

# PARC PRIVÉ LOCATIF ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

10 PROPOSITIONS  
pour l'éradication des logements énergivores



OCTOBRE 2019

<b>I – SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>II - PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
2.1. Lettre de mission : « parc prive locatif et rénovation énergétique », le 25 février 2019 ...	3
2.2. Méthode .....	3
2.3. Remerciements.....	5
<b>III – SYNTHÈSE .....</b>	<b>6</b>
<b>IV – ÉTAT DES LIEUX.....</b>	<b>11</b>
4.1. Près d'un ménage sur deux habitant un logement énergivore est un locataire .....	11
4.2. Plus de 6 logements sur 10 du parc locatif privé appartiennent à des propriétaires-bailleurs des 9eme et 10eme deciles .....	16
4.3. Autres données de cadrage sur le parc de logements locatifs privés .....	19
<b>V – UN ENVIRONNEMENT PROPICE.....</b>	<b>24</b>
<b>VI – DEUX POSTURES PRÉALABLES DANS L'ÉLABORATION DES PROPOSITIONS .....</b>	<b>27</b>
6.1. Être positif, compter sur la dynamisation des rôles des propriétaires et des locataires comme acteurs de la rénovation énergétique .....	27
6.2. De la simplification, envisager la multiplicité des aides à la rénovation énergétique comme un levier supplémentaire.....	28
<b>VII - 10 PROPOSITIONS POUR ÉRADIQUER LES LOGEMENTS ÉNERGIVORES .....</b>	<b>29</b>
7.1. Accélérer l'éradication des logements énergivores .....	29
7.2. Créer les conditions de réussite du déploiement des mesures proposées.....	34
7.3. Proposer des mesures incitatives ciblées.....	38
<b>ANNEXES .....</b>	<b>48</b>
1 - Personnes rencontrées.....	48
2 - Contributeurs.....	49
3 - Ressources documentaires exploitées .....	51
4 – Déficit foncier.....	53
5 - Partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie (Loi Molle).....	60

***Avertissement de lecture : le présent rapport a été rédigé début octobre 2019 avant le début des discussions relatives au PLF 2020.***

## II - PRÉAMBULE

### 2.1. LETTRE DE MISSION : « PARC PRIVE LOCATIF ET RÉNOVATION ÉNERGETIQUE », LE 25 FÉVRIER 2019

*« Le parc locatif privé compte près de 6,5 millions de logements, dont 3,1 millions sont considérés comme des passoires thermiques (classes F et G). Il est estimé que ce parc résidentiel privé énergivore accueille 1,7 million de ménages très modestes (4 premiers déciles de revenus) qui doivent ainsi faire face à un couple « loyer + charges » important.*

*C'est pourquoi, il est essentiel de renforcer ce volet du plan de rénovation énergétique des bâtiments.*

*Dans ce contexte, Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable a confié à Pierre Hautus, Directeur général de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) et à Michel Pelenc, Directeur général de la Fédération SOLIHA, Solidaires pour l'habitat, le soin de conduire une réflexion collective pour proposer les actions nécessaires à une accélération de la dynamique de rénovation énergétique dans le parc locatif privé.*

*Il s'agit, au travers de cette mission, d'identifier des pistes pour renforcer l'information, l'incitation et l'accompagnement des ménages propriétaires-bailleurs ou locataires pour susciter des actions opérationnelles rapides. L'objectif est de susciter le passage à l'action et l'inscription dans une démarche de rénovation dans le temps visant un bâtiment performant. »<sup>1</sup>*

### 2.2. MÉTHODE

#### 2.2.1. REALISATION D'UN ETAT DES LIEUX

Pour poser la problématique « parc privé locatif et rénovation énergétique », nous avons réalisé un état des lieux. Celui-ci s'appuie essentiellement sur l'enquête nationale logement 2013<sup>2</sup>.

#### 2.2.2. LANCEMENT D'UN APPEL A CONTRIBUTIONS NUMERIQUES A L'ENSEMBLE DE LA FILIERE, LE 29 FEVRIER 2019

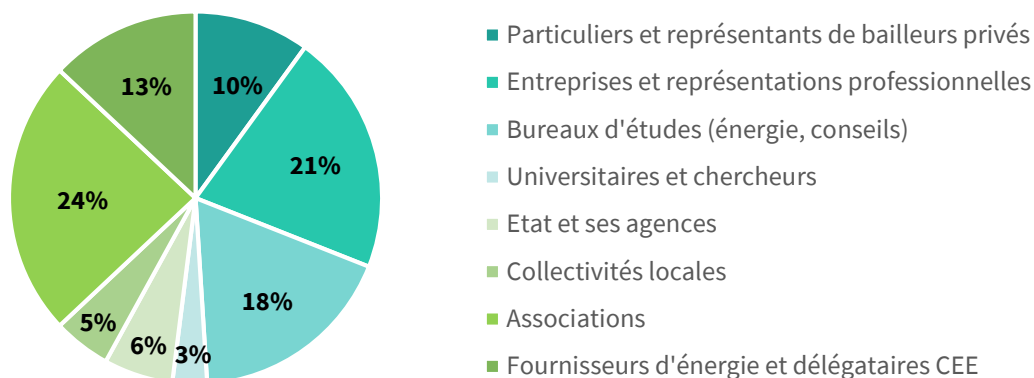
Sur la base d'un questionnaire en 7 points (cf. infra), un appel à contributions à l'ensemble de la filière est lancé le 26 février 2019. Les 64 contributions qui nous sont parvenues ont largement nourri ce rapport. Les contributeurs sont essentiellement issus du milieu des associations (24 %), des entreprises (21 %), des bureaux d'études (18%), des fournisseurs d'énergie (13 %) et des particuliers (10%).

---

<sup>1</sup> Communiqué de presse du lancement de ce nouveau groupe de travail du Plan Bâtiment Durable du 26 février 2019

<sup>2</sup> L'enquête nationale logement de 2013, dernière en date, s'est déroulée de juin 2013 à juin 2014 en France métropolitaine et dans les DOM et a été publiée en 2016. Elle donne suite à une série d'enquêtes logement réalisées tous les 3 à 6 ans depuis 1955. Les 33 000 répondants, dont 27 000 en France métropolitaine, ont permis de dresser les caractéristiques sociodémographiques et économiques des ménages et de leurs logements ainsi que les modalités d'occupation de leur résidence principale. Elle a également bénéficié de nombreux compléments et extensions régionales et locales.

Figure 1 - Caractérisation des 64 contributeurs



## LE QUESTIONNAIRE

1. L'information relative à la rénovation énergétique vers les propriétaires-bailleurs et locataires vous paraît-elle satisfaisante ? Quel(s) serai(ent) le(s) message(s) à développer et par quels canaux ? Et quelle(s) cible(s) ?
2. Les outils financiers à disposition pour rénover le parc locatif privé vous paraissent-ils efficaces (fiscalité, subventions, Certificats d'économie d'énergie, Eco-Ptz, aides des collectivités locales, etc.) ?
3. La contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie n'a pas rencontré d'écho significatif dans le parc privé locatif. Quelle mesure permettrait selon vous de faire évoluer cette situation ?
4. Êtes-vous favorable à ce que les logements locatifs économes (classes F et G) sortent du marché locatif à partir de 2025 ? Pourquoi ?
5. Avez-vous connaissance de dispositifs locaux qui ont permis de favoriser la mobilisation des propriétaires bailleurs et/ou des locataires ?
6. Quelle(s) mesure(s) serai(en)t selon vous susceptible(s) de susciter le passage à l'action chez les propriétaires-bailleurs et/ou les locataires ? Pour le parc de maisons individuelles et/ou le parc de logements en copropriété ?
  - Information, sensibilisation :
  - Dispositifs financiers :
  - Dispositifs réglementaires :
  - Accompagnement du projet de rénovation énergétique :
  - Autre :
7. Quelles actions rapidement opérationnelles vous paraissent nécessaires à mettre en place ?

### 2.2.3. RENDUS INTERMEDIAIRES

Le 7 juin, une première réunion, organisée par le Plan Bâtiment Durable, a permis de présenter aux contributeurs une synthèse de leurs contributions.

Le 19 juin, les premières propositions ont été présentées au bureau du Plan Bâtiment Durable. Il comportait des premiers états des lieux et synthèse de nos propositions.

Le 27 juin et le 16 juillet, 10 propositions ont été faites dans le cadre d'un document de travail pour éradiquer les logements énergivores du parc locatif privé dans le cadre de la Loi Énergie Climat.

Le présent rapport a fait l'objet d'une diffusion en mode projet à l'ensemble des contributeurs et des membres du bureau du Plan Bâtiment Durable (yc les administrations).

### 2.2.4. ENTRETIENS ET BIBLIOGRAPHIE *(cf. liste en annexe)*

Tout au long de la construction du rapport, les auteurs ont mené différents entretiens et se sont appuyés sur une bibliographie disponible en annexe.

## 2.3. REMERCIEMENTS

Nos remerciements vont à l'équipe du Plan Bâtiment Durable qui nous a accompagné tout au long de ce travail, la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, qui nous a communiqué toutes les informations dont nous avons besoin, l'équipe du Conseil général de l'environnement et du développement durable qui a rédigé de nombreux rapports inspirant, les 64 contributeurs qui nous ont alimenté en réflexions et solutions, à Christian Nicol , Vice-Président de la Fédération SOLIHA pour ses analyses législatives et contributions, à Armaël Moreau, stagiaire à la Fédération, pour son travail de synthèse au quotidien, à Frédéric Zumbiehl et Arnaud Couillard, Juristes à l'UNPI et Christophe Demerson, Président de l'Unpi.

## III – SYNTHÈSE

### 10 PROPOSITIONS POUR ÉRADICER LES LOGEMENTS ÉNERGIVORES DU PARC PRIVÉ LOCATIF

#### **Le parc locatif privé, angle mort de la politique publique de rénovation énergétique**

Le parc locatif privé compte près de 6,5 millions de logements, dont 3,1 millions sont considérés comme des logements énergivores. De fait, les locataires du parc privé locatif constituent 45 % des ménages exposés à la précarité énergétique, les propriétaires-occupants 39 % et les locataires du parc social 16 %. Un quart des locataires du parc privé déclarent souffrir du froid en hiver<sup>3</sup>.

Dès lors, il est décevant que le plan de rénovation énergétique lancé en juin 2018 par Nicolas Hulot, ministre de la transition écologique et solidaire, n'ait concerné, côté privé, que le parc des propriétaires occupants. Le plan d'éradication de 1,5 million de passoires thermiques en 10 ans, soit 150 000 par an, ne cible, prioritairement, en effet, que le parc des propriétaires-occupants.

Cet « oubli », qui fait de la rénovation énergétique du parc locatif privé, l'angle mort de la politique publique de rénovation énergétique, est sans doute dû à deux causes :

- la politique du logement locatif privé se concentre sur la production de logement neuf à travers des dispositifs de défiscalisation (Pinel, de Robien) ;
- la complexité du problème : le propriétaire-bailleur est engagé à réaliser des travaux de rénovation énergétique qui vont profiter à son locataire. Et puis, le bénéfice des aides de l'Anah pour réaliser des travaux de rénovation énergétique a pour contrepartie le conventionnement du loyer, soit, notamment, dans les zones tendues, une baisse de celui-ci.

Par ailleurs, parmi les locataires du parc privé habitant un logement énergivore, 65 % vivent en appartement et 35 % en maison individuelle. Cette information est essentielle, leur propriétaire est décideur des travaux privés, mais c'est bien l'assemblée générale de la copropriété qui décide des travaux relevant des parties communes, décisifs, pour améliorer la performance énergétique d'un immeuble.

#### **Le parc locatif privé joue un rôle social de fait, il est d'abord propriété de propriétaires-bailleurs « aisés »**

Le parc locatif privé représente près d'une résidence principale sur quatre. Il croît à même allure que l'ensemble du parc. Il constitue le parc le plus énergivore. 45 % des ménages exposés à la précarité énergétique y habitent. Ces ménages cumulent en conséquence loyer et charges élevées. Il joue un rôle de parc social de fait en accueillant beaucoup de jeunes ménages, de personnes seules et de familles monoparentales. Un tiers d'entre eux déménage chaque année.

Ces logements locatifs privés sont de dimension plus modeste que les autres, ils sont plus anciens et présentent plus de défauts graves de confort. L'effort d'entretien-amélioration est en diminution depuis une dizaine d'années. Ces logements se trouvent plutôt en zones urbaines mais ils jouent un rôle important dans les campagnes où le parc locatif social est moins implanté.

Les propriétaires de ce parc sont plutôt des retraités, cadres et professions supérieures, commerçants, agriculteurs, artisans ou chefs d'entreprises. 64 % d'entre eux ne possèdent qu'un seul logement. 64 %

---

<sup>3</sup> « La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer », Insee première 2011.

gèrent directement leur bien. Enfin, 60 % du parc locatif privé appartient à des propriétaires des 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> déciles de revenus. Nous les avons qualifiés « d'aisés ». Ils détiennent le plus grand nombre de logements énergivores. Les propriétaires-bailleurs des quatre premiers déciles ne possèdent que 10 % de ce parc. Nous parlons « d'éligibles Anah ». Restent les propriétaires-bailleurs des déciles 5 à 8, nous les avons qualifiés de propriétaires-bailleurs « intermédiaires ».

## **Un environnement propice au passage à l'action**

La dérégulation climatique devient prégnante. Les ménages souhaitent de plus en plus souvent passer à l'action mais ont besoin d'un environnement favorable. L'accès à une information de qualité devient réalité avec des sites comme « FAIRE » ou « Facil Habitat ». La boîte à outils se professionnalise notamment avec le DPE opposable attendu dès janvier 2021. Les acteurs de la rénovation énergétique se mobilisent, de nombreux partenariats se nouent. Les politiques s'emparent de la question et intègrent davantage dans leur prise de décision les externalités positives. Les aides à disposition sont considérables... pour autant, la vigilance s'impose quand on observe la forte baisse du Crédit d'impôt pour la transition énergétique.

## **Deux postures**

A l'instar de Gaëtan Brisepierre, sociologue, nous considérons qu'il faut sortir de l'approche classique mettant en miroir un locataire « passif » et un propriétaire à la seule recherche du profit. Les propriétaires bailleurs peuvent développer un rôle sociétal et environnemental, les locataires jouer un rôle dynamique. Tous deux peuvent devenir acteurs de la rénovation énergétique. En ce sens, nous préférons parler de logements énergivores plutôt que de passoires énergétiques, expression stigmatisante.

Par ailleurs, nous préférons envisager la multiplicité des aides à la rénovation énergétique comme un levier supplémentaire et pensons qu'en la matière il est indispensable de raisonner global et « ensemblier ».

## **10 propositions pour éradiquer les logements locatifs privés énergivores**

Ces propositions pour éradiquer les logements énergivores du parc locatif privé sont issues des contributions au groupe de travail et de la perception et sensibilité des auteurs.

Deux objectifs guident nos propositions :

- mobiliser les propriétaires bailleurs selon leur profil :
  - les propriétaires-bailleurs « éligibles Anah » (4 premiers déciles de revenus) : ils disposent de moyens limités pour rénover : aides à la pierre, primes, prêts à taux zéro, avances, sont nécessaires ;
  - les propriétaires bailleurs « intermédiaires » (5<sup>ème</sup> à 8<sup>ème</sup> déciles de revenus) : des cocktails d'aides fiscales, d'aides à la pierre et de prêts bonifiés doivent être mobilisables ;
  - les propriétaires-bailleurs « aisés » (9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> déciles de revenus) : souvent investisseurs, ils sont d'abord familiers et sensibles aux dispositifs fiscaux (type : déficit foncier, Denormandie).
- prendre des mesures spécifiques concernant les copropriétés :
  - dans la mesure où les copropriétés accueillent 65 % des logements locatifs privés, des mesures spécifiques doivent être prises, notamment, promouvoir les aides directes aux syndicats et élargir l'éligibilité des copropriétés aux aides de l'Anah, etc.

Un principe anime nos propositions : la recherche systématique de la simplification, par exemple, en alignant le régime des propriétaires bailleurs des 4 premiers déciles sur celui des propriétaires-occupants.

## 10 PROPOSITIONS POUR ERADICHER LES LOGEMENTS ENERGIVORES DU PARC PRIVÉ LOCATIF

### PROPOSITION N°1

#### **FIXER LE SEUIL DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE NON DÉCENTE À 330Kwh.EP.m<sup>2</sup>.an ET ACCÉLÉRER L'ÉRADICATION DES LOGEMENTS ÉNERGIVORES**

- Le plafond de performance énergétique fixé par décret, doit être fixé à un maximum de 330 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an (étiquette F et G).
- L'obligation de respecter un seuil de consommation énergétique de 330 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an pourrait être anticipée à 2025 au lieu de 2028 pour les maisons individuelles locatives privées classées F et G dans les zones tendues (A, A bis, B1).

### PROPOSITION N°2

#### **INFORMER, COMMUNIQUER PAR CIBLES, FORMER LES ACTEURS RELAIS ET PACKAGER LES OFFRES**

- Développer et diffuser des argumentaires attractifs pour que les propriétaires bailleurs et les locataires deviennent des acteurs de la rénovation énergétique :
  - pour les bailleurs : valorisation du patrimoine, compétitivité du logement sur le marché, diminution du turn-over et des risques d'impayés, valence positive de l'action, opportunité du changement de bail pour intervenir, bonne action, etc. ;
  - pour les locataires : susciter un rôle de veille et d'alerte, bon usage du logement, participation du locataire aux travaux d'entretien-amélioration.
- Développer une information ciblée vers les propriétaires-bailleurs et les locataires, notamment en permettant aux locataires de mieux choisir leur logement.
- Proposer des sites web, mais aussi des lieux d'accueil, d'information et de conseil de proximité.
- Mettre en lien les réseaux d'information publics, réseau FAIRE, pour bien orienter les propriétaires-bailleurs et les locataires vers un accompagnement ad hoc.
- Promouvoir des canaux et des supports de communication adaptés aux différents types de publics.
- Lancer des campagnes de communication nationales ciblées.
- Communiquer clairement sur les niveaux de performance : « 50kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an c'est l'objectif pour en finir avec les gaz à effet de serre en 2050 », etc. et sur les obligations à venir (« plus de 330kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an c'est indécemment ! »).
- Sensibiliser et former les acteurs relais aux bons messages sur la rénovation énergétique.
- Proposer des offres clés en main : packages clairs et attractifs.

### PROPOSITION N°3

#### **ACCOMPAGNER LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DES 4 PREMIERS DECILES ET CEUX QUI CONVENTIONNENT LEUR LOGEMENT POUR UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE MASSIVE ET EFFICACE**

- Promouvoir un accompagnement présentiel jouant un rôle d'ensemblier (audit énergétique, scénarii travaux, plans de financement)<sup>4</sup>.
- Accompagner les propriétaires-bailleurs (notamment les petits propriétaires) pour qu'ils passent à l'action.
- Articuler le service d'accompagnement à la rénovation énergétique aux associations agréées par l'État (art. L.365-3 : agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique) spécialisées dans l'accompagnement des ménages très modestes.

<sup>4</sup> A noter, dans le cadre de la rénovation énergétique des bâtiments, la commission européenne recommande l'inspection et la mise en sécurité des installations électriques.



#### Financement :

- Promouvoir l'assistance à maîtrise d'ouvrage Anah vers les propriétaires-bailleurs.
- Mettre en place une fiche standardisée CEE pour l'accompagnement spécifique des propriétaires-bailleurs, notamment, des 4 premiers déciles de revenus et/ou ceux qui conventionnent leurs logements.

#### PROPOSITION N°4-1

##### **RÉFORMER LES AIDES DE L'ANAH VERS LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS**

##### **SIMPLIFIER ET ÉLARGIR L'ÉLIGIBILITÉ DES AIDES « ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE » ET « TRAVAUX » DE L'ANAH**

- Aligner le dispositif de subvention Anah des propriétaires-bailleurs très modestes et modestes qui conventionnent leur logement sur celui des propriétaires occupants pour leur permettre de bénéficier de :
  - Habiter Mieux Sérénité (approche globale) ;
  - La prime unifiée, résultant de la fusion entre Habiter Mieux Agilité et le CITE.
- Permettre à tous les propriétaires-bailleurs – y compris les déciles 9 et 10 - de bénéficier d'aides, y compris sans conventionnement du logement, à un taux de subvention minoré : 20 % pour une approche globale ou de la prime unifiée pour une approche par geste.
- Permettre aux propriétaires-bailleurs (déciles 5 à 10) de bénéficier des aides de l'Anah à un taux de 30 % (au lieu de 20 % actuellement) en cas de conventionnement du logement pour une approche globale et de la prime unifiée pour une approche par geste.
- Réformer le processus de conventionnement en profondeur : stabiliser son entrée et sa sortie.

#### Financement :

- Flécher les produits de la vente des quotas carbone vers l'Agence nationale de l'habitat : cela permettrait d'augmenter son budget de plus d'1 milliard d'euros.

#### PROPOSITION N°4-2

##### **PRENDRE EN COMPTE LA SPÉCIFICITÉ DU PARC LOCATIF EN COPROPRIÉTÉ**

- Rendre les syndicats de copropriété éligibles aux aides de l'Anah dès que leur consommation énergétique dépasse 330 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an.
- Promouvoir les aides directes aux syndicats de copropriétaires.

