat et résilience relatif au parc locatif	Analyse > Calendrier d'application de la loi climat et résilience relatif au parc locatif.
Question publiée au JO le : 23/08/2022 Réponse publiée au JO le : 01/11/2022 page : 5129 Date de changement d'attribution : 18/10/2022		

Texte de la question

M. Lionel Causse attire l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur l'interdiction à la location des passoires énergétiques à partir de 2023, qui risque d'impacter le pouvoir d'achat de nombreux Français. 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 », comporte un volet dédié à l'immobilier et au logement. Cette loi a notamment pour objectif de lutter contre les passoires énergétiques en interdisant, à partir de 2023, la location d'un bien à usage de résidence principale en métropole si son diagnostic de performance énergétique (DPE) le classe en catégorie G. M. le député partage l'objectif de faire disparaître progressivement du marché locatif ces passoires thermiques et insiste sur le nécessaire accompagnement des propriétaires afin qu'ils puissent engager des travaux de rénovation. Aussi, compte tenu de la forte inflation et du contexte géopolitique actuel qui entraîne de nombreux retards sur les chantiers et une augmentation des coûts, il demande si le Gouvernement a prévu d'assouplir ce calendrier, ou à défaut de prévoir des dispositifs supplémentaires pour aider les propriétaires modestes, victimes de l'inflation.

Texte de la réponse

La rénovation énergétique des bâtiments constitue une priorité du Gouvernement, compte tenu de l'impact de la consommation énergétique des bâtiments sur la consommation énergétique globale au niveau national (de l'ordre de 45 % de la consommation énergétique totale de la France), dans le contexte actuel de crise énergétique que nous traversons, sur les émissions de gaz à effet de serre (environ un quart des émissions du pays), mais aussi de la précarité énergétique qui concerne les occupants des logements dont les performances énergétiques sont insuffisantes, qu'ils en soient propriétaires ou locataires. Pour répondre à ces enjeux, des mesures spécifiques ont effectivement été intégrées dans le titre IV « Se Loger » de la loi Climat et Résilience, avec pour objectif d'accélérer la rénovation des logements considérés comme des passoires thermiques, à savoir les logements de classes F et G du diagnostic de performance énergétique. Ainsi, depuis le 24 août 2022, les loyers de ces logements ne pourront plus être augmentés, et à compter de janvier 2023, le respect d'un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence. Ce niveau de performance sera progressivement rehaussé selon le calendrier suivant : - le 1er janvier 2023 pour les logements les plus énergivores de l'étiquette G [dont la consommation annuelle d'énergie finale dépasse 450 kWh par mètre carré], - le 1er janvier 2025 pour tous les

logements G, - le 1er janvier 2028 pour tous les logements F, - le 1er janvier 2034 pour tous les logements E. Pour accompagner les propriétaires bailleurs dans la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement, l'État a mis en place plusieurs actions : - la création du réseau France Rénov', le service public de la rénovation de l'habitat, pour informer, conseiller et guider les propriétaires dans la réalisation des travaux de rénovation de leur logement, - le déploiement de Mon Accompagnateur Rénov', l'accompagnement systématique des projets de rénovation par un professionnel agréé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Les propriétaires bailleurs bénéficient également des primes des certificats d'économies d'énergie (CEE), de MaPrimeRénov', notamment pour des travaux de rénovation globale en ce qui concerne les propriétaires plus aisés, et des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), lorsque les travaux permettent d'atteindre au moins 35 % de gain énergétique et que le logement est conventionné avec le dispositif Loc'Avantages (qui permet par ailleurs au propriétaire de bénéficier d'une réduction d'impôts). 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, le dispositif « Denormandie ancien » destiné à encourager l'investissement locatif intermédiaire dans des logements à réhabiliter situés dans des communes identifiées, en particulier dans le cadre du programme national "Action coeur de ville" ou d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT), est prolongé jusqu'au 31 décembre 2023. Les propriétaires bailleurs d'un logement proposé à la location nue peuvent par ailleurs bénéficier d'un coût de pouce fiscal en diminuant leur impôt si leurs charges à la suite notamment de travaux de rénovation dépassent leurs recettes locatives : c'est le principe du déficit foncier. 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. De plus, il paraît important de rappeler que plus de 60% des propriétaires bailleurs du parc locatif privé appartiennent aux 9 et 10e déciles de revenus : pour la plupart d'entre eux, ils disposent donc des moyens nécessaires pour financer la rénovation des logements qu'ils proposent à la location. Au vu de l'ensemble des aides qui sont aujourd'hui proposées aux propriétaires bailleurs pour rénover les logements qu'ils proposent à la location, le Gouvernement ne peut donc accepter de revenir sur les échéances d'application des niveaux de performance minimaux pour le logement décent, qui ont été votées par une large majorité de députés et de sénateurs à l'été 2021, lors de l'examen au Parlement de la loi Climat Résilience.