



16ème législature

Question N° : 9142	De M. Xavier Albertini (Horizons et apparentés - Marne)	Question écrite
Ministère interrogé > Transition écologique et cohésion des territoires		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > logement	Tête d'analyse > DPE et vacance des logements en centre-ville	Analyse > DPE et vacance des logements en centre-ville.
Question publiée au JO le : 20/06/2023 Réponse publiée au JO le : 16/01/2024 page : 404 Date de changement d'attribution : 21/07/2023		

Texte de la question

M. Xavier Albertini appelle l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les différentes mesures prises vis-à-vis des DPE et des conséquences sur l'immobilier des centres-villes. Si la question de la lutte contre les « passoires thermiques » est compréhensible et louable compte tenu des enjeux environnementaux, il pourrait en résulter un frein à la revente ou à la location de certains biens immobiliers vétustes. Cela est particulièrement vrai dans le cas des appartements de centre-ville, souvent plus anciens que ceux des périphéries, puisque ces quartiers souvent historiques sont, pour une grande part, protégés. En outre, le propriétaire désirant louer ou vendre son bien dont le score au DPE est en-dessous du minimum, G, ou F, doit réaliser des travaux souvent onéreux et soumis à des obligations d'urbanisme en secteur protégé. Si le propriétaire ne peut se mettre en conformité, son bien étant invendable et inlouable, il pourrait se trouver tenté de le laisser vacant. Si le dispositif MaPrimeRénov' a été reconduit, l'enveloppe reste limitée et un engorgement de dossiers pourrait survenir à mesure que l'échéance approche. En conséquence de cela, il souhaiterait savoir si des mesures visant à accompagner financièrement les propriétaires de ces biens sont prévues, afin d'éviter une vacance trop importante des cœurs de ville, qui doivent rester attractifs et dynamiques.

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'Anah est en très forte hausse en 2024, avec un niveau inédit de plus de 5 milliards d'euros de crédits consacrés à la rénovation énergétique, 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. S'agissant de ces dernières, outre le renforcement des barèmes de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés, ses critères seront également adaptés dans le cadre d'une expérimentation pour mieux atteindre les petites copropriétés en centres anciens. 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.).