#### PROPOSITION N°5

##### **RÉOUVRIR LE CRÉDIT D'IMPOT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (OU LA PRIME UNIFIÉE : Habiter Mieux Agilité + CITE) AUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ET LA CONSERVER POUR LES LOCATAIRES**

- Rendre les propriétaires-bailleurs (du 5<sup>ème</sup> au 10<sup>ème</sup> déciles) éligibles au CITE et conserver l'accès des locataires au CITE (comme les propriétaires-occupants).
- Permettre aux propriétaires-bailleurs des 4 premiers déciles de devenir éligibles à la prime unifiée (Habiter Mieux Agilité + CITE).
- Cristalliser le montant du CITE ou de la prime unifiée qui le remplacent au jour du vote des travaux en Assemblée Générale de copropriété (à condition que les travaux soient réalisés dans les 2 ans).

#### PROPOSITION N°6

##### RENDRE L'ECO PRÊT A TAUX ZERO EFFICIENT

- Encourager les banques à distribuer l'ECO PTZ via une augmentation de leur rémunération.
- Promouvoir l'Eco-PTZ collectif, y compris auprès des syndics bénévoles.

#### PROPOSITION N°7

##### ÉTENDRE ET RENFORCER LE DISPOSITIF DENORMANDIE

- Étendre le dispositif Denormandie à l'ensemble des centres-villes.
- Renforcer ce dispositif.

#### PROPOSITION N°8

##### OPTIMISER LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

- Sécuriser le dispositif CEE en renforçant le Pôle national des certificats d'économie d'énergie afin qu'il puisse intensifier sa lutte contre les éco-délinquants.
- Simplifier les modalités de fonctionnement du dispositif CEE pour une meilleure compréhension du dispositif et des règles associées.
- Adapter le mode financement des CEE aux besoins et contraintes des copropriétés face à la prise de décision pour des travaux (besoin de préfinancement, besoin de visibilité et de pérennité des règles).
- Pérenniser les dispositifs incitatifs en matière de rénovation énergétique, comme les dispositifs « coups de pouce » et les ouvrir à d'autres gestes de rénovation.
- Permettre aux délégataires CEE et aux associations agréées par l'État (art. L.365-3, agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique) de collecter en leur nom les aides de l'Anah compte tenu de la mise en place de l'aide unifiée (Habiter Mieux Agilité et CITE).
- Mettre en place une fiche standardisée CEE pour financer une assistance à maîtrise d'ouvrage aux propriétaires-bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation énergétique de leur logement(s) locatif(s), notamment, les propriétaires-bailleurs des 4 premiers déciles de revenus et/ou ceux qui conventionnent leurs logements.

#### PROPOSITION N°9

##### RÉFORMER LA TROISIEME LIGNE DE QUITTANCE

- Réformer la 3<sup>e</sup> ligne de la quittance via un partage de gains garantis par un contrat de performance énergétique.
- Le propriétaire bailleur peut imposer la 3<sup>e</sup> ligne de quittance au locataire à condition que les économies d'énergie soient garanties par un Contrat de performance énergétique.

#### PROPOSITION N°10

##### FAVORISER LA REALISATION DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE PAR LES LOCATAIRES

- Sur le même modèle que celui relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisé aux frais du locataire, ajouter dans la loi du 6 juillet 1989 qu'une absence de réponse du propriétaire à la demande du locataire au bout de deux mois vaut accord pour réalisation de ces travaux.
- Permettre de définir par voie réglementaire la liste des travaux pouvant être réalisés par le locataire à ses frais, sur le modèle du décret n°2016-1282 du 29 septembre 2016.

## IV – ÉTAT DES LIEUX

Cet état des lieux du parc locatif privé a pour objet de poser la problématique « parc privé locatif et rénovation énergétique », avec en perspective la construction d'un plan d'action « sur mesure » pour éradiquer les logements énergivores. Il s'appuie essentiellement sur l'Enquête nationale logement 2013.

### Concernant les locataires

- Le parc privé locatif est le parc le plus énergivore. Plus les locataires sont modestes plus ils sont exposés à la précarité énergétique. Plus d'un locataire sur deux des 3 premiers déciles doit faire face à des dépenses énergétiques supérieures à 10 % de son revenu.
- Le parc privé locatif joue fréquemment un rôle de parc social de fait en accueillant des locataires plutôt jeunes (moyenne : 42 ans), des personnes seules, des couples sans enfants ou des familles monoparentales. Ce parc joue par ailleurs un rôle économique en facilitant la mobilité. Chaque année, un tiers de ses occupants déménage, notamment, les plus jeunes.

### Concernant les propriétaires-bailleurs

- 6 logements privés locatifs sur 10 appartiennent à des propriétaires-bailleurs des 9 et 10<sup>ème</sup> déciles de revenus, nous les avons qualifiés de propriétaires-bailleurs « aisés ». Ces propriétaires possèdent le plus grand nombre des logements énergivores. Les propriétaires-bailleurs « éligibles Anah » ne sont, eux, propriétaires que de 10 % du parc locatif privé. Enfin, nous avons qualifiés « d'intermédiaires » les propriétaires-bailleurs des 5<sup>èmes</sup> au 8<sup>ème</sup> déciles. Notre plan d'action s'appuiera sur cette typologie de façon à proposer à ces 3 types de propriétaires-bailleurs des offres adaptées.
- La majorité des propriétaires-bailleurs sont propriétaires d'un seul logement locatif et sont retraités. Leur moyenne d'âge est de 55 ans. Certaines catégories socio-professionnelles de propriétaires bailleurs possèdent plusieurs logements (notamment les agriculteurs, commerçants, artisans et chefs d'entreprise), dans le but de se constituer un complément de retraite. Enfin, les propriétaires bailleurs du parc privé locatif gèrent, en majorité, directement leur bien.

### Concernant le parc de logements locatif privé

- Les logements locatifs privés représentent près d'une résidence principale sur quatre. Ce parc croît à même allure que le parc des résidences principales dans son ensemble.
- Ce parc est plus ancien, les petits logements y sont surreprésentés. Les défauts graves de confort y sont plus fréquents. Pour autant, ces dernières années, l'effort d'entretien-amélioration a fléchi.
- Enfin, le parc privé locatif est plutôt urbain et littoral.

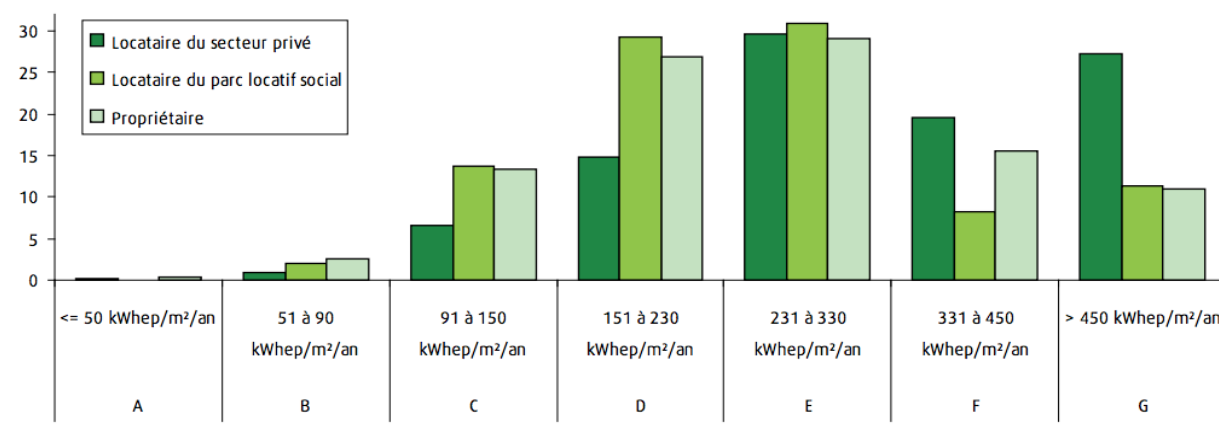
## 4.1. PRÈS D'UN MÉNAGE SUR DEUX HABITANT UN LOGEMENT ENERGIVORE EST UN LOCATAIRE

Le parc privé locatif est le parc le plus énergivore. Près d'un ménage sur deux occupant un logement énergivore est un locataire. Et plus le locataire est modeste plus cela est prononcé.

### 4.1.1. LE PARC PRIVE LOCATIF EST LE PARC LE PLUS ENERGIVORE

Avec une très forte concentration de logement portant des étiquettes E, F et G, les locataires du parc privé occupent le parc le plus énergivore comparé au parc occupé par les propriétaires occupants et les locataires du parc social.

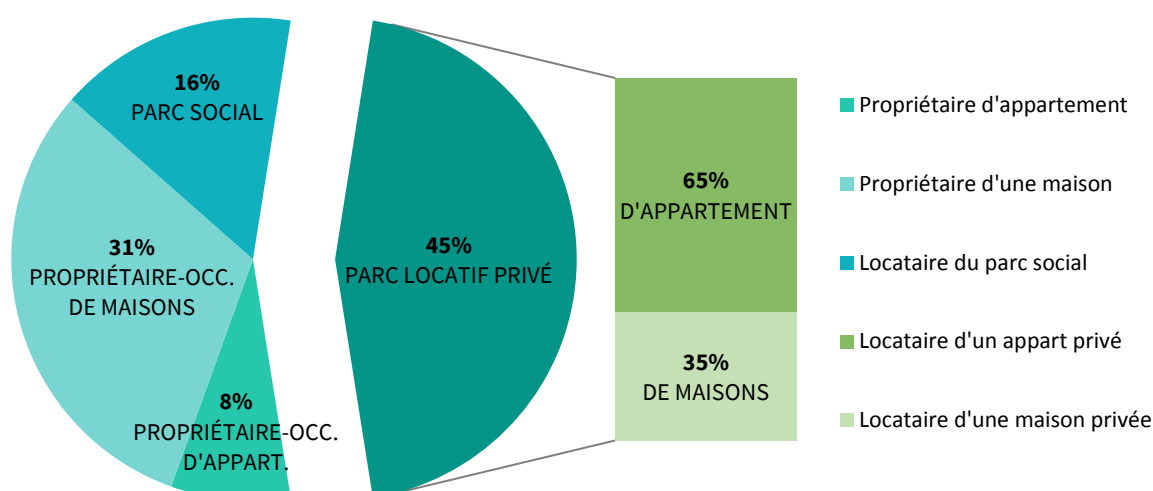
Figure 2 - Consommations énergétiques selon le statut d'occupation en %



Source : SOeS, enquête Phébus 2013

**4.1.2. 45 % DES MENAGES HABITANT DANS DES LOGEMENTS ENERGIVORES (ETIQUETTES F ET G) SONT DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE LOCATIF ET, PARI CEUX-CI, 65 % VIVENT EN COPROPRIETE**

Figure 3 - Répartition des logements énergivores par typologie de ménages occupants



45 % des ménages habitant un logement énergivore sont des locataires du parc privé, 39 % des propriétaires-occupants et 16 % des locataires du parc social. Un quart des locataires du parc privé déclarent souffrir du froid en hiver<sup>5</sup>.

Et, parmi les locataires du parc privé habitant un logement énergivore, 65 % vivent en appartement et 35 % en maison individuelle.

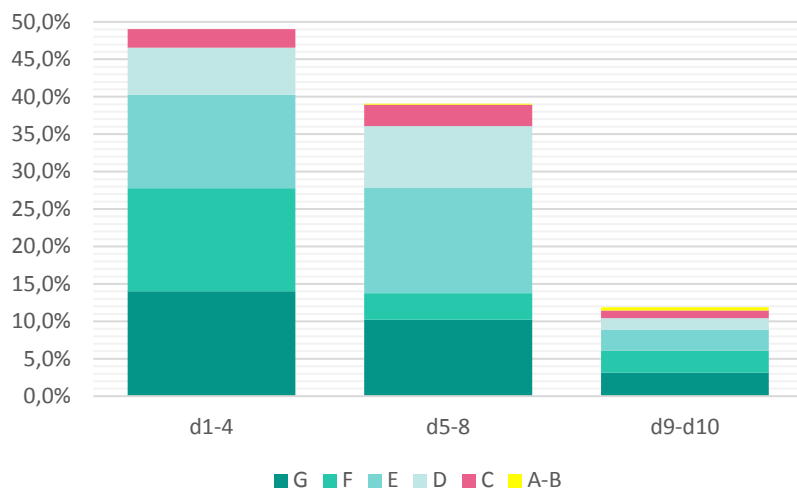
Cette information est essentielle, leur propriétaire est décideur des travaux privés, mais c'est bien l'assemblée générale de la copropriété qui décide des travaux relevant des parties communes, décisifs, pour améliorer la performance énergétique d'un immeuble.

<sup>5</sup> « La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer », Insee première 2011.

#### 4.1.3. PLUS LE LOCATAIRE A DES REVENUS MODESTES, PLUS IL OCCUPE UN LOGEMENT ENERGIVORE

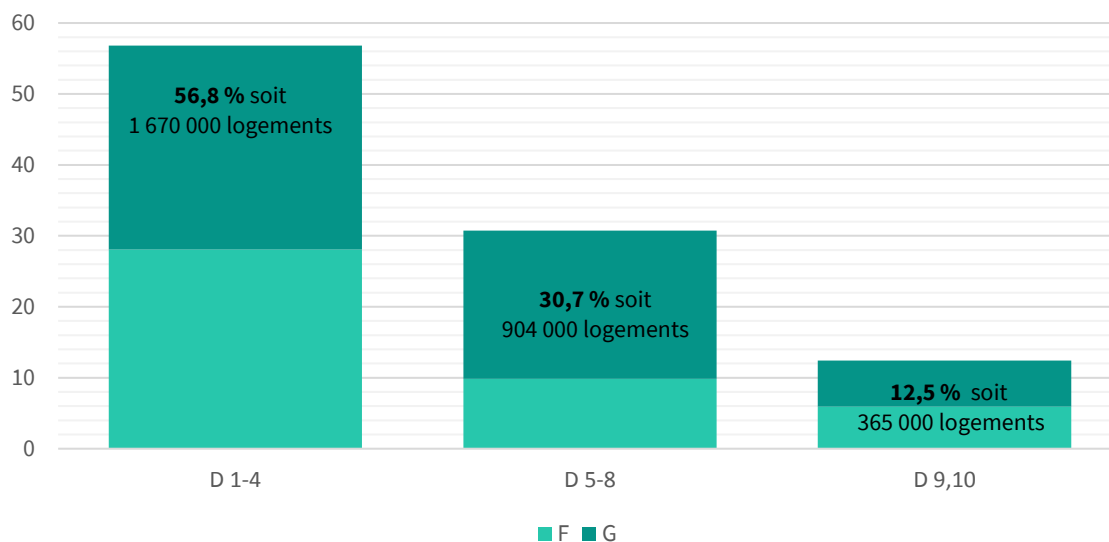
Les graphiques ci-dessous soulignent que ce sont les locataires des déciles 1 à 4 qui occupent majoritairement les logements énergivores, cumulant ainsi loyer et charges les plus lourdes.

Figure 4 - Effectifs pondérés pour les locataires du parc locatif privé par groupe de déciles de revenu homogènes et étiquettes DPE associées



Source : SOeS, Enquête Phébus – 2015 (ONPE-CSTB) - (Nb de logements en étiquette F du 8<sup>ème</sup> décile extrapolé (moyenne de D5-D6-D7))

Figure 5 - Répartition des locataires des déciles 1 à 4 habitant les passoires énergétiques du parc locatif privé (en %)



Source : auteurs du rapport

#### 4.1.4. DES INDICATEURS BATIS PAR L'OBSERVATOIRE NATIONAL DE LA PRECARITE ENERGETIQUE<sup>6</sup> CONFIRMENT CETTE EXPOSITION PARTICULIERE DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE A LA PRECARITE ENERGETIQUE

Cet observatoire a notamment bâti plusieurs indicateurs. Nous en avons ici retenu deux :

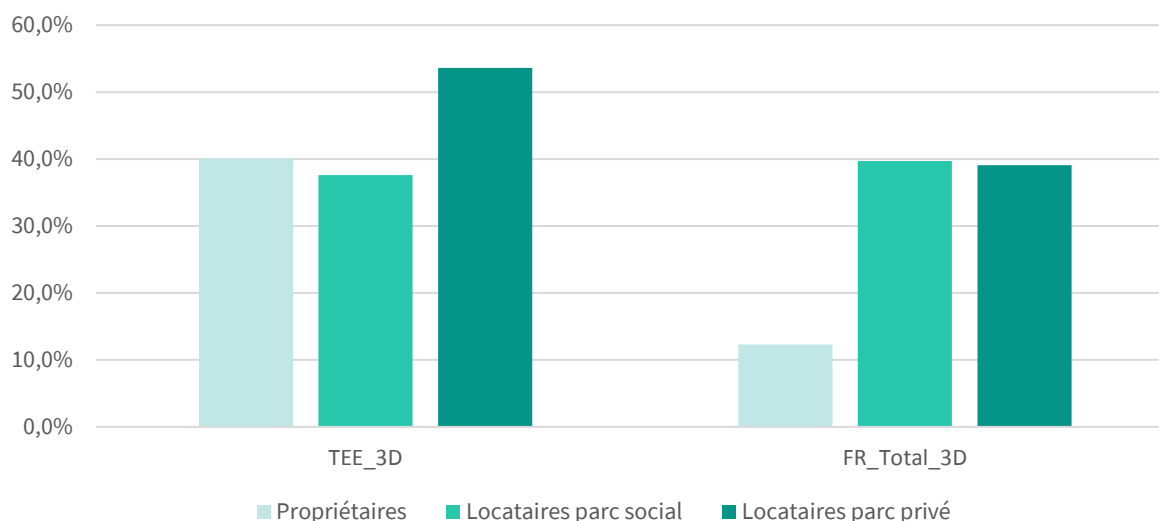
##### → **Indicateur de taux d'effort énergétique<sup>7</sup> : TEE\_3D**

Le graphique ci-dessous montre, dans sa première partie, que plus d'un locataire du parc locatif privé – (des 3 premiers déciles) sur 2 doit faire face à des dépenses énergétiques supérieures à 10 % de son revenu. En cela, il y a surreprésentation des locataires du parc locatif privé par rapport aux locataires du parc social et du parc des propriétaires-occupants.

##### → **Indicateur de froid<sup>8</sup> : Froid\_Total\_3D**

Dans sa deuxième partie, le graphique montre que la sensation de froid est équivalente entre locataires (3 premiers déciles) du parc social (chauffage collectif) et locataires du parc locatif privé, la situation étant nettement plus satisfaisante pour les propriétaires-occupants.

Figure 6 - Taux d'effort énergétique et sensation de froid des ménages des 3 premiers déciles



Source : ONPE-CSTB d'après ENL 2013

<sup>6</sup> L'Observatoire national de la précarité énergétique a été créé en mars 2011. Il vise à devenir un **outil de référence sur la précarité énergétique**, de suivi et d'analyse du phénomène et des dispositifs existants susceptibles d'apporter des éléments d'aide à la décision aux services de l'État, de ses agences, des collectivités territoriales, des fournisseurs d'énergie et de l'ensemble des associations et des professionnels œuvrant dans le domaine.

<sup>7</sup> Le Taux d'Effort Énergétique (TEE) : Le Taux d'Effort Énergétique (TEE) est le rapport entre les dépenses d'énergie et les revenus du ménage. Le « TEE\_3D » considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque : 1. ses dépenses énergétiques sont supérieures à 10 % de son revenu. Ce seuil de 10 % a été défini par des travaux anglais en 1988 et est actuellement questionné ; 2. son revenu par UC est inférieur au troisième décile de revenu par UC.

<sup>8</sup> FR\_TOTAL (approche déclaratives) : L'indicateur froid est un indicateur subjectif basé sur le ressenti des ménages en matière de confort thermique. L'Enquête Nationale Logement (ENL) 2013 prend en compte sept motifs de froid : 1. installation de chauffage insuffisante ; 2. panne de l'installation de chauffage ; 3. mauvaise isolation ; 4. limitation du chauffage en raison du coût ; 5. coupure d'énergie liée à un impayé ; 6. mauvais réglage ou mise en route tardive de l'installation ; 7. autres raisons. L'indicateur « FR\_PRECA\_3D » ne comptabilise que les ménages en situation de précarité énergétique répondant aux deux critères : 1. déclarer une sensation de froid liée à au moins l'un des cinq premiers motifs, c'est-à-dire ceux considérés comme significatifs d'une situation de précarité énergétique ; 2. avoir un revenu par unité de consommation inférieur ou égal au troisième décile.

