



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Coût de la rénovation énergétique des logements pour les propriétaires

Question écrite n° 5122

Texte de la question

M. Pierre Morel-À-L'Huissier appelle l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les conséquences de la loi « climat et résilience » et plus particulièrement sur le coût de la rénovation énergétique des logements pour les propriétaires. Depuis le 1er janvier 2023, les propriétaires de logements énergivores en location sont obligés de réaliser des travaux de rénovation énergétique pour les louer. Dès 2025, il sera interdit de louer les biens classés G, dès 2028 les biens classés F et à partir de 2034 les logements classés E. Selon le Gouvernement, 90 000 biens sont aujourd'hui considérés comme des passoires thermiques en France, dont 70 000 sont des biens privés. Le faible coût de ces logements conduit dans les grandes agglomérations à une augmentation importante de biens classés F ou G, ce qui entraîne en parallèle une pénurie des logements en location. Concrètement, le coût moyen pour rénover un appartement est de 1 000 euros par m² et il faut environ trois ans pour financer ces travaux. Conscient des enjeux environnementaux, la grande majorité des propriétaires immobiliers sont favorables à ces mesures. Pour autant, ils se retrouvent aujourd'hui être les seuls financeurs de ce volet de la transition énergétique. Aussi, il lui demande de lui indiquer le coût de la rénovation énergétique pour les propriétaires sur l'ensemble du parc immobilier. Il souhaiterait également savoir si un dispositif fiscal tel qu'une déduction fiscale du montant des travaux de rénovation énergétique était envisagé, dans le but de répartir cette charge.

Texte de la réponse

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 - Résilience », a effectivement prévu de nouvelles mesures concernant la décence des logements : à compter du 1er janvier 2025, un logement nouvellement mis en location ou dont le bail de location fait l'objet d'une mesure de reconduction, expresse ou tacite, devra respecter un niveau de performance minimal au sens de l'article L.173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce niveau de performance minimal correspondra à la classe F du DPE, jusqu'au 31 décembre 2027, puis à la classe E du DPE, entre le 1er janvier 2028 et le 31 décembre 2033, et enfin à la classe D du DPE, à partir du 1er janvier 2034. L'objectif du Gouvernement est d'accélérer la rénovation du parc de logements pour répondre aux objectifs nationaux d'économies d'énergie et de neutralité carbone fixés pour l'année 2030, mais aussi pour lutter contre la précarité énergétique des ménages. La promulgation de la loi Climat & Résilience a permis d'initier une dynamique de rénovation auprès de l'ensemble du secteur qui permettra de répondre au calendrier imposé par la loi. Un important travail a déjà été fait afin d'améliorer la communication des informations utiles vers les propriétaires bailleurs, concernant leurs obligations à venir, mais aussi les aides financières et les accompagnements qui leur sont proposés, notamment à travers le réseau des espaces conseils France Rénov'. Des questions/réponses et des guides d'accompagnement ont été publiés sur le site du ministère, des plaquettes d'information ont été diffusées aux notaires, et des expérimentations ont été engagées avec des collectivités locales pour leur permettre de cibler et d'adresser des informations personnalisées aux propriétaires des logements concernés. Un travail est également en cours avec le ministère de la Culture pour communiquer davantage auprès des particuliers et des professionnels sur les méthodes de rénovation adaptées d'une part au

