



# ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

## Accès au logement - Immobilier

Question écrite n° 10394

### Texte de la question

M. Matthieu Marchio attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur l'évolution alarmante des prix de l'immobilier en France et sur l'injustice générationnelle croissante qu'elle engendre. Depuis les années 2000, les prix des logements ont augmenté beaucoup plus vite que le revenu des ménages, comme l'ont démontré de nombreux économistes. Entre 1965 et 2000, le prix de l'immobilier progressait au même rythme que les revenus. Depuis, il s'est envolé sans commune mesure avec l'évolution salariale. Lorsqu'un logement coûtait quatre années de revenu aux générations du *baby-boom*, il en coûte aujourd'hui huit aux jeunes générations. Ce déséquilibre traduit une rupture d'égalité historique. Les générations précédentes ont pu se loger et constituer un patrimoine dans des conditions avantageuses, alors que leurs enfants se retrouvent condamnés à consacrer une part démesurée de leurs revenus à se loger, quand ils ne sont pas tout simplement exclus de la propriété. Ce phénomène n'est pas lié à un effort productif, mais à une hausse artificielle du foncier, génératrice d'une rente de rareté qui concentre la richesse entre quelques mains. Les jeunes générations en paient le prix : loyers prohibitifs, accession retardée, endettement massif. À cela s'ajoute le poids des cotisations sociales et la flambée du coût de la vie. Dans les Hauts-de-France et plus particulièrement dans le département du Nord, cette injustice se manifeste avec une acuité particulière. Les prix y sont certes inférieurs à ceux des grandes métropoles, mais les revenus y sont aussi beaucoup plus faibles. Les jeunes ménages y voient leur pouvoir d'achat laminé, leur projet immobilier compromis et leur avenir suspendu à une inflation foncière qu'aucune mesure efficace ne vient freiner. À cette situation s'ajoute désormais la complexité croissante du dispositif des diagnostics de performance énergétique (DPE), dont la fiabilité et la pertinence sont contestées par de nombreux professionnels du bâtiment comme par les propriétaires. Ce dispositif, censé orienter la transition énergétique du parc immobilier, entraîne aujourd'hui des conséquences désastreuses sur le marché locatif et sur la valeur des biens, notamment pour les logements anciens typiques des villes et villages du Nord. Des milliers de propriétaires modestes se retrouvent piégés, dans l'impossibilité de louer ou de vendre, sans moyens financiers pour rénover. Il lui demande donc si le Gouvernement entend suspendre le caractère contraignant du DPE, afin de le rendre à nouveau purement informatif et concentrer les contrôles sur les conditions réelles de logement *via* les outils existants comme le permis de louer. Il lui demande également quelles mesures le Gouvernement compte prendre pour rendre à nouveau accessible la propriété aux jeunes générations et soutenir les propriétaires modestes, particulièrement dans les territoires populaires des Hauts-de-France.

### Texte de la réponse

La politique de rénovation énergétique des logements est une priorité du Gouvernement. Elle répond à un triple objectif : lutter contre la précarité énergétique, améliorer le confort de vie des occupants, et réduire les émissions de gaz à effet de serre conformément à l'engagement de neutralité carbone à l'horizon 2050. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) constitue un outil essentiel de cette politique. La réalisation d'un DPE permet de mieux identifier les logements énergivores et de fournir aux ménages des recommandations de travaux adaptées. En effet, la réforme du DPE, entrée en vigueur le 1er juillet 2021, a profondément refondu la méthode de calcul afin d'en améliorer la fiabilité, l'homogénéité et la lisibilité. Elle repose désormais sur une méthode unique, applicable à tous les logements quel que soit leur type ou leur année de construction, fondée

sur les caractéristiques physiques du bâtiment et des données d'entrée fiabilisées. Le DPE est par ailleurs devenu opposable juridiquement, conformément à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). De plus, s'agissant du bâti ancien, la méthode intègre ses spécificités, notamment l'inertie thermique, qui réduit les besoins de chauffage. Pour limiter les écarts de résultats sur le terrain, des actions ont été engagées afin de renforcer la formation des diagnostiqueurs et de mieux outiller la profession grâce à un guide technique et à la sensibilisation des propriétaires sur la fourniture de justificatifs. Afin de répondre aux préoccupations exprimées par certains locataires et propriétaires une première feuille de route a été élaborée à l'été 2022, en concertation avec les professionnels de la filière. Ce plan d'action visait à améliorer la qualité de réalisation des DPE, et notamment l'homogénéisation des pratiques des diagnostiqueurs. Dans la continuité de ces travaux et afin de restaurer pleinement la confiance dans le DPE, le Gouvernement a engagé un second plan ambitieux, structuré autour de trois axes : renforcer les contrôles, prévenir les fraudes et améliorer la formation et l'information. Afin de soutenir les propriétaires bailleurs, plusieurs dispositifs d'accompagnement financier sont mobilisables : MaPrimeRénov'et MaPrimeRénov'Copropriétés, qui ont permis en moyenne de financer 70 % des coûts de travaux en 2024 dans le cadre du parcours accompagné, les aides fiscales (TVA à 5,5 %), la mobilisation des certificats d'économies d'énergie (CEE), ainsi que l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ). L'effort financier de soutien à la rénovation énergétique des logements du parc locatif privé s'accompagne également d'un soutien à l'investissement locatif avec la prorogation jusqu'au 31 décembre 2027, d'une part, de la réduction d'impôt « Denormandie dans l'ancien » pour les biens faisant l'objet de travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'opération et permettant l'atteinte de la classe E, et, d'autre part, de la mesure de doublement du déficit foncier imputable sur le revenu global pour les bailleurs réalisant des travaux de rénovation énergétique permettant à un logement de passer d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C. Afin d'agir structurellement sur l'offre locative de logements abordables et de longue durée, le plan « Relance Logement » annoncé le 23 janvier dernier s'appuie enfin sur le nouveau dispositif fiscal instauré par la loi de finances pour 2026 qui propose un cadre ambitieux pour les acquisitions de logements collectifs tant dans le neuf que dans l'ancien sous condition de travaux, afin de rénover les « passoires thermiques » et de les remettre très rapidement sur le marché. Le Gouvernement souhaite aller plus loin. Un projet de loi de Relance du Logement sera porté d'ici l'été afin de renforcer le dispositif fiscal du bailleur privé dans l'ancien, en assouplissant ses conditions d'accès et en l'étendant à la maison individuelle, afin de massifier les rénovations. Enfin, une autre disposition soumise au vote permettra la remise en location des logements frappés d'indécence énergétique à la condition d'un engagement des travaux nécessaires, permettant ainsi au propriétaire de pouvoir les financer grâce à la poursuite du paiement du loyer.

## Données clés

**Auteur :** [M. Matthieu Marchio](#)

**Circonscription :** Nord (16<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement National

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 10394

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

**Ministère attributaire :** [Ville et Logement](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [21 octobre 2025](#), page 8532

**Réponse publiée au JO le :** [12 mai 2026](#), page 4280