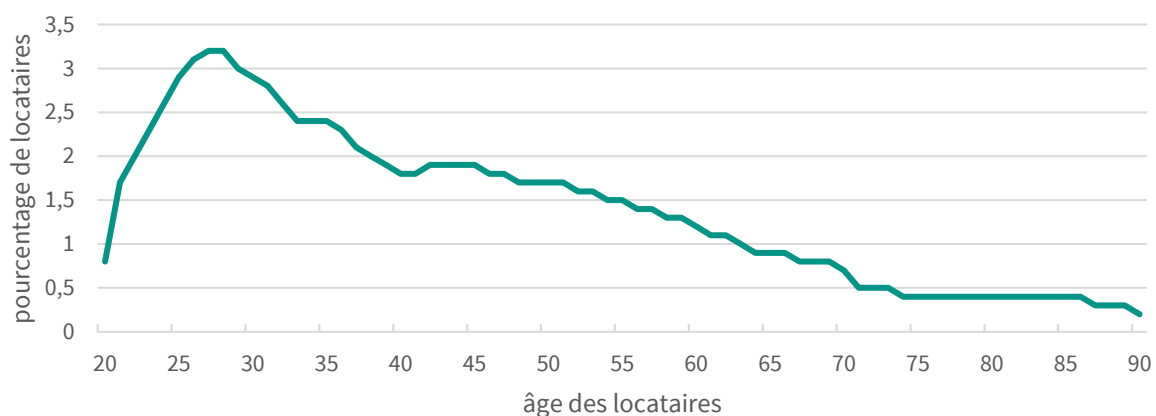
#### 4.1.5. CARACTERISATION DES LOCATAIRES

Le parc locatif privé joue un rôle social et économique de premier plan. Les ménages locataires sont plutôt jeunes. Ce sont d'abord des personnes seules, des couples sans enfants ou des familles monoparentales. Chaque année, 1/3 d'entre eux déménagent, notamment, les plus jeunes.

##### → Des locataires plutôt jeunes

Près de 50 % des logements du parc locatif privé sont occupés par des ménages de moins de 39 ans (ENL 2013). La moyenne d'âge des locataires est de 42 ans. Le graphique ci-dessous (Fideli Insee 2019) met cela en évidence.

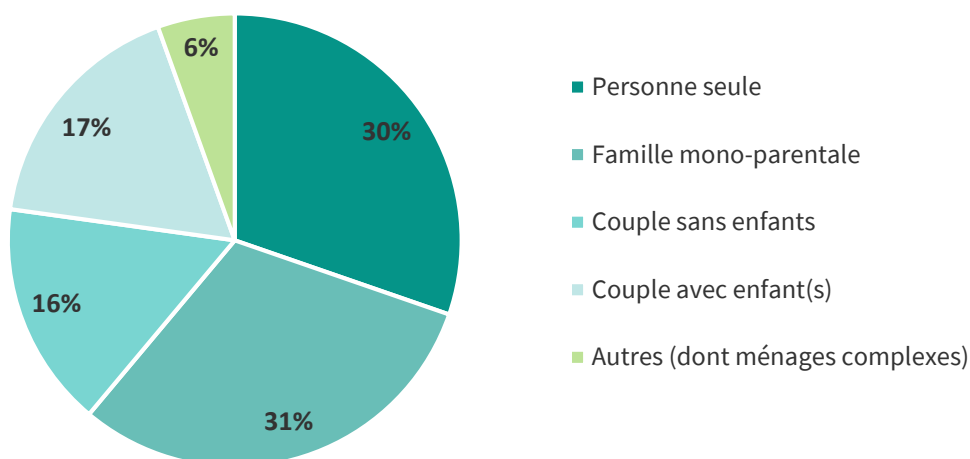
Figure 7 - Distribution de l'âge de la personne de référence en fonction du statut d'occupation (en %)



Source : INSEE, Fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli), 2019

##### → Le parc locatif privé accueille d'abord des familles monoparentales et des personnes seules

Figure 8 - Composition des ménages locataires du parc locatif privé



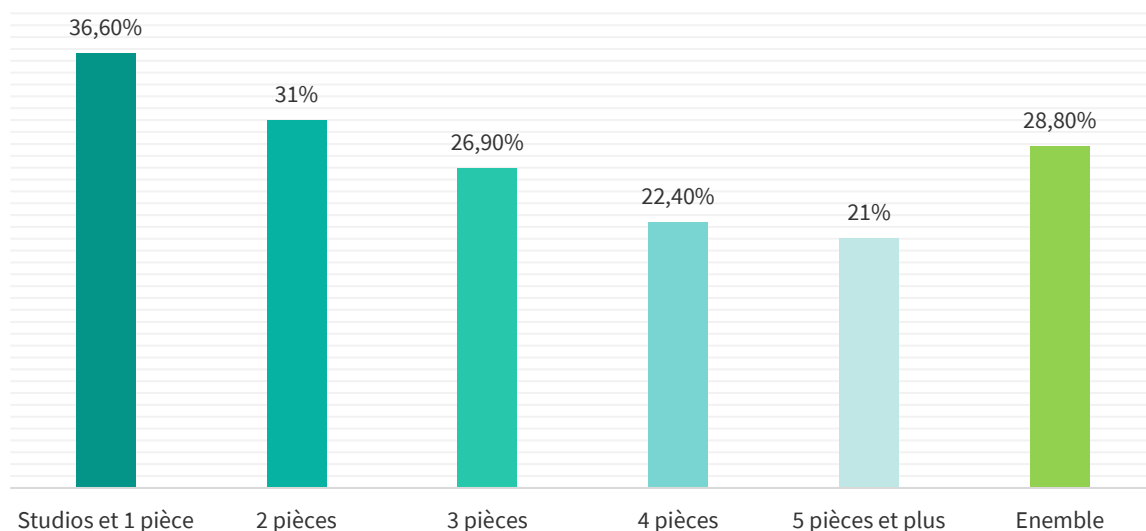
Source : ENL 2013, France métropolitaine

→ **Le parc locatif privé connaît une forte mobilité résidentielle**

Le parc privé locatif connaît une mobilité résidentielle sensiblement supérieure à celle du parc locatif social. Ce taux de mobilité s'accroît avec les logements de petite taille.

**Taux de mobilité résidentielle en %**

Figure 9 - Mobilité résidentielle selon taille du logement (moyenne annuelle 1998-2018)



Source : Clameur 2018

**4.2. PLUS DE 6 LOGEMENTS SUR 10 DU PARC LOCATIF PRIVÉ APPARTIENNENT A DES PROPRIETAIRES-BAILLEURS DES 9EME ET 10EME DECILES<sup>9</sup>**

**4.2.1. TROIS PROFILS DE PROPRIETAIRES BAILLEURS**

Le graphique ci-dessous a pour objet de faire émerger différents profils de propriétaires-bailleurs. Nous en avons distingué trois :

- les propriétaires-bailleurs « **aisés** » : 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> décile ;
- les propriétaires-bailleurs « **éligibles aux aides de l'Anah** » : 4 premiers déciles ;
- les propriétaires-bailleurs « **intermédiaires** » : 5<sup>ème</sup> au 8<sup>ème</sup> déciles.

9

**REVENU DISPONIBLE MOYEN PAR TRANCHE DE NIVEAU DE VIE**

EN 2015

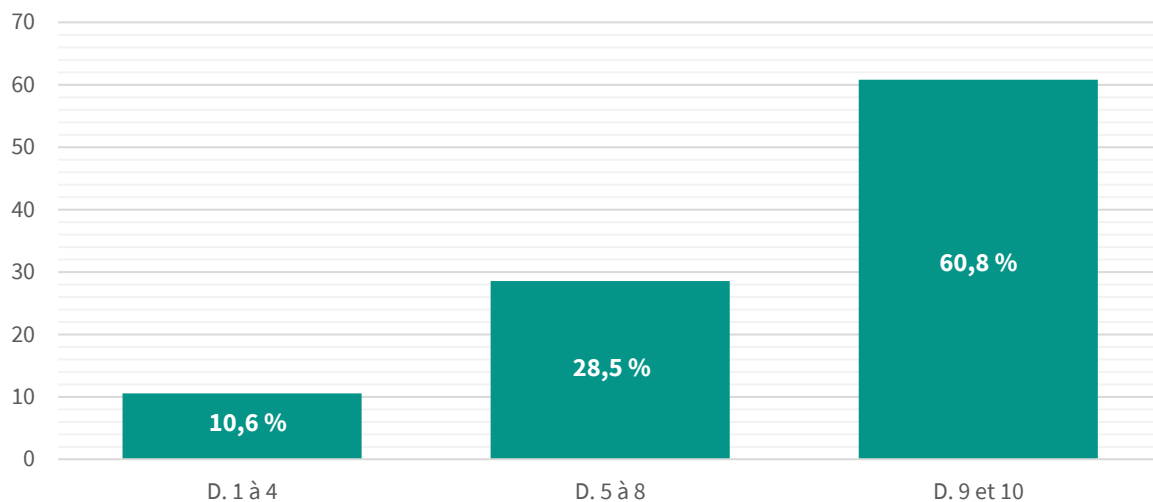


Source : lafinancepourtous.com d'après Insee



Le graphique ci-dessous fait apparaître que 60 % des logements locatifs privés appartiennent à des propriétaires bailleurs « aisés », c'est-à-dire des 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> déciles de revenus. Les propriétaires bailleurs éligibles aux aides de l'Anah n'en possédant qu'à peine 10 %, les propriétaires-bailleurs « intermédiaires » le reliquat, soit environ 30 %.

Figure 10 - Répartition du parc de logements locatifs privé par décile de revenus des propriétaires bailleurs (En %)



Source : auteurs du rapport

#### 4.2.2. PROPRIETAIRES DETENTEURS DE LOGEMENTS ENERGIVORES SELON LEURS DECILES DE REVENUS

Nous n'avons pas ici repris l'hypothèse faite par différentes études, (annexes du rapport « mesures incitatives faveur de la rénovation du parc locatif privé », ou encore, l'étude de Sia Partners réalisée pour les membres de l'initiative « Rénovons ! », qui visait à estimer la répartition des passoires thermiques par tranche de revenus des propriétaires-bailleurs. L'hypothèse faite par ces études est que le taux de passoires thermiques dans le parc locatif privé de 47 % est également réparti entre les propriétaires-bailleurs quelle que soit la tranche de revenus (ce qui sous-estime vraisemblablement le taux réel dans les bas déciles), il était dès lors possible d'en déduire le nombre de propriétaires de logements énergivores par tranches de revenus.

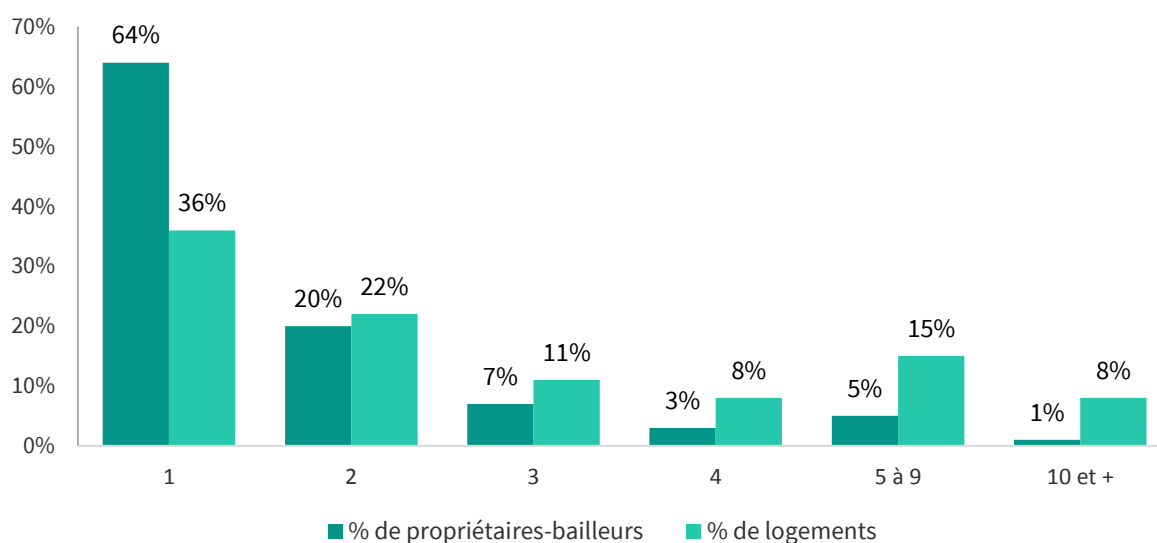
Pour autant, les auteurs estiment que dans la mesure où 60 % des logements appartiennent à des propriétaires bailleurs des 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> déciles de revenus, on peut penser que ce sont eux qui possèdent le plus grand nombre de logements énergivores.

#### 4.2.3. CARACTERISATION DES PROPRIETAIRES-BAILLEURS

→ **64 % des propriétaires bailleurs ne possèdent qu'un seul logement**

- 64 0% des propriétaires bailleurs possèdent un seul logement locatif, cela constitue un peu plus du tiers du parc locatif privé ;
- 16 % des propriétaires bailleurs possèdent plus de 3 logements, soit 42 % de ce parc ;
- 1 % des propriétaires-bailleurs possède plus de 10 logements, soit 8 % du parc locatif privé.

Figure 11: Part du parc de logements locatifs privés par nombre de biens et propriétaires-bailleurs personnes physiques

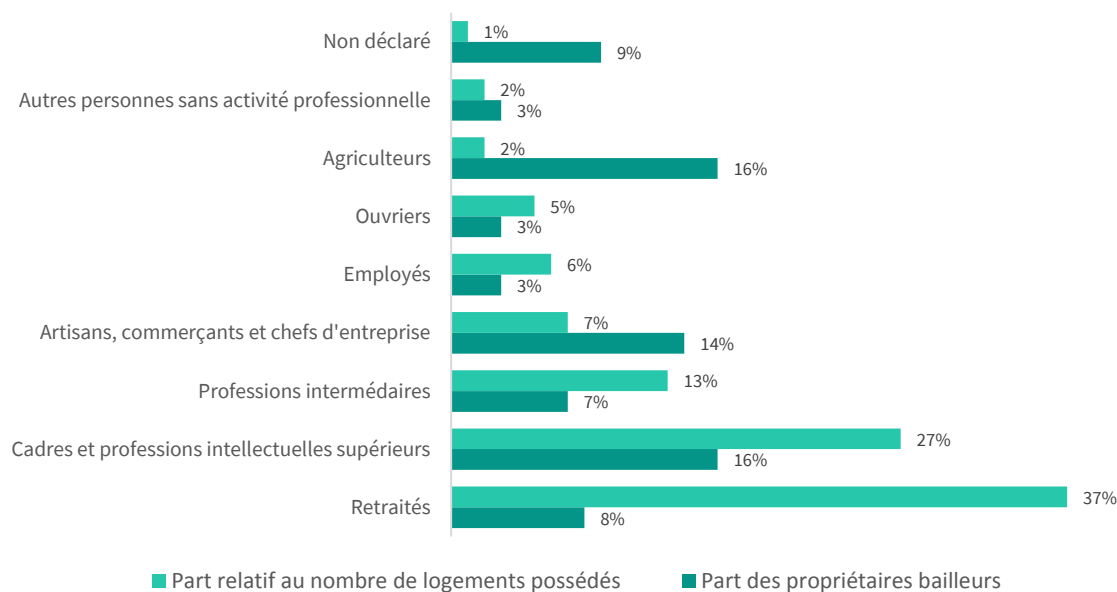


Source : ENL 2013, France métropolitaine

→ **Le parc de logements locatifs privés est d'abord propriété de cadres et professions supérieures, d'agriculteurs, et de commerçants, artisans et chefs d'entreprises**

Les propriétaires bailleurs sont d'abord des retraités (37 %) puis des cadres et professions supérieures (27 %). Mais si l'on raisonne en nombre de logements possédés, nous voyons que trois catégories socio-professionnelles se détachent largement : les cadres et professions supérieures (16 % du nombre de logements locatifs privés), à égalité avec les agriculteurs (16 %), puis les artisans, commerçants et chefs d'entreprises (14 % du nombre de logements). Pour les deux dernières CSP, cela s'explique notamment par la volonté de constituer un complément de retraite.

Figure 12 - Classes socio-professionnelles des bailleurs

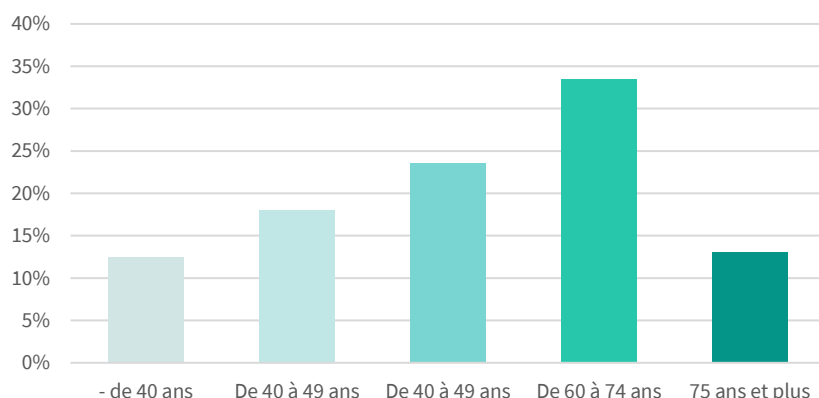


Source : ENL 2013, France métropolitaine \*de la personne de référence du ménage

### → **L'âge des propriétaires-bailleurs**

Le plus grand nombre de propriétaires bailleurs se situe dans la tranche d'âge « 60 à 74 ans ». Le bailleur moyen à 55 ans.

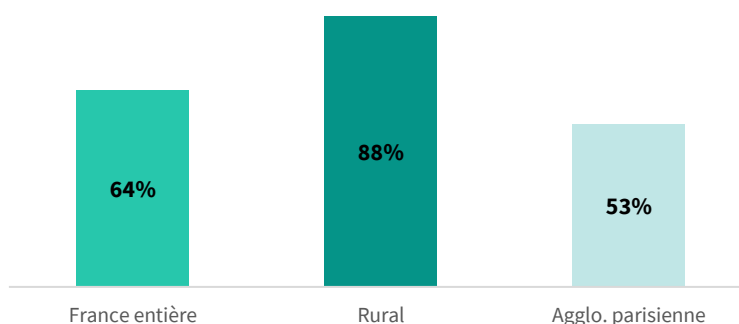
Figure 13 - Age des propriétaires-bailleurs (ENL 2013)



### → **64 % des propriétaires-bailleurs gèrent directement leur bien**

64 % des propriétaires-bailleurs gèrent directement leur bien. En milieu rural, où l'on rencontre une majorité de mono-propriétaires-bailleurs, ce taux s'élève à 88 %. Le rapport conduit par le député Mickael Nogal « Louer en confiance » (juin 2019)<sup>10</sup>, voit dans ce chiffre assez élevé, la nécessité pour les agents immobiliers d'améliorer leur offre de service vers les propriétaires-bailleurs.

Figure 14 - Pourcentage du parc locatif privé en gestion directe



Source : ANIL, Le parc locatif et ses bailleurs en 2016 (actualisation juillet 2016)

## 4.3. AUTRES DONNEES DE CADRAGE SUR LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

### → **Le parc locatif privé constitue près d'une résidence principale sur quatre**

Le parc privé locatif représente 23 % du parc de résidences principales, soit 6,5 millions de logements (ENL 2013), dont 5,8 millions sont loués vides, les autres étant des meublés ou en sous-location.

### → **Le parc locatif privé croît au même rythme que celui des résidences principales**

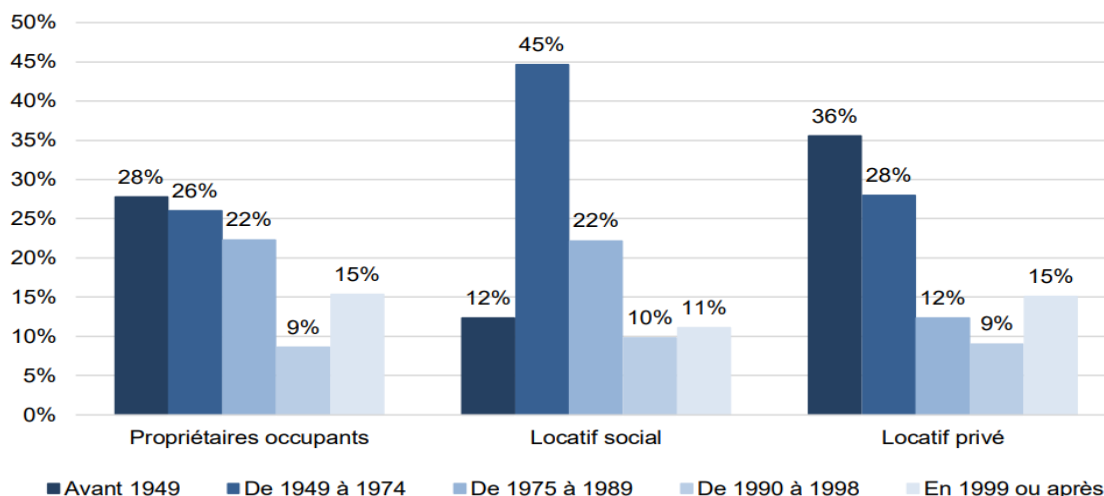
Entre 1992 et 2013, le parc locatif privé loué vide a crû de 1,3 million de logements, soit + 27 %, soit un rythme identique à celui de l'ensemble des résidences principales (+ 26 %) (ENL 2013).

<sup>10</sup> <https://www.mickaelnogal.fr/wp-content/uploads/2019/06/RapportNogal-LouerEnConfiance.pdf>

→ **Plus d'un tiers du parc privé locatif privé date d'avant 1949**

Ce parc est sensiblement plus ancien que le parc social ou que celui des propriétaires-occupants.

