



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Diagnostic de performance énergétique

Question écrite n° 3149

Texte de la question

M. Thibault Bazin attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur les inquiétudes des propriétaires liées au diagnostic de performance énergétique (DPE) et sur leurs attentes. Le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE), entré en vigueur le 1er juillet 2021, a pour effet d'augmenter fortement le nombre de logements classés F et G, logements qui vont être impactés les premiers par les obligations issues de la loi climat et résilience. C'est ainsi qu'avec la réforme du DPE le nombre des passoires thermiques passerait de 4,8 millions (comme recensé en septembre 2020 par le ministère de la transition écologique) à entre 7 et 8 millions, selon les acteurs de la transaction et de la gestion immobilières, bien loin des chiffres annoncés. En 7 ans, tous ces logements devront être rénovés en dépit de beaucoup d'aléas comme l'augmentation des prix des matériaux du fait de leur pénurie, les freins mis par les banques, l'indisponibilité des artisans, l'occupation des logements sans solution viable de relogement. Le dispositif MaPrimeRénov' risque d'être insuffisant pour garantir la réalisation de travaux qui permettront d'améliorer le classement énergétique des biens concernés. Car le coût global d'une rénovation globale étant très élevé, estimé en moyenne à environ 40 000 euros, les propriétaires ne pourront guère répercuter ce coût sur les loyers ni sur le prix de vente. C'est pourquoi les associations de propriétaires demandent, d'une part de doubler le plafond des déficits fonciers imputables sur le revenu, si le montant des travaux est composé de 40 % de travaux énergétiques (dans le collectif et dans l'individuel), d'autre part d'élargir le « Denormandie dans l'ancien » aux passoires thermiques sur l'ensemble du territoire national pour éviter leur sortie du parc locatif. Il vient donc lui demander si le Gouvernement compte adopter ces mesures ou ce qu'il compte faire pour aider les propriétaires à rénover ces logements afin d'éviter une sortie de nombreux biens de la location qui ne ferait qu'empirer le problème du logement dans le pays.

Texte de la réponse

La mise en place d'un Observatoire national de la rénovation énergétique en 2019 a permis au ministère chargé de la transition écologique de disposer d'une évaluation plus juste de la performance énergétique du parc de logements existants. Ainsi, les études publiées par cet observatoire au cours de l'été 2020, dans le cadre de l'ancien diagnostic de performance énergétique (DPE) délivré jusqu'au 30 juin 2021, puis à l'été 2022, dans le cadre du nouveau DPE délivré depuis le 1er juillet 2021, ont permis de montrer une relative stabilité du nombre de logement qualifiés de « passoires thermiques » (classés F et G) parmi les résidences principales : il est passé de 4,8 millions de logements au 1er janvier 2018 (ancien DPE), à 5,2 millions de logements au 1er janvier 2022 (nouveau DPE). Rénover ces logements afin notamment de respecter les obligations de la loi Climat et Résilience n'en demeure pas moins un défi majeur pour les prochaines années. Les propriétaires-bailleurs peuvent bénéficier depuis juillet 2021 de la subvention « MaPrimeRénov' », qui permet de financer, selon leurs ressources, des gestes de travaux tout comme la rénovation globale. Pour 2023, afin de favoriser la rénovation globale, les forfaits dédiés ont été sensiblement revalorisés. Des mesures fiscales ont également été récemment adoptées afin d'accompagner ces propriétaires dans l'effort de rénovation requis. Elles viennent s'ajouter aux dispositifs existants tels que l'Eco-prêt à taux zéro. Figure ainsi à l'article 12 de la loi de finances

rectificative pour 2022 le doublement du plafond, à concurrence des dépenses de rénovation énergétique permettant au bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D, du déficit foncier imputable sur le revenu global Le dispositif « Denormandie dans l'ancien » permet aux particuliers investissant dans un ancien de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu s'ils mettent en location, pendant une durée minimale et dans le respect des plafonds de loyers et de ressources du locataire, un logement ayant fait ou faisant l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation. Il est applicable dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué, fixées par arrêté (qui renvoie aux communes bénéficiaires du plan Action Cœur de Ville) ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT). Les travaux devant représenter au moins 25 % du coût total de l'opération, ce dispositif cible les logements anciens très dégradés. Son champ d'application géographique s'étend progressivement, compte tenu de la dynamique de signature des conventions d'ORT (Opérations de revitalisation de territoire) : en janvier 2023, 356 conventions ont été signées par 676 communes. La loi de finances pour 2023 prévoit la remise par le Gouvernement au Parlement d'un rapport d'évaluation du dispositif au plus tard le 30 septembre 2023. Les éléments de ce rapport permettront d'éclairer le gouvernement et les parlementaires sur l'opportunité et, le cas échéant, les modalités d'une prolongation de ces dispositifs au-delà de cette échéance.

Données clés

Auteur : [M. Thibault Bazin](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3149

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [15 novembre 2022](#), page 5361

Réponse publiée au JO le : [14 mars 2023](#), page 2478