bâti ancien, et d'autre part au bâti faisant l'objet de mesures de protection. Le respect de techniques spécifiques est en effet nécessaire, mais il importe de rappeler que la rénovation énergétique du bâti ancien ou du bâti protégé est tout à fait possible, à travers l'isolation thermique par l'intérieur ou l'installation de suritrages performants. Par ailleurs, 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. Ainsi, à partir du 1er janvier 2024, les propriétaires occupants de logements pourront 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 pourront 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 ménages bénéficieront à cet effet de l'appui d'un Accompagnateur Rénov', qui les accompagnera dans la programmation et la réalisation des travaux. La définition des travaux nécessaires sera basée sur un audit énergétique, établi à l'aide d'un logiciel respectant la nouvelle méthode du DPE et qui aura fait l'objet d'une validation par l'administration, ce qui limitera les risques de fraude. En outre, dans le cadre de ce parcours, l'ANAH valorisera directement, à son niveau les certificats d'économie d'énergie (CEE) pour le compte du ménage 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. L'année 2024 sera une année de transition pour les dispositifs de financement pour les propriétaires bailleurs. Le dispositif d'aide sera progressivement aligné sur les barèmes aux propriétaires occupants, sans conventionnement : - depuis le 1er janvier 2024 pour les ménages aux ressources intermédiaires et supérieures ; - à compter du 1er juillet 2024 pour les ménages aux ressources modestes et très modestes avec la prise en compte possible des dossiers anticipés dès le 1er janvier 2024. Parallèlement, les propriétaires des logements individuels plus performants (classes A à E du DPE, et, à titre transitoire, les classes F et G jusqu'au 1er juillet 2024), pourront continuer à bénéficier des aides à la rénovation par geste, dans le cadre de MaPrimeRénov', à la condition d'inclure au moins un geste de décarbonation dans leur programme de travaux de rénovation. Cette condition ne sera pas appliquée au traitement des parties privatives des appartements afin de laisser assez de latitude aux propriétaires pour engager des travaux au regard du délai de prise de décision inhérent au syndicat de copropriété. Au global, les crédits mobilisés au titre des aides à la rénovation énergétique des logements par l'ANAH atteignent un niveau inédit de 5,2 Md€ pour l'année 2024 (+55% par rapport à 2023). Au titre du programme France Ruralité, il sera mis en place une enveloppe en 2024 de 12,5 M€ au titre de l'instauration d'une prime de sortie de vacance en milieu rural. Chaque logement bénéficiera d'une aide dédiée de 5 000 €. De même, une enveloppe de 17,5 M€ est dédiée au sein des crédits ingénierie pour aider les collectivités signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) à construire un diagnostic et un projet de territoire intégré sur l'ensemble des problématiques rencontrées. Afin de faciliter le financement du reste à charge dans le cadre de la réalisation de rénovations globales, la loi de finances pour 2024 a permis de proroger l'éco-PTZ jusqu'au 31 décembre 2027 et a augmenté le plafond des prêts de l'éco-PTZ couplés au bénéfice de l'aide MaPrimeRénov' à 50 000 €, ainsi que la durée maximale de remboursement de 15 ans à 20 ans. Enfin, sur le plan fiscal, les bailleurs privés bénéficient du dispositif habituel de déduction du déficit foncier du revenu imposable, dont le plafond d'imputation sur le revenu global est exceptionnellement doublé (21 400 €) pour tous les travaux de rénovation énergétique éligibles, réalisés depuis le 1er janvier 2023 et jusqu'au 31 décembre 2025, à concurrence des dépenses nécessaires pour permettre au bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D. L'enjeu est d'en faire un outil puissant d'accompagnement à la réalisation des travaux des propriétaires bailleurs selon le calendrier de la loi climat et résilience. Le dispositif « Denormandie ancien » est également prolongé jusqu'au 31 décembre 2024. Destiné à encourager l'investissement locatif intermédiaire en centre-ville des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire, ce dispositif a été simplifié afin d'en faciliter le recours par les investisseurs pour acquérir et rénover des logements. De plus, la liste des travaux éligibles a été élargie et le périmètre des communes éligibles augmenté grâce à la signature de nouvelles conventions d'opération de revitalisation de territoire.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-À-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (1^{re} circonscription) - Libertés, Indépendants, Outre-mer et Territoires

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5122

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Transition écologique et cohésion des territoires

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [31 janvier 2023](#), page 858

Réponse publiée au JO le : [16 janvier 2024](#), page 396