Figure 15



Source : Enquête Logement Insee 2013, France métropolitaine

→ **Le parc locatif privé se caractérise par une surreprésentation des petits logements**

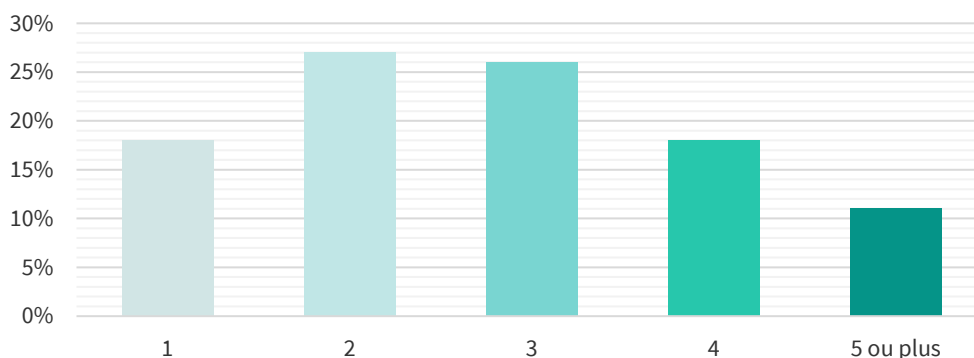
La part des logements locatifs privés d'une ou deux pièces est deux fois plus importante (47 %) que dans le parc social (25 %) et près de huit fois plus importante que dans le parc détenue par les propriétaires-occupants (6 %).

Tableau 1 – Nombre de pièces (y compris cuisine et pièces annexes)

	PROPRIETAIRES OCCUPANTS	LOCATIF SOCIAL (y.c. meublés et sous-location)	LOCATIF PRIVE (y.c. meublés et sous-location)	LOGES GRATUITEMENT	ENSEMBLE
1	1%	6%	18%	11%	6%
2	5%	18%	27%	19%	13%
3	14%	36%	26%	26%	21%
4	27%	29%	18%	23%	25%
5 ou plus	53%	11%	11%	21%	35%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : Enquête Logement INSEE 2013, France métropolitaine

Figure 16 : Nombre de pièces dans le parc locatif privé



Source : ENL 2013, France métropolitaine

Logiquement, la surface moyenne des logements occupés par les locataires du parc privé est plus petite (66 m<sup>2</sup>), que celle des logements occupés par les propriétaires occupants (110 m<sup>2</sup>).

Tableau 2 - Surface moyenne du logement occupé dans le parc locatif privé

	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )			Nombre de pièces / logement			Nombre de personnes / logement		
	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif
<b>Locataire du secteur libre</b>	65,7	89,1	55,3	3	4	2,5	2,0	2,5	1,8
<b>Locataire du secteur libre</b>	68,7	81,2	66,2	3,2	3,8	3,1	2,3	2,7	2,2
<b>Propriétaire accédant</b>	109,2	120,1	71,1	4,7	5,1	3,3	3,1	3,3	2,3

Source : INSEE – Enquête Nationale du Logement (ENL), 2013

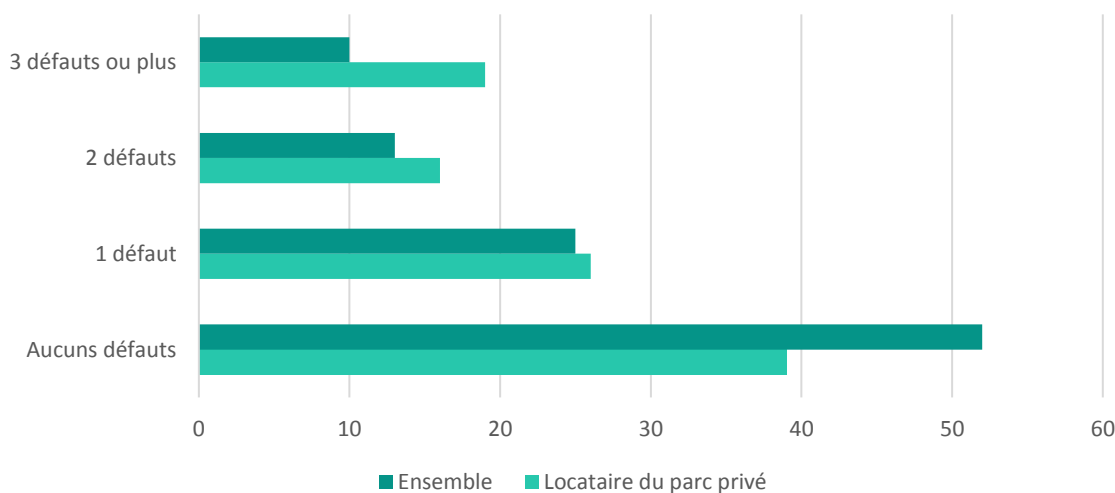
→ **Le parc locatif privé se caractérise également par davantage de défauts graves de confort que les autres parcs<sup>11</sup>**

Cela apparaît clairement sur le graphique « classement des logements selon le nombre de défauts » qui figure ci-dessous. 18 % des logements du parc locatif privé présentent en effet 3 défauts ou plus. Il s'agit de l'absence d'éléments de base du confort sanitaire ou encore de défauts présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants. De façon globale – ensemble du parc locatif social et privé – les ménages citent prioritairement 3 défauts :

- existence de signes d'humidité sur certains murs du logement ;
- problème d'isolation thermique des murs ou du toit ;
- fenêtres laissant anormalement passer l'air.

Ces défauts sont en lien avec la consommation d'énergie, le confort et la santé de leurs occupants, ils soulignent la nécessité de travaux de rénovation énergétique.

Figure 17 - Classement des logements selon nombre de défauts

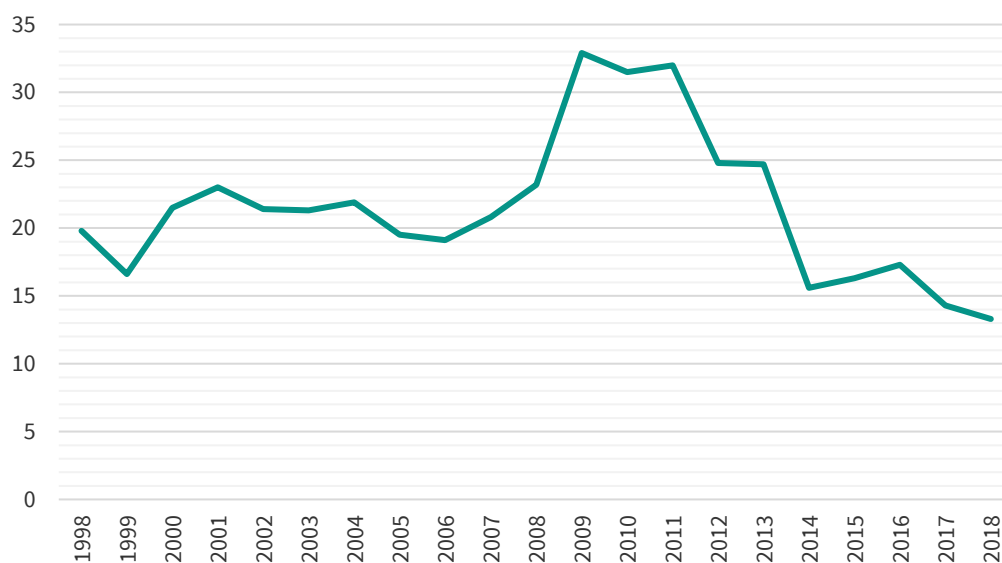


Source : INSEE, enquête logement 2013

<sup>11</sup> Les conditions de logement en France, édition 2017 - Insee Références – 6.1 qualité du logement et défauts de confort. Défauts graves de confort : absence des éléments de base du confort sanitaire, ou défauts présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants. Les défauts retenus comme graves sont choisis pour leur capacité à rendre compte des différents critères de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi SRU).

→ Ces dernières années l'effort d'entretien amélioration du parc de logements locatifs privés est au plus bas.

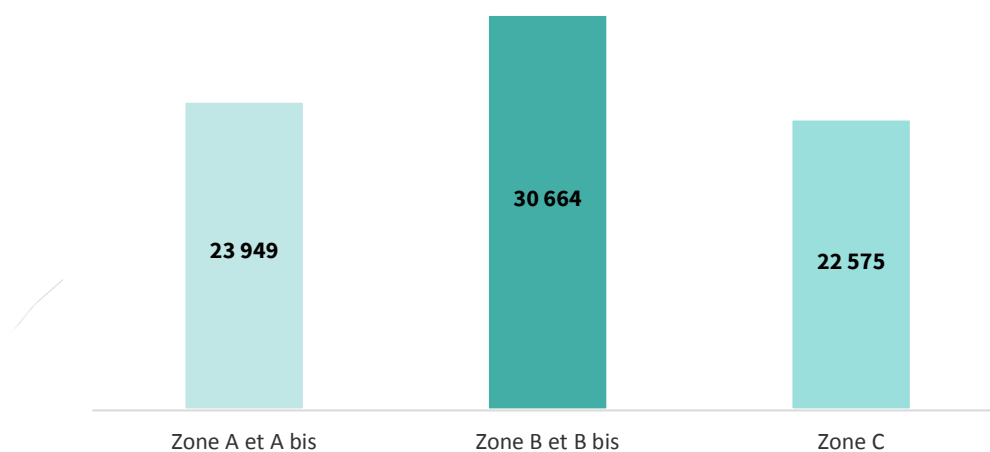
Figure 18 – L'effort d'amélioration et d'entretien du parc locatif privé



Source : Clameur, Février 2019

→ La précarité énergétique du parc locatif privé concerne l'ensemble des zones géographiques  
Le graphique ci-dessous indique que les logements énergivores « F » et « G » concernent l'ensemble des zones.

Figure 19 - Répartition des locations d'appartements F et G par année de dépôt du DPE et zone géographique dans la base de donnée DPE (2013-2018)

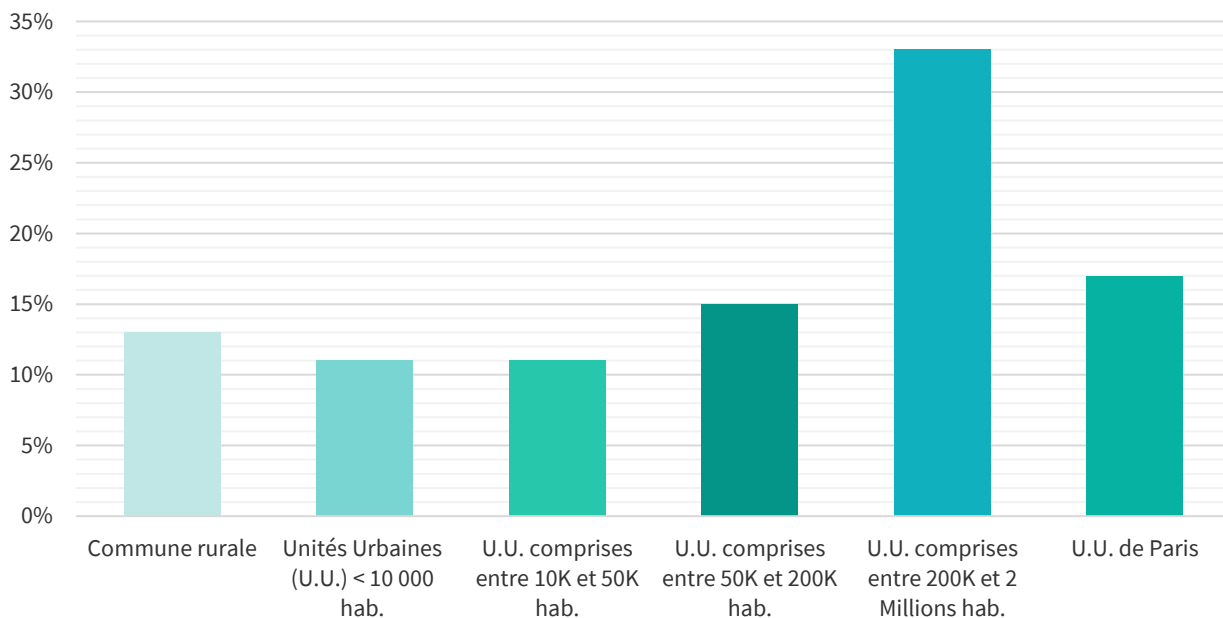


Source : ADEME

→ **Le parc locatif privé est plutôt urbain et littoral**

Le parc locatif privé est essentiellement urbain. Mais il faut noter sa présence particulière en milieu rural où il constitue 13 % du parc de logements alors que le parc locatif social n'en constitue que 6 %.

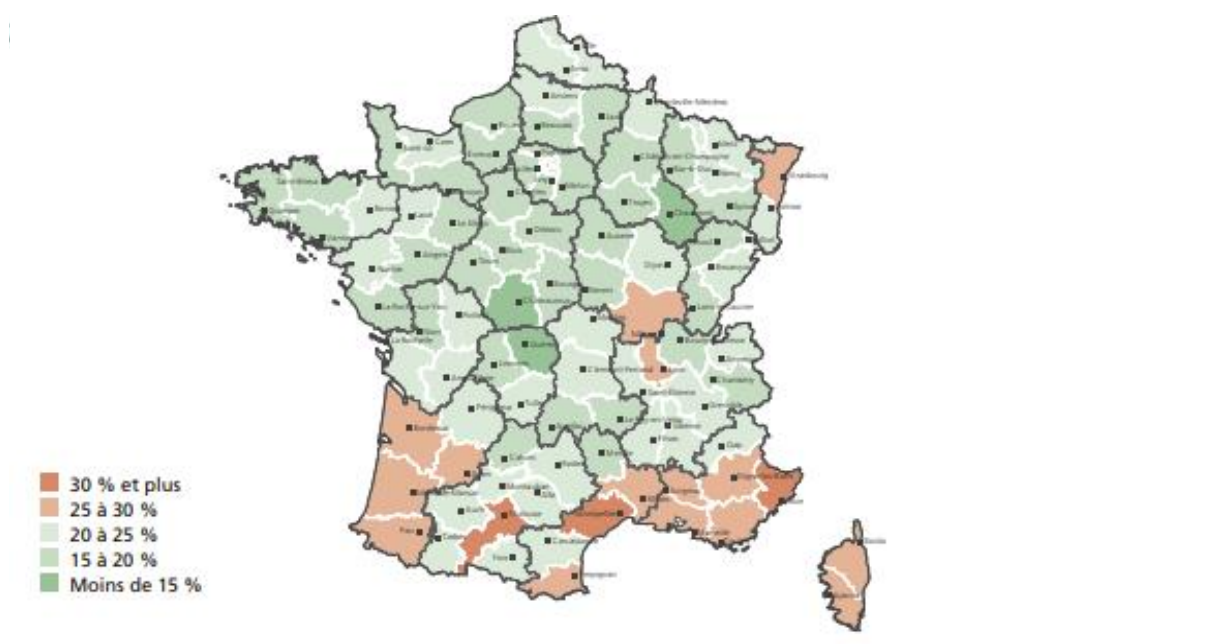
Figure 20 - Répartition du parc locatif privé selon la taille de l'unité urbaine



Source : ENL 2013, France métropolitaine

Enfin, le parc locatif privé est relativement plus significatif dans les zones littorales : arc méditerranéenne et côte atlantique.

Figure 21 - Part des locataires du parc privé, 2011 – au département (en % de ménages fiscaux)



Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP – Exploitations statistiques et cartographique réalisées par : Cf.géo

## V – UN ENVIRONNEMENT PROPICE

Avant de mettre en avant nos propositions pour entrer dans un processus d'accélération de rénovation énergétique du parc privé locatif, d'apporter des solutions, il nous paraît important de souligner que l'environnement est devenu favorable à des mesures significatives. Plusieurs éléments nous paraissent encourageants :

- **Le passage à l'action des ménages devient de plus en plus plausible**

Les signes d'une prise de conscience par tous de la dérégulation climatique abondent. Les émissions de TV, les articles, les manifestations, les discussions, relatives à la crise climatique se multiplient.

Nous considérons que de très nombreux ménages sont prêts à passer à l'action, reste à ce que des conditions favorables leur soient proposées.

- **La mobilisation des acteurs est en construction**

Les acteurs de la chaîne de la rénovation énergétique sont mobilisés tant par l'Agence nationale de l'habitat (La team pro Habiter Mieux) que par l'ADEME ou le Plan Bâtiment Durable à travers la charte « ENGAGÉ POUR FAIRE » (Faciliter, accompagner, informer, pour la rénovation énergétique) peuvent être rappelées à ce propos.

La team pro Habiter Mieux a été lancée le 19 juin 2018. Elle a pour objet de renforcer la mobilisation des professionnels au service de la lutte contre la précarité énergétique autour de quatre axes :

- identifier et informer les ménages ;
- prescrire à bon escient les travaux et les aides publiques disponibles ;
- concevoir et proposer les outils de financements complémentaires aux aides ;
- encourager la rénovation énergétique en copropriété.

Les 23 membres signataires sont : des institutionnels, des opérateurs de terrain, des acteurs associatifs, des énergéticiens, des acteurs de la distribution, des représentants des entreprises et des artisans du bâtiment, des acteurs de la copropriété, enfin des acteurs du financement.

Pour sa part, la charte « ENGAGÉ POUR FAIRE », portée par l'ADEME et le Plan Bâtiment Durable a été lancée le 4 avril 2019. Elle a pour objet de rassembler l'ensemble des acteurs publics et privés impliqués dans le parcours de rénovation des bâtiments sous une bannière commune. La charte comporte des engagements réciproques de la part des pouvoirs publics, de l'ADEME et des signataires.

A ce jour, les 150 acteurs « ENGAGÉ POUR FAIRE » sont présents tout au long du parcours de rénovation. Il s'agit de syndicats et fédérations professionnels ; d'organismes de qualification et de certification délivrant la mention « RGE », de fournisseurs d'énergie et de services énergétiques ; d'associations à but non lucratif et fondations ; d'acteurs institutionnels ; de clusters et centres de ressources ; de grandes surfaces de bricolage ; d'industriels ; de négoce, distribution ; de plateformes numériques de travaux ; du secteur assurantiel et de professions immobilières. De nouvelles catégories d'acteurs sont appelées à rejoindre la démarche au cours des prochaines semaines.

Cette mise en dynamique de la chaîne des acteurs qui concourent à la rénovation énergétique et à la lutte contre la précarité énergétique permet aux acteurs de travailler ensemble, de sortir de leur cloisonnement, de créer des synergies. Les très nombreux partenariats mis en place entre acteurs publics, associatifs et privés en témoignent.



- **L'accès à une information de qualité devient réalité**

Coup sur coup deux sites web d'information ont été lancés : le site FAIRE lancé par l'ADEME pour le compte des pouvoirs publics, le 4 avril 2019 et le site Facil Habitat lancé par l'Anah le 10 juillet 2019. Ces sites permettent aux particuliers connectés d'accéder à une information pratique et globale remarquable. Des diagnostics en ligne sont possibles, des simulateurs d'aides sont à disposition. Ces deux sites présentent des outils complémentaires et ne visent pas le même public.

Par ailleurs, la toile regorge de sites privés et associatifs permettant à tout un chacun de trouver les informations nécessaires.

- **Une boîte à outils en cours de professionnalisation**

Le diagnostic de performance énergétique sera opposable dès janvier 2021 (en application de la loi Elan). Ce nouveau DPE permettra de fournir aux consommateurs une information fiable et directement utilisable sur les consommations énergétiques et le niveau d'émission de gaz à effet de serre. Outre le fait que ce nouvel outil permettra de mettre en œuvre les mesures décidées dans le cadre de la loi Énergie-Climat, ce nouveau DPE permettra de mieux sensibiliser les propriétaires et les locataires, via des messages simples concernant l'intérêt d'une rénovation performante en termes d'économies, mais aussi de confort, de santé et climat.

- **Des moyens financiers au service de la rénovation énergétique considérables... à consolider**

Le montant des aides à disposition pour réaliser des travaux de rénovation énergétique est considérable. Pour autant, ce montant reste à consolider. Le crédit d'impôt pour la transition énergétique est, de fait, en baisse de près de 50 % en 2019, et cette baisse ne devrait pas s'atténuer avec sa transformation en prime.

*Tableau 3 - Les aides publiques et CEE 2018 et 2019 pour le financement de la rénovation énergétique*

Type de financement public national (en millions d'€)	2018	2019
CITE	1 675	879
Eco-PTZ	46	43
Habiter Mieux- Anah	527	625
CEE (dont CEE Préca)	1 200	1 300
TVA 5,5 %	1 100	1 140
<b>Total</b>	<b>4,548 Milliards</b>	<b>3,887 Milliards</b>
Total hors CEE	3 348	2 687
Chèque Énergie <sup>12</sup>	560	840

Source : DGALN

<sup>12</sup> Chèque énergie : moins de 1 % est utilisé pour réaliser des travaux (source DGALN)

À ces financements, il faut ajouter :

- les aides des collectivités territoriales (des milliers d'aides sont disponibles, sans que nous ayons moyen d'en mesurer correctement le montant)<sup>13</sup>,
- les aides des caisses de retraite (des subventions significatives sont allouées à leurs ressortissants pour réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat sans que nous disposions de la répartition de ces travaux),
- et les aides d'Action-Logement dans le cadre de son plan d'investissement volontaire 2019 – 2022 à la rénovation énergétique (cf. tableau ci-dessous) qui viendront en appui des propriétaires bailleurs.

