



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Location des passoires thermiques pour les logements anciens

Question écrite n° 10407

Texte de la question

M. Romain Daubié appelle l'attention de Mme la ministre de la transition énergétique sur l'interdiction à la location des habitations de faible surface n'étant pas considérées comme énergétiquement décentes. Depuis le début de l'année 2023, les logements classés G par les diagnostics de performance énergétique ne peuvent plus être proposés à la location, la loi dite « climat et résilience » ayant même prévu d'aller plus loin et de proscrire la location des biens classés F et E en 2028 et 2034. Même si le décret n° 2022-510 du 8 avril 2022 pris pour l'application des articles L. 111-1 et L. 126-32 du code de la construction et de l'habitation introduit une exemption dans le cas où les travaux de rénovation pourraient conduire à des modifications de l'état des parties extérieures d'un bâtiment qui porteraient atteinte à son cachet historique, celle-ci ne s'applique pas à l'intérieur de ces logements. Or dans de nombreux cas, la rénovation énergétique de biens situés dans des immeubles historiques ne peut se faire ni par l'extérieur, ni par l'intérieur lorsque leur surface est trop faible. Aussi, il aimerait l'interroger sur la manière dont de nouvelles exceptions à l'interdiction de la location des logements plus consommateurs d'énergie pourraient être introduites par voie réglementaire, notamment eu égard à leur contexte actuel de pénurie.

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 (de l'ordre de 45 % de la consommation énergétique totale de la France) 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, renforcée par le contexte de crise énergétique que nous traversons. En conséquence, pour respecter les objectifs de lutte contre le réchauffement climatique fixés par l'Union européenne à l'horizon 2030, à savoir une réduction de 55% des émissions nettes de gaz à effet de serre, et poursuivre la lutte contre la précarité des ménages, le Gouvernement ne prévoit pas de réduire l'ambition, et confirme son engagement en faveur de la décarbonation des systèmes de chauffage, de l'accélération de la rénovation énergétique des logements et du respect des niveaux de performance minimaux pour la décence des logements du parc locatif privé, à savoir, la classe F à partir du 1er janvier 2025, puis la classe E à partir du 1er janvier 2028, et enfin la classe D à compter du 1er janvier 2034. Cependant, le Gouvernement reste conscient des difficultés associées au respect de ces exigences pour les petits logements, compte-tenu du niveau élevé de leur consommation énergétique rapporté à leur surface, alors même que leur consommation énergétique totale reste souvent modeste. Ainsi, comme le Gouvernement l'a annoncé au cours du mois de février 2024, l'échelle de classement de A à G des DPE des logements de petite surface sera adaptée dès le 1er juillet 2024, pour tous les logements d'une surface inférieure à 40 m², permettant ainsi à 140 000 logements de sortir du statut de passoire. Dans cette attente, les propriétaires de ces logements peuvent d'ores et déjà utiliser le simulateur mis à leur disposition par l'Ademe sur le site de l'observatoire des DPE pour disposer d'une évaluation de cette future étiquette. En complément, l'État a mis en place plusieurs actions pour accompagner les propriétaires dans la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique de

leur logement : - 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, au plus près des besoins, dans les territoires, avec la collaboration des collectivités locales impliquées ; - Le déploiement de Mon Accompagnateur Rénov', professionnel agréé par l'ANAH pour accompagner les ménages dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique en proposant un appui technique, administratif, financier et social. Depuis le 1er janvier 2024, cet accompagnement est désormais obligatoire pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Parcours accompagné. Les propriétaires peuvent également faire réaliser des audits énergétiques de leurs logements, avec l'appui des structures soutenues par les collectivités locales assurant l'information et le conseil sur la rénovation énergétique dans le cadre du programme SARE, ou dans le cadre des aides financières à la rénovation. Pour le bâti ancien, il est également recommandé de confier la réalisation de cet audit énergétique à des architectes, ou à des bureaux d'études ayant une expérience dans le domaine du bâti ancien. Afin de faciliter les projets de rénovation dans l'ancien, les ministères de la transition écologique et de la culture travaillent actuellement, dans le cadre d'un plan d'action « rénovation énergétique et patrimoine », à la mise en place de réseaux d'échanges et de partage de bonnes pratiques avec les professionnels et à la réécriture des recommandations de travaux pour le bâti ancien. Enfin, pour accompagner l'ensemble des propriétaires, propriétaires occupants comme propriétaires bailleurs, dans la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leurs logements, plusieurs dispositifs d'aides ont été renforcés. Depuis le 1er janvier 2024, les propriétaires occupants de logements peuvent bénéficier de la mise en œuvre d'un parcours accompagné, pour la réalisation de rénovations d'ampleur, permettant de réaliser au moins 2 sauts de classe DPE dans le cadre de MaPrimeRénov'. Les aides peuvent alors atteindre jusqu'à 90% du montant hors taxes des travaux pour un ménage très modeste avec un plafond de travaux maximum de 70 000 euros. Les critères d'éligibilité de l'aide sont adaptés pour les logements présentant des contraintes architecturales et patrimoniales particulières, sous réserve de pouvoir le justifier lors de l'instruction du dossier. La définition des travaux nécessaires s'appuie sur un audit énergétique, établi à l'aide d'un logiciel respectant la nouvelle méthode du DPE et qui fait l'objet d'une validation par l'administration afin de garantir une équité de traitement et de limiter les risques de fraude. En outre, dans le cadre de ce parcours, l'ANAH valorise directement à son niveau les certificats d'économie d'énergie (CEE) pour le compte du ménage, limitant ainsi l'avance de trésorerie pour ce dernier. De plus, la possibilité de fournir une avance à hauteur de 70 % de la prime attendue actuellement possible pour les ménages très modestes est étendue aux ménages modestes. En complément de ce parcours accompagné, pour continuer d'accompagner les logements déjà isolés, les aides MaPrimeRénov' pourront toujours financer, avec des montants forfaitaires, certains travaux par geste, sous certaines conditions.

Données clés

Auteur : [M. Romain Daubié](#)

Circonscription : Ain (2^e circonscription) - Démocrate (MoDem et Indépendants)

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10407

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Transition énergétique

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [25 juillet 2023](#), page 6991

Réponse publiée au JO le : [2 avril 2024](#), page 2640