Au total, ce sont plus de 4 à 5 milliards d'aides qui sont disponibles.

### LE PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE D'ACTION LOGEMENT

L'aide pour les travaux de rénovation énergétique portée par Action Logement s'adresse aux salariés, locataires ou propriétaires de leur logement qui souhaitent réaliser des travaux d'isolation des murs et des combles, intervenir sur le système de chauffage ou sur les équipements d'eau chaude sanitaire. Le financement, sous critère de ressources ou de localisation géographique (territoires « détendus »), se fait sous la forme d'une subvention pouvant aller jusqu'à 20 000 euros et peut être complétée d'un prêt (jusqu'à 30 000 euros). Action Logement en partenariat avec l'État mobilise une enveloppe de 1 milliard d'euros pour ce dispositif.

- **La rénovation énergétique, sujet porté politiquement**

La thématique est aujourd'hui au cœur des débats politiques et sociétaux, comme en témoignent les récents débats parlementaires et citoyens.

- **La prise en compte des externalités positives**

Les acteurs de la rénovation énergétique, y compris les acteurs politiques deviennent de plus en plus sensibles aux externalités positives.

Dans une étude de septembre 2016 « Coûts et bénéfices d'un plan de rénovation des passoires thermiques à horizon 2025 » (comme le prévoit la LTECV), SIA Partners<sup>14</sup> envisage les conséquences d'un plan de rénovation des 7,4 millions de passoires énergétiques (occupées par leur propriétaire ou des locataires). Ce plan se déroulerait sur la période 2017/2025, les logements atteindraient, après travaux, l'étiquette « D ». Les conséquences sont étudiées et quantifiées d'un point de vue économique, environnemental, social et sanitaire.

Selon cette étude, ce plan de rénovation représenterait un investissement total de près de 80 milliards € dont 43 seraient financés par l'État, soit 4,7 milliards d'€ en moyenne sur la période 2017-2025. Ce plan génèrerait sur la période 2017/2025 :

- la création nette moyenne de 126 000 emplois équivalent temps plein (ETP) ;
- 3,5 milliards € d'économies annuelles sur la facture énergétique des ménages, soit 512 € en moyenne par ménage ;
- l'élimination des passoires énergétiques occupées par les ménages précaires entraînerait une économie annuelle de 758 millions € pour le système de soins, dont 666 millions € pour la Sécurité Sociale ;

<sup>13</sup> A noter, ces aides sont en ligne sur les sites Faire.fr, de l'ANIL, SOLIHA ou encore sur de sites privés.

<sup>14</sup> Cette étude a été réalisée pour le compte de L'initiative Rénovons qui regroupait à l'époque : le CLER, SOLIHA, la Fondation Abbé Pierre, le Secours Catholique ; European Climate Foundation et le Réseau action climat France.

- 1,03 milliard d'euros d'économies annuelles pour la balance énergétique de la France à partir de 2026 ;
- une réduction des émissions à hauteur de 6,12 millions de tonnes d'équivalent CO2 par an, soit l'équivalent de 12,5 % des émissions actuelles du secteur résidentiel ;
- 41 TWh d'économies annuelles d'énergie à partir de 2026, soit 7,5 % de la consommation du secteur résidentiel en 2014 ;
- un investissement public récupéré intégralement en 2040, grâce aux recettes fiscales et économies nettes générées par l'activité et l'amélioration du niveau de vie des ménages, soit un temps de retour sur investissement de 23 ans pour l'État ;
- sur l'ensemble de la période 2017-2055, ce plan permettrait de générer 1,06 euro en bénéfices nets pour l'État, pour chaque euro investi par celui-ci.

## VI – DEUX POSTURES PRÉALABLES DANS L'ÉLABORATION DES PROPOSITIONS

### 6.1. ÊTRE POSITIF, COMPTER SUR LA DYNAMISATION DES RÔLES DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES COMME ACTEURS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Pour avancer, il nous semble nécessaire, et en cela nous rejoignons pleinement Gaëtan Brisepierre, de « *démystifier l'image du riche propriétaire exploitant le modeste locataire* »<sup>15</sup>. Il faut sortir de l'approche classique mettant en miroir un locataire passif et un propriétaire à la seule recherche du profit.

Le propriétaire bailleur peut développer un rôle sociétal et environnemental, les locataires peuvent jouer un rôle plus dynamique en matière de rénovation énergétique,

#### **Côté locataires**

Un ensemble d'outils peut permettre aux locataires de jouer un rôle plus actif, citons :

- Le DPE prochainement opposable,
- La 3<sup>ème</sup> de ligne de quittance,
- L'intégration d'un indicateur de performance énergétique dans le décret décence,
- La facilitation du rôle du locataire en matière de travaux.

#### **Côté propriétaires**

En logeant quasiment autant de locataires modestes que le parc social, le parc privé locatif joue un rôle social de fait. Cette prise de conscience devrait permettre de mieux sensibiliser les propriétaires-bailleurs à la question de la précarité énergétique.

La précarité énergétique peut avoir des conséquences sur la santé des locataires, leur solvabilité, la détérioration du logement en cas d'obstruction des aérations, voire des risques d'incendie, si le locataire a recours au bout du compte à des chauffages d'appoint.

L'idée est de ne pas stigmatiser les propriétaires-bailleurs comme propriétaires de « passoires thermiques » mais davantage de les considérer comme acteurs capables d'agir dans l'intérêt collectif pour lutter contre la précarité énergétique et les gaz à effet de serre. En ce sens, nous préférons parler de « logements énergivores ».

---

<sup>15</sup> Les logements en location dans le privé : point dur de la rénovation énergétique ? Analyse sociologique du rôle des bailleurs privés et de la relation locative dans la décision de rénovation énergétique, Gaëtan Brisepierre, Sociologue, le 9 mai 2019.

## 6.2. DE LA SIMPLIFICATION, ENVISAGER LA MULTIPLICITÉ DES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE COMME UN LEVIER SUPPLÉMENTAIRE

En matière d'aides, il faut compter avec :

- les aides de l'Agence nationale de l'habitat ;
- le Crédit d'impôt pour la transition énergétique ;
- les milliers d'aides proposées par les collectivités territoriales, Conseils départementaux, Conseils régionaux, EPCI, communes ;
- les aides des caisses de retraite vers leurs ressortissants ;
- les certificats d'économie d'énergie ;
- les aides d'Action-Logement ;
- les prêts bonifiés ;
- la TVA réduite.

Toutes ces aides ont leurs propres règles, les dossiers à monter ne sont pas identiques. Il faut convenir que pour tout un chacun il est quasiment impossible de savoir ce à quoi il peut prétendre de façon globale.

Dès lors, il est question de façon récurrente de simplification.

Disons-le, s'il convient que l'État simplifie ses aides, ce qui est en cours, par exemple, avec le rapprochement entre Habiter Mieux Agilité et le CITE, il est illusoire d'imaginer aller vers une aide unique, tout simplement parce que les sources d'aides sont différentes : les collectivités locales veulent faire prévaloir leurs spécificités locales, les caisses de retraite être attentives aux attentes de leurs ressortissants respectifs, Action Logement cibler ses publics, les délégataires CEE satisfaire les attentes des obligés, etc.

Du point de vue des auteurs, s'il faut, bien évidemment, simplifier chaque fois que cela est possible, il faut surtout se féliciter de l'ensemble des concours financiers grandissants orientés vers la rénovation énergétique et développer des services « ensembleurs » se tenant aux côtés des ménages pour promouvoir l'ingénierie financière nécessaire à la démultiplication des passages à l'acte.

À ce propos, lorsqu'il y a réforme des aides, il serait utile de prendre en compte les autres aides.

À titre d'exemples :

- il faudrait que le nouveau dispositif proposé par Action Logement puisse être mobilisé avec les aides de l'Anah, cela permettrait de sortir des projets BBC, y compris, pour les propriétaires bailleurs très modestes ;
- de même, la priorité donnée à Habiter Mieux Agilité par l'Anah (un seul geste en espérant un parcours de travaux vers le BBC), soit l'articulation, 2020, entre Habiter Mieux Agilité et le CITE fait que les aides des collectivités territoriales pourraient devenir inopérantes ;
- par ailleurs, il convient de veiller chaque fois que possible à orienter les ménages vers des parcours de rénovation globale.

## VII - 10 PROPOSITIONS POUR ÉRADICHER LES LOGEMENTS ÉNERGIVORES

La loi relative à l'Énergie et au Climat fixe le cadre de progrès énergétique du parc de logements (cf. infra). Ce cadre est graduel, il donne de la visibilité aux propriétaires dans leur prise de décision, dont certains éléments doivent être précisés par décret.

Dans ce cadre, les 10 propositions du groupe de travail sont regroupées autour de trois items :

- fixer le seuil de consommation énergétique considéré comme non-décent et accélérer l'éradication des logements énergivores (Proposition n° 1) ;
- créer les conditions de réussites de déploiement des mesures proposées (Propositions n° 2 à 4) ;
- proposer des mesures incitatives ciblées (Propositions n° 5 à 12).

### 7.1. ACCÉLÉRER L'ERADICATION DES LOGEMENTS ÉNERGIVORES

La loi relative à la Transition énergétique pour la croissance verte de 2015 prévoit que le décret définissant ce qu'est un logement décent intègre un indicateur de performance énergétique et, qu'avant 2025 tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique (article 5). La loi TECV fixe également comme objectif un parc totalement BBC d'ici 2050. Le décret décence du 30 avril 2002 a, de fait, été modifié le 9 mars 2017<sup>16</sup>.

#### **Pour les contributeurs au groupe de travail : un décret confus, des inquiétudes**

##### Un décret décence confus à réécrire

Pour les contributeurs au groupe de travail, le décret décence modifié en mars 2017, ne permet pas dans sa forme actuelle d'expliquer clairement aux bailleurs ou aux locataires ce qu'est ou n'est pas un logement décent au regard de sa performance énergétique. Les critères de ventilation et d'humidité sont trop flous pour que le décret serve de levier. Du coup, la procédure d'intervention diffère selon que les acteurs relèvent du secteur de la santé, du social ou de l'énergie. Du point de vue de certains contributeurs, les solutions de travaux mises en œuvre sont trop souvent minimales pour apporter une amélioration significative des logements. Les agents des caisses d'allocation familiales pointent l'absence de levier si le locataire n'est pas allocataire pour contraindre le propriétaire bailleur à faire des travaux. D'ailleurs, pour éviter la mise à l'écart de leur logement, certains propriétaires bailleurs préféreraient louer à des locataires non bénéficiaires des aides de la Caisse d'allocations familiales.

Selon les contributeurs, le décret d'application confus et déconnecté de l'intention initiale du législateur doit être réécrit. Et des mesures incitatives doivent être construites en contrepartie<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Article 1 : A compter du 1er janvier 2018, le décret du 30 janvier 2002 est ainsi modifié :

1° Après le 1 de l'article 2, est inséré un 2 ainsi rédigé :

« 2. Il (le logement) est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes... » ;

2° Article 2 : A compter du 1er juillet 2018, le 6 de l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 susvisé est ainsi rédigé :

« 6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. »

<sup>17</sup> La proposition 27 du rapport Nogal « Louer en confiance » va dans le même sens : « Ne pas préciser la norme minimale de performance énergétique dans le décret décence pour exclure les étiquettes F et G tant que le risque de voir une proportion importante de de logements sortir du parc locatif privé n'est pas maîtrisé avec une forte réduction préalable de la proportion d'étiquettes F et G grâce à un ensemble d'aides aux propriétaires bailleurs suffisamment efficaces.

### Les risques d'un durcissement du décret décence vis-à-vis des logements énergivores

De nombreux contributeurs s'inquiètent d'une sortie des logements « F » et « G » du marché locatif suite à un durcissement du décret décence<sup>18</sup>. Il est question d'effondrement des valeurs foncières, d'un détournement des investisseurs de la pierre, d'un blocage du marché, de travaux faits au rabais pour se conformer à la réglementation, d'augmentation de la vacance locative, d'atteinte au droit fondamental de la propriété privée, d'une baisse de l'offre locative massive entraînant une augmentation des loyers et une situation de pénurie de logements. Dans les zones tendues, les propriétaires pourront continuer à louer leur logement tandis que dans les zones détendues, les travaux à réaliser doivent être mis en rapport avec la valeur vénale des logements et les capacités contributives souvent réduites des locataires. Il faut aussi noter que les propriétaires de ce parc sont fréquemment des retraités « indépendants » qui ont ainsi constitué leur retraite. Par ailleurs, cette mesure serait discriminatoire pour les maisons traditionnelles ou à caractère patrimonial. Et puis, comment faire dans les copropriétés, où les travaux d'économie d'énergie relèvent, principalement, de la compétence de l'assemblée générale de sorte qu'un copropriétaire bailleur peut être pénalisé s'ils sont refusés ? Enfin, et de toute façon, il ne serait pas possible de localiser et recenser de façon exhaustive les logements énergivores.

#### **RAPPEL : LES SANCTIONS APPLICABLES EN CAS DE NON-DECENCE**

A ce point, il faut souligner que contrairement à une idée répandue, la sanction de la non-décence n'est pas une interdiction immédiate de louer le logement mais une incitation au propriétaire de réaliser les travaux nécessaires sous peine de sanctions financières.

De fait, dans le cas où un logement ne respecte pas les critères de décence deux types de procédures peuvent être engagées :

- Procédures civiles (Article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs)  
19: Si le logement loué ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge. Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.
- Conservation de l'allocation logement (articles L843-1 et suivants du code de la construction et de

---

<sup>18</sup> A noter, certains contributeurs discutent du seuil de la décence, pointant que considérer les logements « F » comme non décents n'est pas réaliste. Ils proposent en conséquence de ne faire rentrer dans ce champ que les logements « G », dont la consommation est supérieure à 450 Kwh.EP.m2.an.

<sup>19</sup> **Article 20-1 :** Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties. L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue à l'[article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation](#), tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'État dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

l'habitation) : en cas de constat de non-décente, la Caisse d'allocations familiales peut conserver l'allocation logement pour une durée de 18 mois afin d'inciter le bailleur à réaliser des travaux de remise en conformité. Cette procédure n'affecte pas le locataire qui doit uniquement s'acquitter de la part résiduelle de son loyer. Dans le cas où les travaux ne sont pas réalisés dans le délai de 18 mois, le montant de l'AL conservé est définitivement perdu pour le bailleur.

## **Recommandations des contributeurs : des mesures prévisibles, stables, incitatives et coercitives**

### Programmer dans le temps des mesures incitatives et coercitives

Mais, pour une majorité de contributeurs, il faut préparer et accompagner cette sortie via, une combinaison de mesures incitatives et coercitives. Il faut anticiper et stabiliser ce dispositif. Il y a, là, les conditions de réussite de politiques concernant des décisions de travaux qui, surtout en copropriété, s'inscrivent dans une temporalité d'une à plusieurs années. Pour certains, il faut contraindre les bailleurs les plus solvables et aider les bailleurs les plus modestes. Il est également préconisé d'accompagner ces derniers dans le montage technique et financier de la réhabilitation énergétique de leur logement.

### Renforcer le décret décente

Le décret décente doit intégrer un indicateur de performance énergétique minimale des logements loués et un calendrier de mise en œuvre échelonnée doit être mis en place conformément à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs<sup>21</sup>.

### Modalités de mise en œuvre

Pour éradiquer les logements énergivores, et plus largement aller à un parc BBC, les contributeurs proposent diverses mesures.

De façon stratégique, il faut s'inscrire dans l'objectif d'un parc résidentiel BBC à horizon 2050, avec un calendrier de mise aux normes préétabli, élevant progressivement le niveau d'étiquette énergie requis.

---

<sup>21</sup> Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 - Article 6. Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'État définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée. Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'État pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques. Le bailleur est obligé :

- De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;
- D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Il est essentiel de lancer la dynamique de rénovation en donnant aux bailleurs le temps d'anticiper les échéances à venir, par exemple :

- annonce d'une échéance « permis de louer » avec renforcement progressif des obligations de performance minimum ;
- mise en place d'une période transitoire avec renforcement des incitations aux bailleurs dans ce laps de temps pour « booster » la tendance ;
- dans un dernier temps, mise en place de pénalités financières ou fiscales (sur le revenu locatif), là-aussi, progressives.

La date de 2025 pour éradiquer les logements énergivores paraît trop rapprochée, surtout s'il s'agit de faire voter un plan pluriannuel de travaux en copropriété. L'échéance de 2030 leur paraît plus envisageable.

Les passoires énergétiques doivent être auditées et bénéficier d'aides bonifiées pour une durée limitée afin de provoquer un sursaut incitatif.

Il faut également introduire une certaine flexibilité dans l'application de ces mesures, il faut en effet tenir compte des différentes configurations du parc locatif privé : marchés tendus/détendus, petits propriétaires-bailleurs/gros propriétaires-bailleurs, etc.

Un système de bonus-malus pourrait être mis en place lors de la mise en vente des logements. Ce système pourrait monter en puissance jusqu'en 2050 afin de faire progresser l'ensemble du parc locatif privé. Dans le cadre des copropriétés, on pourrait imposer un abondement du fond travaux de la copropriété à l'occasion de toute acquisition immobilière. Son montant dépendrait de l'étiquette énergie et de la surface du logement ou de sa valeur.

Enfin, de nombreuses contributions tournent autour du plafonnement du loyer lorsque le logement est énergivore :

- au moment de la mise en location du bien, plafonner les loyers des logements classés « F » et « G » ou mettre en place des pénalités fiscales pour les logements qui génèrent des factures énergétiques élevées à leurs locataires, avec obligation de s'inscrire dans une démarche d'accompagnement à la rénovation énergétique ;
- sur un secteur géographique donné, plafonner les loyers sous les 20 % du prix moyen de location au mètre carré (mesuré par les observatoires locaux des loyers) pour les logements étiquetés « F » ou « G » ;
- plafonner les loyers des logements énergivores en-dessous des loyers conventionnés Anah social pour que les propriétaires engagent des travaux de rénovation énergétique, ces derniers pouvant bénéficier des subventions de l'Anah s'ils font le choix de réaliser des travaux.

Enfin, lorsque le propriétaire-bailleur n'est pas en mesure de financer la rénovation énergétique de son logement pour qu'il quitte les étiquettes « F » et « G », les contributeurs proposent plusieurs solutions :

- faciliter les ventes en baissant les droits de mutation ;
- proposer l'intervention des acteurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (mobilisation de PLAI adaptés ou Anah maîtrise d'ouvrage d'insertion) qui peuvent transformer ces passoires thermiques en logements d'insertion selon deux formules : acquisition / réhabilitation ou bail à réhabilitation.



## La loi relative à l'Énergie et au Climat

Afin de rénover l'ensemble des « passoires énergétiques » d'ici dix ans, le projet de loi relatif à l'Énergie et au Climat prévoit les modalités ci-après<sup>22</sup>, allant de l'information, incitation aux travaux jusqu'aux sanctions (articles 15, 17 et 19 à 24 du projet de loi).

- Suppression de la possibilité d'augmenter le loyer à la suite de travaux qui ne permettent pas la sortie des classes F et G :
  - à partir du 1er janvier 2020 pour les logements situés dans des agglomérations éligibles à l'encadrement des loyers ;
  - à partir du 1er janvier 2021 sur le reste du territoire.
- Suppression de la possibilité d'augmenter le loyer des logements F et G en cas de sous-évaluation manifeste :
  - à partir du 1er janvier 2021 pour les logements situés dans des agglomérations éligibles à l'encadrement des loyers.
- Obligation de réalisation d'un audit énergétique pour la location ou la vente des logements F et G à partir du 1er janvier 2022 :
  - mesure prévue dans la PPE 2019-2028 ;
  - dans les situations où l'audit énergétique ne sera pas obligatoire (hors vente et location), les ménages éligibles à la prime qui remplacera le CITE et HM Agilité pourront bénéficier d'une prime pour les aider à financer cet audit.
- Introduction d'un critère de performance énergétique minimale dans la définition de la décence d'un logement à partir du 1er janvier 2023 :
  - ce seuil devrait dans un premier temps être défini à un niveau élevé, pour laisser le temps au marché et aux propriétaires de s'adapter à cette nouvelle exigence.
- Définition d'un logement « passoire énergétique » par ordonnance (en énergie finale et en énergie primaire).
- Obligation de rénovation énergétique des passoires thermiques d'ici le 1er janvier 2028 :
  - un dispositif d'information sur le respect de la réglementation est prévu dans les annonces immobilières et les actes notariés :
    - à titre d'avertissement dès le 1er janvier 2022 « ce logement fait l'objet d'une obligation de rénovation énergétique d'ici le 1er janvier 2028 » ;
    - à titre coercitif au-delà « ce logement aurait dû faire l'objet d'une rénovation énergétique avant le 1er janvier 2028 ».
  - les sanctions en cas de non-respect de l'obligation seront précisées dans une loi dédiée ;
  - suivi de l'objectif faisant l'objet d'un rapport annuel au Parlement ;
  - aménagement de la mesure pour les copropriétés en difficulté : obligation d'ici le 1er janvier 2033.
- Mise à disposition des données des DPE par l'ADEME aux collectivités territoriales et à l'Anah :
  - participer à la détection des ménages en situation de précarité énergétique et à la réalisation d'OPAH et de PIG dédiés (décret en Conseil d'Etat).
- Mise à disposition de l'ANAH des données des CAF concernant les ménages bénéficiaires de l'APL :
  - participer au repérage des ménages éligibles à la prime CITE-HM Agilité (décret en Conseil d'Etat).

---

<sup>22</sup> Texte issu de la Commission Mixte Paritaire du 25 juillet 2019

## PROPOSITION N°1

### **FIXER LE SEUIL DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE NON DECENTE À 330Kwh.EP.m<sup>2</sup>.an ET ACCELERER L'ERADICATION DES LOGEMENTS ENERGIIVORES**

- Le plafond de performance énergétique fixé par décret doit être fixé à un maximum de 330 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an (étiquette F et G).
- L'obligation de respecter un seuil de consommation énergétique de 330 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an pourrait être anticipée à 2025 au lieu de 2028 pour les maisons individuelles locatives privées classées F et G dans les zones tendues (A, A bis, B1).

## **7.2. CRÉER LES CONDITIONS DE RÉUSSITE DU DÉPLOIEMENT DES MESURES PROPOSÉES**

### **7.2.1. INFORMER, COMMUNIQUER PAR CIBLES, FORMER LES ACTEURS RELAIS ET PACKAGER LES OFFRES**

**Pour les contributeurs au groupe de travail : les dispositifs d'information, de conseils et d'aides foisonnent, mais il est difficile pour un particulier de trouver la bonne information et d'être bien conseillé**

Il est difficile pour le propriétaire bailleur et le locataire de trouver une information qui lui soit dédiée et qui soit complète. L'information vers les propriétaires-bailleurs est insuffisante, l'information vers les locataires absente. L'information vers ces publics est souvent amalgamée à une information plus générale sur la rénovation énergétique qui s'adresse d'abord aux propriétaires-occupants.

Les entrées sont, en général, techniques, par type d'aides : Anah, CITE, Eco PTZ, TVA, CEE, etc., et non par type de public : propriétaire-bailleur, locataire, propriétaire occupant.

Enfin, quand on trouve une information, il y a des difficultés à l'appréhender, les aides, leurs montants, varient selon des critères d'éligibilité jugés complexes.

Il n'est, dès lors, pas étonnant, que selon un sondage OpinionWay pour Teksial « Les français et le froid » en 2016, la moitié d'entre eux pensent qu'ils devraient être mieux informés des aides publiques à leur disposition pour entamer des travaux de rénovation énergétique.

Finalement, certains contributeurs, pensent qu'aujourd'hui, c'est plutôt l'information commerciale (force de frappe des grands groupes) qui guide les propriétaires-bailleurs.

### **Recommandations des contributeurs**

- **Concernant les messages vers nos cibles : leur permettre de devenir des acteurs de la rénovation énergétique**

Les contributeurs font un ensemble de recommandations relatif aux messages à adresser aux différentes cibles.

Vers les pouvoirs publics : il faut mettre en exergue que les travaux de rénovation énergétique sont un investissement qui induit des externalités positives massives<sup>23</sup> en termes de santé, de soins, d'emploi, etc. (cf. point supra).

Vers les propriétaires bailleurs : il faut les mobiliser pour passer à l'acte via un dispositif d'aides mais aussi un argumentaire concret répondant à leurs intérêts et leur responsabilité sociétale et environnementale :

- les informer et communiquer sur les aides à disposition (Anah, CEE, déficit foncier, dispositif Denormandie, etc.) ;
- valoriser votre patrimoine, « valeur verte<sup>24</sup> », notamment, hors zones tendues ;
- améliorer la compétitivité de votre logement, notamment, en zones détendues par rapport à des logements neufs (type de Robien et Pinel) ;
- diminuer le turn-over de vos locataires ;
- diminuer le risque d'impayés ;
- faites participer les locataires à l'entretien-amélioration des logements locatifs (3<sup>ème</sup> ligne de quittance) ;
- faites une « bonne action » en contribuant à lutter contre le réchauffement climatique ;
- le bon moment : lancer vos travaux à l'occasion d'un changement de locataire.

Vers locataires : les impliquer et plus ...

- Les informer sur :
  - les aides financières qu'ils peuvent mobiliser : CITE, chèque énergie, prêts des énergéticiens, prêts CAF et MSA, etc. ;
  - les outils à leur disposition : diagnostic de performance énergétique (DPE), Fonds de Solidarité Logement, 3<sup>ème</sup> ligne de quittance ;
  - les types de travaux qu'ils peuvent faire, et ceux faisables avec l'accord du propriétaire, les gains énergétiques sur certains postes de travaux : isolation, remplacement des radiateurs électriques par des équipements plus performants, installation d'équipements de régulation/programmation, etc. La pratique répandue de négociation de quelques mensualités locatives en échange de travaux de décoration (peintures, revêtements muraux / de sols) pourrait s'ouvrir à des travaux d'amélioration énergétique ;
  - les problèmes d'usage des systèmes qui peuvent limiter les effets des travaux d'économies d'énergie.
- Susciter un rôle de veille et d'alerte vers les propriétaires, le locataire est un relais d'information quand le bailleur est éloigné ;
- Les sensibiliser au bon usage du logement, via, les éco-gestes ;
- Le locataire peut faire pression sur le bailleur pour obtenir des travaux (décret décence).

---

<sup>23</sup> Coûts et bénéfices d'un plan de rénovation des passoires thermiques à horizon 2025, Février 2017 ; cabinet SIA Partners pour les membres de l'initiative Rénovons !

<sup>24</sup> L'étude des Notaires de France sur la « valeur verte des logements en 2017 »<sup>24</sup> met ainsi en évidence un écart de prix à la vente jusqu'à -10 % entre un appartement de classe F-G et un appartement de classe moyenne D, ces écarts de prix étant encore plus élevés pour les maisons individuelles (jusqu'à -17 %). Y compris en petite couronne parisienne, l'écart de prix de vente est évalué à -3 % pour les appartements les moins performants au sens de l'étiquette énergie du DPE.

Vers les copropriétés : il convient de mieux les informer sur l'intérêt de réaliser les travaux de rénovation énergétique. Il serait opportun de :

- rendre obligatoire l'intervention d'un « expert » en réunion de copropriété pour expliquer les bénéfices de la rénovation énergétique et les outils disponibles aux copropriétaires ;
- communiquer à chaque assemblée générale, y compris aux locataires, le profil annuel global de consommation, le montant global des coûts y afférents et le volume global d'émission de Gaz à effet de serre de l'immeuble.

→ **Concernant les canaux et supports de communication, les adapter selon les publics cibles**

Les contributeurs attendent des informations dédiées (web, print), des lieux d'accueil physique, des actions de sensibilisation,

Les sites web, comme FAIRE, doivent être consolidés tout en prenant en compte la fracture numérique ce qui suppose, en sus, des supports print,

La confiance générée par les lieux de proximité est d'autant plus nécessaire que les particuliers doivent faire face à des démarchages abusifs et une multiplication des « arnaques »<sup>25</sup>.

Les contributeurs appellent par ailleurs de leurs vœux de grandes campagnes de communication de type : « Chasse au Gaspi ».

→ **Concernant les principaux relais : véhiculer les bons messages, former les acteurs relais**

Il paraît également important aux contributeurs que l'ensemble des acteurs relais véhiculent les bons messages relatifs à la rénovation énergétique :

- les acteurs publics : mairies, intercommunalités, centre communal d'action sociale, Caisse d'allocation familiale/Mutualité sociale agricole, caisses de retraites, services fiscaux, Adil, etc. ;
- les énergéticiens lors de la transmission des factures énergétiques ou la présentation d'offres commerciales ;
- les artisans et les entreprises du bâtiment ;
- les écoles, collèges et lycées vers les élèves ;
- etc.

Il leur paraît enfin indispensable de former les professionnels de l'immobilier (agences immobilières, syndicats de copropriétés, notaires, banques, etc.), tous les acteurs qui jouent un rôle de conseil auprès des bailleurs au moment de l'achat du bien et/ou de sa mise en location, mais aussi les associations de propriétaires et de locataires.

→ **Concernant les offres : les packager**

Pour les contributeurs, il est essentiel que les offres concernent le plus grand nombre possible de propriétaires-bailleurs et de locataires.

Il est également nécessaire que les offres soient claires et attractives. Ainsi, plutôt que d'annoncer le montant des aides, il leur paraît plus pertinent d'annoncer le reste à charge, en cela la PAC à 1€ a été novatrice<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> N° Que Choisir

<sup>26</sup> Mais attention pour certains contributeurs les offres actuelles à « 1 € » envoient des messages contreproductifs. Cela encourage des gestes isolés qui ne sont pas pensés dans un projet global de rénovation. Ces offres recouvriraient des travaux et des produits de basse qualité.

Il faut s'adresser à tous : « selon votre situation, une offre existe ! ».

Il faut construire des packages clairs et attractifs sur le modèle des « produits » : pour inciter massivement les propriétaires à rénover leur bien loué. Ces offres présentent un quadruple avantage :

- une offre clé en main ;
- un prix net, aides déduites, clair et attractif ;
- pas d'avance de trésorerie ;
- un accompagnement administratif qui simplifie les démarches.

## PROPOSITION N°2

### INFORMER, COMMUNIQUER PAR CIBLES, FORMER LES ACTEURS RELAIS ET PACKAGER LES OFFRES

- Développer et diffuser des argumentaires attractifs pour que les propriétaires bailleurs et les locataires deviennent des acteurs de la rénovation énergétique :
  - Pour les bailleurs : valorisation du patrimoine, compétitivité du logement sur le marché, diminution du turn-over et des risques d'impayés, valence positive de l'action, opportunité du changement de bail pour intervenir, bonne action, etc. ;
  - Pour les locataires : susciter un rôle de veille et d'alerte, bon usage du logement, participation du locataire aux travaux d'entretien-amélioration.
- Développer une information ciblée vers les propriétaires-bailleurs et les locataires, notamment en permettant aux locataires de mieux choisir leur logement.
- Proposer des sites web, mais aussi des lieux d'accueil, d'information et de conseil de proximité.
- Mettre en lien les réseaux d'information publics, réseau FAIRE, pour bien orienter les propriétaires-bailleurs et les locataires vers un accompagnement ad hoc.
- Promouvoir des canaux et des supports de communication adaptés aux différents types de publics.
- Lancer des campagnes de communication nationales ciblées.
- Communiquer clairement sur les niveaux de performance : « 50kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an c'est l'objectif pour en finir avec les gaz à effet de serre en 2050 », etc.) et sur les obligations à venir (« plus de 330kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an c'est indécent ! »)
- Sensibiliser et former les acteurs relais aux bons messages sur la rénovation énergétique.
- Proposer des offres clés en main : packages clairs et attractifs.

#### 7.2.2. ACCOMPAGNER LES PROPRIETAIRES BAILLEURS DES 4 PREMIERS DECILES ET CEUX QUI CONVENTIONNENT LEUR LOGEMENT POUR UNE RENOVATION ENERGETIQUE MASSIVE ET EFFICACE

##### **Pour les contributeurs au groupe de travail : l'accompagnement, une nécessité pour créer les conditions d'une rénovation énergétique massive et efficace**

Malgré le mouvement de simplification, la multiplication des canaux d'information de qualité, la labellisation des artisans, la bonne maîtrise d'un chantier de rénovation énergétique, reste, et restera complexe, tout comme la définition des travaux adéquats à opérer.

Pour de nombreux contributeurs, l'accompagnement est une condition indispensable pour permettre la massification des opérations de rénovation énergétique.

##### **Recommandations des contributeurs**

Il faut valoriser le rôle d'ensemblier : « *quelqu'un vous permettra de trouver ce qui est le plus adapté pour vous et vous aidera tout au long du processus* ».

Cet accompagnement peut passer par des associations ou des acteurs de type opérateurs Anah, tiers-financement pour les copropriétés, délégataires CEE, etc., rémunérés pour cela.

Dans cet esprit, il faut transférer une partie des aides financières, des travaux vers l'accompagnement, pour multiplier les passages à l'acte.

Certains contributeurs insistent, il est nécessaire de mettre en place un dispositif : « Audit et accompagnement à 1€ » : financé par les CEE, devenu le plus important dispositif d'aide à la rénovation énergétique des logements.

### PROPOSITION N°3

#### ACCOMPAGNER LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DES 4 PREMIERS DÉCILES ET CEUX QUI CONVENTIONNENT LEUR LOGEMENT POUR UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE MASSIVE ET EFFICACE

- Promouvoir un accompagnement présentiel jouant un rôle d'ensemblier (audit énergétique, scénarii travaux, plans de financement)<sup>27</sup>.
- Accompagner les propriétaires-bailleurs (notamment les petits propriétaires) pour qu'ils passent à l'action.
- Articuler le service d'accompagnement à la rénovation énergétique aux associations agréées par l'État (art. L.365-3 : agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique) spécialisées dans l'accompagnement des ménages très modestes<sup>28</sup>.

Financement :

- Promouvoir l'assistance à maîtrise d'ouvrage Anah vers les propriétaires-bailleurs,
- Mettre en place une fiche standardisée CEE pour l'accompagnement spécifique des propriétaires-bailleurs, notamment, des 4 premiers déciles de revenus et/ou ceux qui conventionnent leurs logements.

### 7.3. PROPOSER DES MESURES INCITATIVES CIBLÉES

#### **Pour les contributeurs au groupe de travail : c'est illisible pour le commun des mortels !**

Pour les contributeurs au groupe de travail, les aides à la rénovation énergétiques sont hétérogènes, instables et difficiles à coordonner. L'instabilité des aides, des règles fiscales, entre la date de la prise de décision des travaux et la réalisation des travaux, freine la rénovation énergétique. Les multiples changements des règles engendrent trop d'incompréhensions pour les ménages et une difficulté à pouvoir identifier les aides disponibles fonction des situations.

<sup>27</sup> A noter, dans le cadre de la rénovation énergétique des bâtiments, la commission européenne recommande l'inspection et la mise en sécurité des installations électriques.

<sup>28</sup> De fait, les périmètres du SARE et de l'Anah sont amenés à se chevaucher avec le développement de la prime unifiée (Anah + CITE) qui va concerner les ménages des déciles 1 à 4 dès avril 2020, puis dès 2021, les ménages des déciles 5 à 8. Dès lors, il paraît souhaitable d'articuler leurs services respectifs.

## Recommandations des contributeurs

Les contributeurs appellent en premier lieu au respect de 3 principes : simplifier les aides, les articuler entre elles et les stabiliser dans le temps.

- Simplifier les aides, pour que chacun puisse y accéder. Un exemple de complexité : la pose de robinets thermostatiques donne droit à des CEE, la pause d'une chaudière haute performance donne droit à des CEE, mais ces deux actions ne sont pas cumulables. Pareillement, il faudrait simplifier les dossiers CEE à fournir, le client doit faire la demande avant la signature du devis et les obligés et éligibles doivent monter un dossier assez complexe pour obtenir les CEE, en particulier du fait des modes de preuve.
- Mieux articuler les aides entre elles, de façon à ce que le dispositif d'aides global fasse davantage levier. Il serait, par exemple, bienvenu que les aides du Plan d'investissement volontaire d'Action Logement s'articulent à celles de l'Anah. Ce qui risque de ne pas être le cas en raison, notamment, de la question de la valorisation des travaux par les CEE.
- Stabiliser les aides à la rénovation, les acteurs ont besoin de visibilité car les investissements immobiliers s'installent dans le temps. Et si les règles doivent changer, il faut de la prévisibilité, c'est-à-dire savoir, quand et comment, celles-ci vont évoluer.

Concernant plus précisément les aides à la rénovation énergétique vers le parc locatif privé :

- les aides disponibles aux propriétaires-occupants doivent l'être aux propriétaires-bailleurs et aux locataires ;
- proposer des aides à tous les propriétaires-bailleurs ;
- calibrer les aides selon le type de propriétaire-bailleur ;
- mettre en œuvre des aides forfaitaires plutôt que des pourcentages des factures qui ont tendance à être inflationnistes ;
- pour les propriétaires-bailleurs, la déductibilité totale des dépenses de travaux de rénovation pour la détermination de revenus fonciers est le principal outil déclencheur. Viennent ensuite les CEE et les aides de l'Anah pour diminuer le reste à charge et le temps de retour sur investissement. L'Eco PTZ reste un outil intéressant mais peu porté par les banques.

Pour certains il faut aller plus loin, par exemple :

- il faut conditionner l'accès aux soutiens financiers à des démarches allant dans le sens de davantage de performance et de qualité (audit énergétique, accompagnement, passeport efficacité énergétique).
- d'autres préconisent de ne pas affecter les crédits d'impôt et primes aux seuls travaux de rénovation énergétique et d'encourager au contraire les « travaux embarqués ».
- certains contributeurs recommandent que les dispositifs financiers soient régionalisés, compte tenu des impacts climatiques.

### 7.3.1. RENFORCER LES AIDES DE L'ANAH VERS LES PROPRIETAIRES BAILLEURS SIMPLIFIER ET ELARGIR L'ELIGIBILITE DES AIDES « ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE » ET « TRAVAUX » DE L'ANAH

L'Anah a été l'acteur qui a, historiquement, porté le soutien à la rénovation du parc locatif privé et a progressivement recentré son action ces dernières années sur les propriétaires-occupants. Entre 1992 et 1998, l'Anah a agréé quelques 400.000 dossiers propriétaires bailleurs, soit une moyenne de 50 000 par an<sup>29</sup>.

Aujourd'hui, le programme Habiter Mieux touche le parc locatif privé mais de façon secondaire. Ainsi, en 2018, l'Anah a permis la rénovation énergétique de 62 345 logements, dont 11 238 logements locatifs privés, soit de :

- 3 664 logements propriétaires-bailleurs (dans le cadre du dispositif Habiter Mieux Sérénité) ;
- 7 574 logements via les syndicats de copropriétaires.

De nombreux contributeurs jugent que les conditions de mobilisation des aides de l'Anah pour les propriétaires bailleurs pour réaliser des travaux de rénovation énergétique, notamment, dans les zones tendues, sont trop contraignantes : conventionnement pendant 9 ans, plafonnement du niveau de loyer, gains énergétiques à atteindre de 35 %.

Beaucoup considèrent également que les dossiers sont trop lourds à monter, complexes, qu'il est difficile de savoir le montant de l'aide qui va être obtenu et qu'enfin, le versement des aides étant postérieur aux travaux, cela implique une avance de la part du propriétaire.

#### Recommandation des contributeurs

En écho aux perspectives d'ouverture de la prime unifiée vers les propriétaires bailleurs, les contributeurs saluent cette approche de l'Anah vers les propriétaires bailleurs et appellent à la vigilance sur l'adéquation de cette offre avec les besoins du parc locatif privé.

#### PROPOSITION N°4-1

### RÉFORMER LES AIDES DE L'ANAH VERS LES PROPRIETAIRES BAILLEURS SIMPLIFIER ET ÉLARGIR L'ÉLIGIBILITÉ DES AIDES « ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE » ET « TRAVAUX » DE L'ANAH

- Aligner le dispositif de subvention Anah des propriétaires-bailleurs très modestes et modestes qui conventionnent leur logement sur celui des propriétaires occupants pour leur permettre de bénéficier de :
  - Habiter Mieux Sérénité (approche globale) ;
  - La prime unifiée, résultant de la fusion entre Habiter Mieux Agilité et le CITE.
- Permettre à tous les propriétaires-bailleurs – y compris les déciles 9 et 10 - de bénéficier d'aides, y compris sans conventionnement du logement, à un taux de subvention minoré : 20 % pour une approche globale ou de la prime unifiée pour une approche par geste.

<sup>29</sup> En 1971, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat est créée en remplacement du Fonds national d'amélioration de l'habitat. Financée par la taxe additionnelle au droit de bail, l'Anah est chargée de promouvoir une politique moderne de l'amélioration et de l'entretien de l'habitat locatif visant à généraliser les trois éléments de confort (W.-C. intérieur, salle de bain, chauffage central). Son domaine d'intervention s'élargira à la problématique de l'habitat ancien et insalubre dans les années 1980, notamment, avec la naissance des OPAH. C'est avec la loi Solidarités et Renouvellement Urbain, en 2001, que son domaine d'intervention s'élargit à la problématique des propriétaires-occupants, jusque -là, gérés par la DHUP. En 2010, l'Anah, essentiellement tournée jusque-là vers les propriétaires-bailleurs, est désormais principalement orientée vers les propriétaires-occupants. La même année, le programme de lutte contre la précarité énergétique, dit Habiter Mieux, est lancé. En 2012, l'Anah voit son champ d'intervention s'étendre aux copropriétés en difficulté puis en 2017 aux copropriétés dites fragiles.

A noter, le droit de bail et la taxe additionnelle au droit de bail (TADB) sont d'anciennes taxes locatives dues par les bailleurs qui ont été appliquées en France jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 1998. Le droit de bail s'élevait à 2,5 % de l'ensemble des loyers perçus annuellement.



- Permettre aux propriétaires-bailleurs (déciles 5 à 10) de bénéficier des aides de de l'Anah à un taux de 30 % (au lieu de 20 % actuellement) en cas de conventionnement du logement pour une approche globale et de la prime unifiée pour une approche par geste.
- Réformer le processus de conventionnement en profondeur : stabiliser son entrée et sa sortie<sup>30</sup>.

Financement :

- Flécher les produits de la vente des quotas carbone vers l'Agence nationale de l'habitat : cela permettrait d'augmenter son budget de plus d'1 milliard d'euros<sup>31</sup>.

## RÉFORMER LE PROCESSUS DE CONVENTIONNEMENT

Pour améliorer l'attractivité du conventionnement, nous proposons un certain nombre d'évolutions pour plus de transparence, de fluidité et une sécurisation juridique du conventionnement :

### Transparence : le propriétaire bailleur doit être informé clairement

Le montant des loyers plafonds doit être transparent et accessible. Or aujourd'hui, il existe une double information, au niveau national et à l'échelle locale. Il faut alors contacter la délégation locale pour connaître ces montants de loyers plafonds qui sont revus et corrigés par celle-ci. Cela nuit considérablement à l'attractivité du conventionnement. De façon pratique, nous recommandons que seul le barème diffusé au niveau national soit appliqué.

### Fluidité : le propriétaire et le locataire doivent pouvoir signer dans un délai raisonnable

Le contexte général impose la puissance du numérique qui accélère considérablement les relations contractuelles et impose l'exigence d'immédiateté. La signature d'un bail et le conventionnement Anah doivent impérativement prendre en compte cet impératif. Il est nécessaire d'accélérer les procédures de conventionnement. L'exemple de VISALE doit faire école.

### La sortie du conventionnement : un frein à l'entrée du dispositif

Enfin, si l'entrée en conventionnement rend le dispositif peu attractif, la sortie de celui-ci pose problème pour le bailleur dès lors qu'il envisage de conventionner un logement. En effet, à la sortie d'un conventionnement concomitante au terme du bail, le bailleur n'est pas libre de pratiquer le loyer qu'il souhaite immédiatement, aux conditions du marché. Il doit effectuer une augmentation progressive par tiers sur 3 ans, ou par sixième sur 6 ans<sup>32</sup>, le tout en s'appuyant sur de nombreuses références de loyers voisins. Ce processus peu lisible est complexe. Il n'est pas acceptable qu'en l'absence de contreparties fiscales, le bailleur ne puisse pas pratiquer des loyers libres. Il en va de l'équilibre financier de l'investissement réalisé par le propriétaire. Une solution consisterait à mettre en place un avantage fiscal fonction de l'augmentation du loyer.

<sup>30</sup> Cf. note « reformer le processus de conventionnement »

<sup>31</sup> Évolution du cours des quotas carbone



Prix spot des émissions de CO<sub>2</sub> (€/EUA\*)

\*EUA : european emissions allowance (permis d'émission négociable d'une tonne de CO<sub>2</sub>)

<sup>32</sup> Cf. Guide du conventionnement de l'ANAH

## Concernant la question spécifique du parc locatif privé en copropriété

### Pour les contributeurs au groupe de travail : le dispositif proposé par l'Anah vers les copropriétés ne semble pas assez adapté à leurs spécificités

65 % des logements locatifs privés font partie de copropriétés. C'est dans les copropriétés que réside le stock majeur de logements locatifs énergivores. Tout doit donc être fait pour faciliter le traitement de ce parc. Dès lors pour les contributeurs, il faut ouvrir le programme « Copropriétés fragiles de l'Anah » à l'ensemble des copropriétés énergivores et supprimer le taux d'impayés de charges requis de 8 % pour être éligibles à ces aides, dont on ne voit pas la corrélation et qui pénalise les copropriétaires « bons payeurs ». Par ailleurs, les subventions collectives doivent être développées compte tenu de leur efficacité puisque les bailleurs en bénéficient comme les propriétaires-occupants.

A noter : la grande majorité des contributeurs n'a pas retenu le principe de la majorité simple pour faciliter la prise de décision en Assemblée générale de copropriété, soulignant que les propriétaires doivent être pleinement associés à ce type de décision essentielle compte tenu de l'importance des travaux et des dépenses à engager.

#### PROPOSITION N°4-2

#### PRENDRE EN COMPTE LA SPÉCIFICITÉ DU PARC LOCATIF EN COPROPRIÉTÉ

- Rendre les syndicats de copropriété éligibles aux aides de l'Anah dès que leur consommation énergétique dépasse 330 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an.
- Promouvoir les aides directes aux syndicats de copropriétaires.

### 7.3.2. RE OUVRIR LE CREDIT D'IMPOT POUR LA TRANSITION ENERGETIQUE (OU LA PRIME UNIFIEE : HABITER MIEUX AGILITE + CITE) AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS

#### Pour les contributeurs au groupe de travail

Le CITE ne bénéficie plus aux bailleurs depuis 2014 et très peu aux locataires. Ce dispositif a pourtant fait ses preuves. Le montant de la dépense fiscale est significatif (en moyenne 1 615 M€ depuis 2015) comme le nombre de bénéficiaires (en moyenne 1 190 000).

Type d'occupation	Dépenses déclarées (en M€)	Part
Par un propriétaire	5 958	94 %
Par un locataire	188	3 %
Autres types d'occupation	173	3 %

Source : DGFIP

Ce dispositif présente toutefois certains inconvénients : notamment le décalage de son versement et la difficulté à calculer son montant.

Pour les copropriétés, cela se complique encore davantage, le CITE s'avère complexe à manipuler pour plusieurs raisons :

- il est instable et incertain au moment de la décision de travaux ;
- il est payé en décalage par rapport au financement des travaux qu'il faut avancer ;
- il est très difficile à calculer pour le syndic (sous déduction de toutes aides) ;
- il crée une distorsion entre les propriétaires-occupants et les et les propriétaires-bailleurs qui n'en bénéficient pas.

Enfin, si l'audit énergétique est devenu éligible au CITE, la réalisation du Diagnostic Technique Global et l'assistance à maîtrise d'ouvrage ne le sont pas.

#### PROPOSITION N°5 (propositions rédigées avant l'entrée en débat du PLF 2020)

### RÉOUVRIR LE CRÉDIT D'IMPOT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (OU LA PRIME UNIFIÉE : Habiter Mieux Agilité + CITE) AUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS<sup>33</sup> ET LA CONSERVER POUR LES LOCATAIRES

- Rendre les propriétaires-bailleurs (du 5<sup>ème</sup> au 10<sup>ème</sup> déciles) éligibles au CITE et conserver l'accès des locataires au CITE (comme les propriétaires-occupants).
- Permettre aux propriétaires-bailleurs des 4 premiers déciles de devenir éligibles à la prime unifiée (Habiter Mieux Agilité + CITE)<sup>34</sup>.
- Cristalliser le montant du CITE ou de la prime unifiée qui le remplace au jour du vote des travaux en Assemblée Générale de copropriété (à condition que les travaux soient réalisés dans les 2 ans).

#### 7.3.3 RENDRE L'ECO PRET A TAUX ZERO EFFICIENT

##### Pour les contributeurs au groupe de travail :

- avec 18 755 prêts émis en 2018, dont 1 015 pour les locataires, nous ne pouvons que relever l'impact très limité de l'Eco-PTZ, de même pour l'Eco-PTZ copropriété qui n'a concerné depuis 2015 que 7 027 logements ;
- les résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 sont encore moins significatifs avec seulement 3 378 Eco-PTZ accordés, pour plus de 93 % à des propriétaires occupants.

Tableau 4 - Évolution des émissions d'offre d'éco-PTZ

	Nombre d'éco-prêts	Montant total prêté (€)	Montant moyen prêté (€)	Montant moyen des travaux (€)	Durée moyenne (mois)
Année 2019(*)	3 378	58 141 350 €	17 212 €	21 916 €	123
1 <sup>er</sup> trimestre	3 378	58 141 350 €	17 212 €	21 916 €	123

(\*) Il s'agit des trimestres définitifs ainsi que l'estimation du trimestre étudié.

Source : SGFGAS

<sup>33</sup> La proposition 28 du rapport Nogal « Louer en confiance » est plus restrictive : « Dans le cadre de la réforme du CITE, pour cibler davantage sur les ménages exposés à la précarité énergétique, attribuer l'aide aux propriétaires bailleurs pratiquant des loyers modérés rendant les logements accessibles aux personnes à revenus modestes ».

<sup>34</sup> La proposition 28 du rapport Nogal évoque l'obligation de réalisation d'audit énergétique lorsque le logement est énergivore : « Rendre obligatoire, dans les passoires thermiques, un audit énergétique préalable pour bénéficier du CITE rénové qui permettra de s'assurer qu'avant de décider du programme de travaux, les propriétaires ont une bonne connaissance des mesures les plus utiles en ce qui les concerne. Cet audit pourra également servir à améliorer le ciblage de l'aide publique. »

Tableau 5 - Analyse du financement selon le type d'occupation et le commanditaire des travaux

		Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)	Montant moyen des travaux (€)	Durée moyenne (mois)
Occupation du logement	Propriétaire	3 153	17 027 €	21 668 €	122
	Locataire	156	19 046 €	24 326 €	132
	Vacant	69	21 494 €	27 772 €	140
Commanditaire des travaux	Propriétaire	3 305	17 292 €	22 018 €	123
	Copropriété	31	13 777 €	16 583 €	110
	Propriétaire et copropriété	42	13 451 €	17 779 €	119
Total/Moyenne		3 378	17 212 €	21 916 €	123

Source SFGAS

Concernant les copropriétés, l'Eco-PTZ est difficilement mobilisable car il ne couvre pas l'ensemble des travaux.

Mais, pour les contributeurs, l'Eco-PTZ se heurte essentiellement au faible taux de rémunération accordé par l'Etat aux banques. Celles-ci ne couvrent pas leurs frais.

Avec la loi de finances 2019, l'Eco-PTZ évolue dès le 1<sup>er</sup> juillet 2019 : il y a suppression de la condition de bouquet de travaux et éligibilité des logements de plus de 2 ans.

#### PROPOSITION N°6

#### RENDRE L'ECO PRÊT A TAUX ZERO EFFICIENT

- Encourager les banques à distribuer l'ECO PTZ via une augmentation de leur rémunération.
- Promouvoir l'Eco-PTZ collectif, y compris auprès des syndicats bénévoles

#### 7.3.4. ÉTENDRE ET RENFORCER LE DISPOSITIF DENORMANDIE<sup>35</sup>

##### Pour les contributeurs au groupe de travail

Le dispositif d'incitation fiscale dit "Denormandie" a pour objectif d'inciter les investisseurs à acheter et rénover des logements anciens dans une des 222 villes qui ont signé une convention « Cœur de Ville » ou dans les communes qui mettront en place une opération de revitalisation de leur territoire (ORT). Pour en bénéficier, l'investisseur doit acheter un logement ou un local à transformer en logement et effectuer des travaux qui doivent représenter 25 % du coût total de l'opération. Ces travaux doivent améliorer la performance énergétique du logement (obtention a minima de l'étiquette énergétique E après travaux). Les travaux doivent soit améliorer la performance énergétique d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif), soit correspondre à deux des cinq types de travaux suivants : la rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière ou le changement de production d'eau chaude. Enfin, le propriétaire-bailleur doit mettre le bien en location pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer plafonné. Le bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération. Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 € ou 5 500 par m<sup>2</sup>. Cette réduction varie de 12 à 21 % en fonction de la durée

<sup>35</sup> Un travail a été fait autour du déficit foncier, dispositif fiscal familial des bailleurs privés. De fait, le déficit foncier est la principale aide publique qui permet aux propriétaires bailleurs de rénover leur logement. Il était notamment souligné que le plafond des déficits imputables sur le revenu des bailleurs n'avait pas été réévalué depuis trente ans et que la fiscalité du foncier pour les bailleurs était très pénalisante, notamment avec le complément de CSG-CRDS de 17,2% sur les revenus, en plus de la tranche marginale d'imposition. Dans un premier temps, il avait été envisagé de doubler le montant du déficit foncier imputable sur les revenus globaux (21 400€) en cas de travaux de rénovation énergétique permettant d'obtenir une consommation énergétique inférieure à 330 Kwh EP/an et m<sup>2</sup>. Mais les simulations faites n'ont pas montré que cette mesure aurait été probante, elle a donc été écartée (cf. annexe - 4).

de la mise en location du bien. Si le bien est loué pendant six ans, la réduction est de 12 %, 18 % pour un bien loué neuf ans et 21 % pour un bien loué douze ans.

A noter, la double limite de 300 000 € et 5 500 €/m<sup>2</sup> fait que fréquemment ce dispositif est moins avantageux que celui du déficit foncier.

#### PROPOSITION N°7

##### ÉTENDRE ET RENFORCER LE DISPOSITIF DENORMANDIE

- Étendre le dispositif Denormandie à l'ensemble des centres-villes.
- Renforcer ce dispositif.

#### 7.3.5. OPTIMISER LES CERTIFICATS D'ECONOMIE D'ENERGIE

Les certificats d'économie d'énergie sont devenus la première source de financement de la rénovation énergétique<sup>36</sup>. Récemment, leur rôle social a été renforcé via une bonification pour les publics éligibles Anah et certains types de travaux. Il convient aujourd'hui de s'interroger sur l'avenir des CEE et leur champ d'intervention, notamment, dans le secteur du bâtiment.

Plusieurs axes de travail semblent intéressants :

- voir comment les CEE peuvent contribuer au financement de l'accompagnement des ménages, à leur sensibilisation aux économies d'énergie, afin d'engager de véritables parcours BBC. Cet accompagnement s'ajouterait aux programmes dédiés de la lutte contre la précarité énergétique (type Écorce, DEPAR, MAGE, etc.) ;
- mieux adapter le mode financement des CEE aux besoins et contraintes des copropriétés face à la prise de décision pour des travaux (besoin de préfinancement, besoin de visibilité et de pérennité des règles) ;
- revoir les règles d'attribution des CEE en simplifiant les règles associées au montage des dossiers et offrant la possibilité, dans certains cas, de cumuler des actions bénéficiaires.

#### PROPOSITION N°8

##### OPTIMISER LES CERTIFICATS D'ECONOMIE D'ENERGIE

- Sécuriser le dispositif CEE en renforçant le Pôle national des certificats d'économie d'énergie afin qu'il puisse intensifier sa lutte contre les éco-délinquants.
- Simplifier les modalités de fonctionnement du dispositif CEE pour une meilleure compréhension du dispositif et des règles associées.
- Adapter le mode de financement par les CEE aux besoins et contraintes des copropriétés face à la prise de décision pour des travaux (besoin de préfinancement, besoin de visibilité et de pérennité des règles).
- Pérenniser les dispositifs incitatifs en matière de rénovation énergétique, comme les dispositifs « coups de pouce » et les ouvrir à d'autres gestes de rénovation.

<sup>36</sup> Dans le cadre du dispositif des CEE (4ème période), les entreprises de fourniture d'énergie proposent des aides pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie qui doivent respecter des exigences de performance minimale. Depuis 2015, l'obtention des aides liées aux certificats d'économies d'énergie est conditionnée à la réalisation des travaux par un professionnel RGE pour les opérations pour lesquelles cette qualification existe. En 2019, les objectifs du dispositif seront doublés dont un quart destiné aux ménages pauvres. Le but étant de permettre ainsi de réduire de 10 Milliards d'euros la facture énergétique des ménages, entreprises et organismes publics.

- Permettre aux délégataires CEE et aux associations agréées par l'État (art. L.365-3, agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique)<sup>37</sup> de collecter en leur nom les aides de l'Anah compte tenu de la mise en place de la prime unifiée (Habiter Mieux Agilité et CITE).
- Mettre en place une fiche standardisée CEE pour financer une assistance à maîtrise d'ouvrage aux propriétaires-bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation énergétique de leur logement(s) locatif(s), notamment, les propriétaires-bailleurs des 4 premiers déciles de revenus et/ou ceux qui conventionnent leurs logements.

### 7.3.6 RÉFORMER LA TROISIEME LIGNE DE QUITTANCE

#### Pour les contributeurs au groupe de travail

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite loi Molle, permet aux propriétaires de demander une contribution au locataire au partage des économies d'énergies. Cette contribution peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives. En complément du loyer et des charges, une 3<sup>e</sup> ligne apparaît sur la quittance de loyer faisant état du partage du coût des travaux mis à la charge du locataire bénéficiant d'une réduction de ses charges énergétiques. Cependant, force est de constater que ce dispositif est très peu utilisé et que cette idée a été anesthésiée par des conditions trop complexes : forfaits inadéquats, critères techniques de performances incompréhensibles. Ajoutons que ce dispositif est largement méconnu par les propriétaires-bailleurs<sup>38</sup>.

Afin de devenir plus efficient, ce dispositif doit évoluer. La mise en place de la 3<sup>e</sup> ligne de quittance pourrait s'accompagner d'un contrat de performance énergétique (CPE) garantissant les économies d'énergie dont bénéficiera le locataire. Cela permet ainsi de garantir les gains pour le locataire et ouvre ainsi la possibilité de lui imposer le partage des gains réalisés à l'occasion des travaux d'économies d'énergie dans une 3<sup>e</sup> ligne de quittance. Ce partage doit aller jusqu'à 50 % de l'engagement garanti par le CPE. Ce partage des gains permet aussi de sortir des conditions techniques prévues par la loi Boutin car elle est traitée directement par le CPE sans que ni le locataire, ni le bailleur, n'aient à entrer dans ce détail pour se saisir de ce dispositif.

Ce dispositif de la 3<sup>e</sup> ligne de quittance « réformée » doit pouvoir aussi se mettre en place lors de travaux de rénovation énergétique votés par l'assemblée générale des copropriétaires, et ainsi faciliter le vote des bailleurs.

#### PROPOSITION N°9

#### RÉFORMER LA TROISIEME LIGNE DE QUITTANCE

- Réformer la 3<sup>e</sup> ligne de quittance via un partage de gains garantis par un contrat de performance énergétique.
- Le propriétaire bailleur peut imposer la 3<sup>e</sup> ligne de quittance au locataire à condition que les économies d'énergie soient garanties par un Contrat de performance énergétique.

<sup>37</sup> Les organismes qui exercent les activités d'ingénierie sociale, financière et technique mentionnées au 2° de l'article L. 365-1 sont agréés par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.

<sup>38</sup> Enquête UNPI 2019 auprès de ses adhérents : « Connaissez-vous le système de 3e ligne de quittance permettant de partager les travaux avec le locataire ? » - 1127 réponses

### 7.3.7 FAVORISER LA REALISATION DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE PAR LES LOCATAIRES

#### **Pour les contributeurs au groupe de travail**

L'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs interdit au locataire de transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire. Ceci est valable pour les travaux de rénovation énergétique qui constitue le plus souvent des travaux de transformation. Cette autorisation du bailleur est un obstacle à la réalisation de tels travaux. Cette démarche complexe freine le mouvement de rénovation énergétique du parc locatif privé. Pour faire des locataires des acteurs à part entière de la rénovation énergétique, il paraît utile de revoir la liste des travaux qu'ils pourraient entreprendre et de simplifier le processus d'autorisation des travaux par le bailleur. Il s'agit en cela de suivre la démarche mise en place récemment au profit des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap : « *Des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'État* » (art 7 – loi 89-462).

#### **PROPOSITION N°10**

#### **FAVORISER LA REALISATION DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE PAR LES LOCATAIRES**

- Sur le même modèle que celui relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire, ajouter dans la loi du 6 juillet 1989 qu'une absence de réponse du propriétaire à la demande du locataire au bout deux mois vaut accord pour réalisation de ces travaux).
- Permettre de définir par voie réglementaire la liste des travaux pouvant être réalisés par le locataire à ses frais, sur le modèle du décret n°2016-1282 du 29 septembre 2016.

#### **RÉCAPITULATIF RELATIF AUX MESURES SPÉCIFIQUES VERS LES COPROPRIÉTÉS : MIEUX SENSIBILISER, FACILITER LES FINANCEMENTS**

Les copropriétés regroupent 65 % du parc locatif privé. C'est là que se joue la rénovation énergétique du parc privé locatif. La spécificité du logement collectif réside dans le mode de décision pour mettre en œuvre des travaux de rénovation énergétique. Certaines décisions relèvent du propriétaire du logement, celles relatives aux parties privatives, d'autres sont soumises à l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, en cas d'impact sur la structure de l'immeuble ou sur les parties communes.

- Adapter et amplifier les programmes de sensibilisation et de formation à la rénovation énergétique pour les syndicats de copropriétés
- Rendre les copropriétés éligibles aux aides de l'Anah dès que leur consommation énergétique dépasse 330 Kwh.EP par m2 et par an
- Promouvoir les aides directes de l'Anah aux syndicats de copropriétaires
- Cristalliser le montant du CITE le jour du vote des travaux en Assemblée Générale de copropriété (à condition que les travaux soient réalisés dans les 2 ans)
- Promouvoir l'Eco-PTZ collectif, y compris pour les syndicats bénévoles.

# ANNEXES

## 1 - Personnes rencontrées

⇒ **24 Mai :**

**Anne-Lise Deloron** – Directrice adjointe au Plan Bâtiment Durable

**Marie Gracia** – Chargé de mission au Plan Bâtiment Durable

⇒ **27 Mai :**

**Sacha Houillé** – Député LREM de la 2<sup>e</sup> circonscription de la Vienne

**Mickaël Nogal** – Député LREM de la 4<sup>e</sup> circonscription de Haute-Garonne

⇒ **4 Juin :**

**Matthieu Paillot** – Président exécutif de Tekisial

⇒ **5 Juin :**

**Manuel Domergue** - Directeur des études de la Fondation Abbé Pierre

**Julia Flaure** – Responsable de programme à la Fondation Abbé Pierre

⇒ **6 juin :**

**Bérénice Le Fur** – Directrice associée de Batitrend

⇒ **12 juin :**

**Valérie Mancret Taylor** - Directrice générale de l'Anah

⇒ **14 juin :**

**Thomas Welsch** - Conseiller construction, urbanisme, aménagement et transition énergétique, Ministère de la Ville et du Logement

⇒ **3 juillet**

**Marjolaine Meynier-Millefert**, Député LaREM, co-animatrice du plan de rénovation énergétique des bâtiments



## 2 - Contributeurs

Nom/Prénom	Fonction	Organisme
ALFARE Aurélien	Président	ACCTEES
AMANDIDANE Nagete	Chargé de mission	Association nationale des compagnons bâtisseurs
AVENIER Cédric	Chercheur et maître d'œuvre -architecte libérale	ENSA Grenoble (Labex AE&CC)
BABUT Rémi	Pilote de projet	Association Expérience P2E
BAJARD Olivier	Pilote du projet Rénovation	EDF
BARRAT Olivier	Directeur de l'offre de service	Action logement Groupe
BEARD Ann-Gaël	Vice-présidente	Association CLCV
BOUSSEMARY Philippe	Président	Groupement du mur manteau
BRISEPIERRE Gaëtan	Sociologue	Cabinet de sociologie GBS
CARRE Arnaud	Adjoint au chef du service habitat	DDT 42+ ALEC, URBANIS, SEM, SOLIHA 42, UNPI, UNIS, Loire Forez Agglo, CAP Métropole
CHEMTOB Tania	Consultant	Énergies et Avenir
CHOUGUIAT Alain	Responsable administratif - économie	CAPEB (contribution collective)
COMBES Emmanuel	Chargé de mission DORÉMI et mobilisation des professionnels	Valence-Romans Agglo : (Plateforme Rénov'Habitat durable – Maison de l'Habitat)
CONAN Roselyne	Directrice générale	ANIL (contribution collective)
CONSTANTIN Emmanuel	Directeur de projets	Direction interministérielle de la transformation publique
DE TORQUAT Luc	Affaires Publiques	Groupe Atlantic
DEMENOIS Bertrand	Président rénovactif, Vice-président FFB Grand Paris	RÉNOVACTIF / FFB Grand Paris
DENISART Frédéric	Architecte	Atelier Matières d'Architecture
DERVYN Yann	Directeur	Collectif Effnergie
DESBARRIERES Antoine	Directeur Général	Qualitel
DIZIERE Martin	Animateur national du groupe de travail « direction des services techniques » de l'AITF	AITF – Association des Ingénieurs Territoriaux de France
DONNART Zacharie	Bénévole	The Cool Roofers
DROUET Quentin	Chargé de mission habitat	Communauté de Communes Cœur de Tarentaise
FRANCE Michel	Responsable Programme Toits d'Abord	Fondation Abbé Pierre + SOS taudis + Toits d'abord
GAINCHE Mathieu	Maître d'œuvre/architecte	Société d'architecture Mathieu Gainche
GEIST Jean-Noël	Chargé des affaires publiques & de la rénovation énergétique	Think tank The Shift Project
GINEBRE Guillaume	Chef de projet Social Business	Action Tank Entreprise & Pauvreté (Assoc)
GOZILLON Delphine	Alternante Relations Institutionnelles	ENGIE
GUENEGO Brice	Ingénieur Energie et Enveloppe des bâtiments	WIGWAM Nantes
HENNIG Patrice	Délégué adjoint de la direction des relations externes - Direction du tarif réglementé	ENGIE BtoC
ILLIAQUER Yaelle	Acteurs de la plateforme de la rénovation de l'habitat privé de Rennes Métropole	écoTravo (contribution collective)
JALLET Pascale	Déléguée Générale	Syndicat national des résidences de Tourisme
JOUBERT Frédéric	Président	Soc. VERELEC Technologies
LAGIER Francis	Président	Promotoit
LAPOSTOLET Bertrand	Directeur	Solidarités nouvelles pour le logement

LE FUR Bérénice	Gérante	Battirend
LEBLANC Frédéric	Coordinateur méthodes et innovations	ALTEREA
LECAT Giovanni	Délégué Thermorénov - membre correspondant LCA-FFB	LCA-FFB et Thermorénov
LEVEQUE André	Notaire Retraité	SCI SOFILEB
LHARDIT Laurent	Sécretaire	Groupe de réflexion sur la sécurité Electrique dans le logement
LONGEON Patrice	Président	UNPI 42-43
MANN Gaëtan	Chef du service Habitat Construction Ville accessibles	DDTM Pyrénées Atlantiques
MARQUIER Jean-Michel	président	Bail-honnête
MATRAY Clément	chef du bureau financement de l'habitat	DDTM 40 et ANAH 40
MOISAN Marie	Responsable de projets précarité énergétique	CLER
NICOLE Alain	Directeur général	PLURIAL
OFFEL de Villaucourt Marina	Affaires Publiques et Juridiques	GEO-PLC
OLIVIER Pierre	Directeur général	COPORO+
OUTREQUIN Philippe	Consultant	La Calade
PAILLOT Matthieu	Président Directeur-général	Teksial / Monexpert-renovation-energie.fr
PAOLI Don Marc	Architecte DPLG	société d'architecture
PATRAT Frédéric	Directeur ADIL 19	ADIL 19
PERROUD Christophe	Gérant	SCI - Indivision
PIERQUIN Catherine	Directrice	SOLIHA Aisne
REMY Thibaut	Secrétaire Général du SNEC	FEDENE (Fédération des Services Energie et Environnement)
RICHARD Jean-Michel	Chef de projets	ENGIE Cofely
ROCHE Jean-Pascal	Président	Association ICO
ROUGETET Youenn	Chargé d'études en prospective énergétique	UFE (Union Française de l'Electricité)
RYON Romain	Chargé des affaires publiques	Effy
SAGNIMORTE Marc	Secrétaire Général UNIS Lyon Rhône	SAGNIMORTE Conseils
SAHUC Odile	Responsable Partenariats	Action Logement Groupe
TIFFANNEAU Francis	Responsable d'Activité Energétique	CERQUAL Qualitel Certification
VERGAIN Marie-Laure	Groupe de travail Réhabilitation	Ville et aménagement durable

### 3 - Ressources documentaires exploitées

1. « Les conditions de logements en France », INSEE Références, édition 2017
2. « Le parc de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2016 », INSEE FOCUS n°73, décembre 2016
3. Revue de dépenses : **Aides à la rénovation énergétique des logements privés (Avril 2017)** - Inspection générale des finances - Conseil général de l'environnement et du développement durable.
4. **Mesures incitatives en faveur de la rénovation du parc locatif privé** – Inspection générale des finances - Conseil général de l'environnement et du développement durable.
5. Le parc de logements : **Fiche d'analyse de l'observatoire des territoires (Novembre 2017)** – Observatoire des territoires – Commissariat général à l'égalité des territoires
6. Explorer l'obligation de rénovation énergétique dans le secteur résidentiel –Plan bâtiment durable (FFB + CLER) tome 1 – Propositions – Juin 2013
7. Vision à long terme de la gestion et de l'utilisation du bâtiment, vers un bâtiment responsable (**VILOTE**) – **Rapport Final – Juin 2016** - Agence Parisienne du Climat, Biomasse Normandie, SENZO Etudes
8. **Vers la massification de la rénovation énergétique en copropriétés : état des lieux et pistes d'actions** – Rapport de Synthèse (DATE ?) – **ADEME**
9. **Une caractérisation des conditions de logement des ménages à bas revenus** Karl Even, Josée Rakotomalala, Anne-lise Robert (**DAEI**) (2007-2008)
10. **Rénovation en Copropriété : Analyse des blocages et leviers** – Quelles stratégies pour une massification ? – Agence Parisienne du Climat + Efficacity (**Septembre 2016**)
11. Les Guides Méthodologiques ANAH (+ Action logement) : **Connaître les marchés locaux de l'habitat. (Février 2012)**
12. **Mémento de l'habitat privé 2014** (Janvier 2015) – **ANAH**
13. **Enquête TREMI** (Travaux de rénovation énergétique des maisons individuelles) – Campagne 2017 (+ Énergies demain + Kantar Public + Puget consultants) (**Octobre 2018**)
14. **Le parc privé dans l'Enquête nationale du logement** - (ENL 2006) – ANAH - édition décembre 2009
15. **Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013** – ANIL (**juillet 2016**)
16. Étude économique : **Coûts et bénéfices d'un plan de rénovation des passoires énergétiques à horizon 2025 (février 2017)** – Initiative rénovons (SIA Partners avec CLER, SOLIHA, FAP, Secours Catho, European Climate Foundation, Réseau action climat)
17. **Pour la rénovation des passoires énergétiques à horizon 2025** – Initiative Rénovons – Feuille de route – Février 2017
18. **Observatoire statistique des locations** – FNAIM - janvier 2018
19. Rénovation en copropriété : comment mobiliser les copropriétaires ? – ARC – Vuibert
20. Rapport : **Analyse détaillée du parc résidentiel existant (juillet 2017 – version 2.0)** -Pouget consultants - PACTE : Programme d'action pour la qualité de la construction et de la transition énergétique
21. **Rénovation énergétique de l'habitat** : 15 initiatives de territoires (**ADEME** et Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer) – (Juillet **2016**)
22. **Modernisation des rapports entre les bailleurs et les locataires** – Conseil général de l'environnement et du développement durable – Février 2013
23. **Les chiffres-clés de la précarité énergétique** – Les études de l'ONPE - édition n°2 – Novembre 2016

24. **Les conditions d'occupation des logements au 1<sup>er</sup> janvier 2013** : Chiffres et Statistiques : (CGDD – n° 556 Septembre 2014)
25. **Qui sont les ménages en précarité énergétique dans les appartements du parc privé ?** (ONPE - 2019)
26. **Qui sont les ménages locataires du parc privé en précarité énergétique ?** (ONPE - 2019)
27. + BENCH UE
28. Towards a sustainable private rented sector – The lessons from other countries – LES London
29. STERN 2006

## **4 – Déficit foncier**

### **Proposition n°1 : doubler le montant imputable sur le revenu global (déficit imputable à hauteur de 21 400 €).**

Ce dispositif permet d'accélérer grandement la prise en compte du déficit engendré par les travaux de rénovation énergétique (Cf. tableaux ci-dessous). Dans l'exemple donné, Monsieur Vert a ainsi pu déduire l'intégralité du coût des travaux réalisés en 2018, dès 2019, soit dès l'année suivant celle de paiement des travaux. Cela s'est traduit par une baisse importante de son impôt sur le revenu l'année suivant les travaux. Par comparaison, dans le système actuel, ce n'est que trois ans plus tard que Monsieur Vert pourra faire valoir l'intégralité de son déficit.

La proposition est sans impact sur les recettes de l'Etat. Au contraire, dans le cadre de la proposition n°1, le contribuable aura payé en 11 ans un peu plus de 3 050 € de plus que dans le cadre du régime actuel. Cela s'explique en particulier par le fait que, les revenus fonciers étant soumis à des prélèvements sociaux à hauteur de 17,2 %, il n'est pas à long terme intéressant pour lui d'imputer des dépenses sur le revenu global plutôt que sur les revenus fonciers. Cependant, à court terme, il a bénéficié d'un gain de trésorerie important et quasiment contemporain du paiement des travaux.

La proposition n°1 n'a vocation qu'à être exceptionnelle. Le contribuable doit pouvoir opter pour l'un ou l'autre système en fonction de ses contraintes. Tout dépend de ses revenus et de ses contraintes. C'est à lui de choisir le meilleur système en fonction de ses capacités en termes de trésorerie.

### **Proposition n°2 : permettre d'imputer le déficit sur le revenu global à hauteur de 10 700 € (limite actuelle) pendant trois ans**

La proposition n°2 permet elle aussi d'accélérer la prise en compte du déficit engendré par les travaux de rénovation énergétique. Dans l'exemple donné (cf. ci-dessous), Monsieur Vert a ainsi pu déduire l'intégralité du coût des travaux dès 2020, soit deux ans après l'année de paiement des travaux.

Cela s'est traduit par une baisse sensible de son impôt sur le revenu les deux premières années suivant celle de réalisation des travaux.

Là encore, la proposition est sans impact sur les recettes de l'Etat. Au contraire, dans le cadre de la proposition n°2, le contribuable aura payé en 11 ans un peu plus de 1.080 € de plus que dans le cadre du régime actuel.

Comme pour la proposition n°1, la proposition n°2 doit être optionnelle, l'investisseur étant le plus à même de faire des arbitrages en fonction de ses contraintes.

**Conclusion :** à fiscalité équivalente, les propositions optionnelles n°1 et n°2 permettraient au contribuable d'accélérer très sensiblement la prise en compte du déficit lié à des travaux de rénovation énergétique. L'État pourrait ainsi, sans perte de recettes, proposer un sérieux coup de pouce en termes de trésorerie aux propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique.

### **Hypothèse 1 :**

Un contribuable célibataire sans enfant, Monsieur Vert ...

... percevant 45 000 € de salaire net imposable par an, sans droit à déduction particulière ni réduction d'impôt.

... percevant habituellement un revenu foncier annuel net de 4 000 € (après déduction « au réel » des charges courantes : travaux d'entretien, taxe foncière, charges de copropriété non récupérables auprès du locataire, etc.).

... et ayant réalisé en 2018 des travaux importants de rénovation énergétique pour 25 000 €. Monsieur Vert accuse donc en 2018 un déficit foncier de 21 000 €.

Par hypothèse :

- Par défaut, concernant ses revenus taxés dans la catégorie « traitements et salaires », Monsieur Vert bénéficie de la déduction forfaitaire de 10 % au titre des frais réels.

Rappelons que, en plus de l'impôt sur le revenu, les revenus de capitaux subissent des prélèvements sociaux à hauteur de 17,2 %, dont 6,8 % seulement sont déductibles de l'impôt sur le revenu de l'année suivante.

Les revenus d'activité sont quant à eux soumis à des prélèvements sociaux de 9,7 %, qui sont versés directement par l'employeur (comme les cotisations sociales), dont 6,8 % sont déductibles de l'impôt sur le revenu. Plus aucun prélèvement social n'est donc dû sur le salaire net imposable

### **Régime actuel :**

#### **En 2019 :**

Revenus foncier = 0

Revenu global, soumis à impôt progressif = 29 800 € (40 500 €<sup>39</sup> - 10 700 €).

#### **De 2020 à 2029 :**

Le reliquat de déficit foncier, d'un montant de 10.300 € (21 000 € - 10 700 € imputés en 2019 sur le revenu global) est seulement imputable sur le revenu foncier des années 2020 à 2029.

---

<sup>39</sup> 45 000 – 10 % de 45 000 (déduction forfaitaire)

En conséquence :

Ses revenus fonciers seront égaux à 0 € en 2020, 0 € en 2021, 1 700 € en 2022, et 4 000 € de 2023 à 2029.

M. Vert aura un revenu global de 40 500 € en 2020 et 2021, 42 200 € en 2022, et 44 500 € de 2023 à 2029.

Le montant effectif de son impôt sur le revenu et de ses prélèvements sociaux peut être traduit dans le tableau suivant :

Années	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux <sup>40</sup>	TOTAL
2019	3 142 €	0	3 142 €
2020	6 352 €	0	6 352 €
2021	6 352 €	0	6 352 €
2022	6 862 €	292 €	7 154 €
2023	7 552 €	688 €	8 240 €
2024	7 552 €	688 €	8 240 €
2025	7 552 €	688 €	8 240 €
2026	7 552 €	688 €	8 240 €
2027	7 552 €	688 €	8 240 €
2028	7 552 €	688 €	8 240 €
2029	7 552 €	688 €	8 240 €
TOTAL	75 572 €	5 108 €	80 680 €

**Proposition n°1 : doubler le montant imputable sur le revenu global (déficit imputable à hauteur de 21 400 €).**

En 2019 :

Revenu foncier : 0 €

Revenu global, soumis à impôt progressif = 19 500 € (40 500 € - 21 000 €).

De 2020 à 2029 :

Le déficit lié aux travaux de rénovation énergétique a été totalement pris en compte dans le cadre de l'impôt payé en 2019.

En conséquence, de 2020 à 2029, les revenus fonciers de M. Vert s'établiront à 4 000 €, tandis que son revenu global sera de 44 500 €.

Le montant effectif de son impôt sur le revenu et de ses prélèvements sociaux peut être traduit dans le tableau suivant :

Années	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux <sup>41</sup>	TOTAL
2019	1 335 €	0	1 335 €
2020	7 552 €	688 €	8 240 €
2021	7 552 €	688 €	8 240 €
2022	7 552 €	688 €	8 240 €
2023	7 552 €	688 €	8 240 €
2024	7 552 €	688 €	8 240 €
2025	7 552 €	688 €	8 240 €
2026	7 552 €	688 €	8 240 €
2027	7 552 €	688 €	8 240 €
2028	7 552 €	688 €	8 240 €
2029	7 552 €	688 €	8 240 €
TOTAL	76 855	6 880 €	837 35 €

**Proposition n°2 : permettre d'imputer le déficit sur le revenu global à hauteur de 10 000 € (limite actuelle) pendant trois ans**

En 2019 :

Revenu foncier : 0 €

Revenu global, soumis à impôt progressif = 29 800 € (40 500 €<sup>42</sup> - 10 700 €).

En 2020 :

Revenu foncier : 0 €.

Reste un reliquat de déficit de 6 300 € (10 300 € - 4000 €)

<sup>40</sup> Nous indiquons la somme à payer chaque année, sans tenir compte qu'une partie de cette somme est déductible de l'impôt sur le revenu de l'année suivante.

<sup>41</sup> Nous indiquons la somme à payer chaque année, sans tenir compte qu'une partie de cette somme est déductible de l'impôt sur le revenu de l'année suivante.

<sup>42</sup> 45 000 – 10 % de 45 000 (déduction forfaitaire)

Revenu global : 34 200 (40 500 € - 6 300)

De 2021 à 2029 :

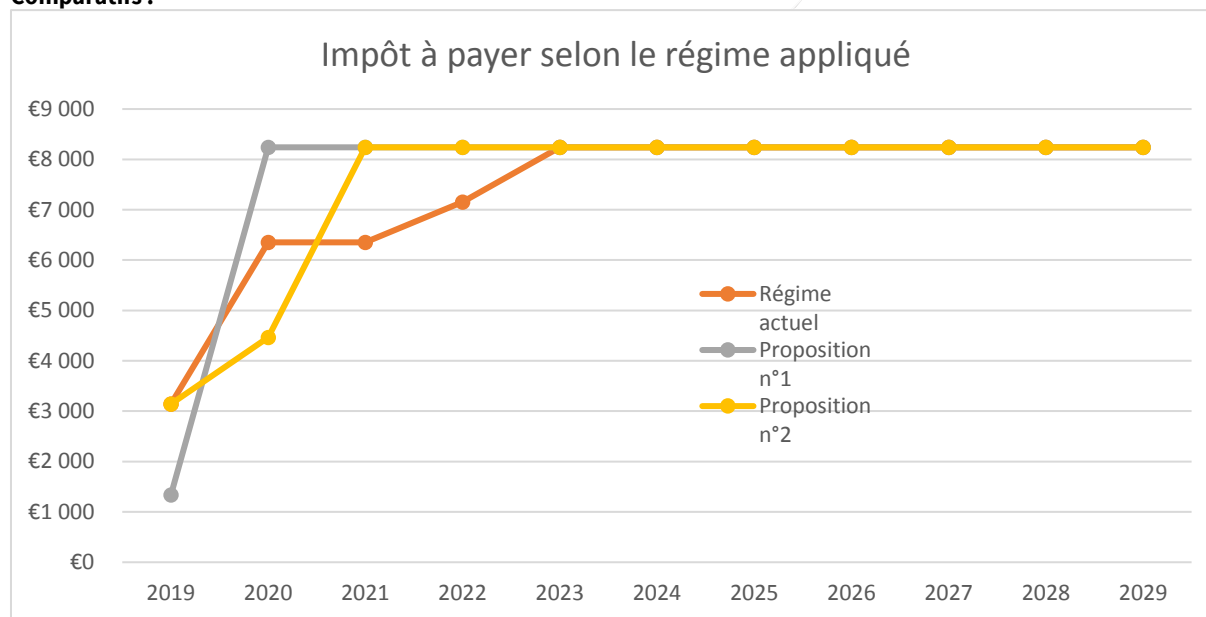
Le déficit lié aux travaux de rénovation a été totalement absorbé en 2019 puis 2020.

En conséquence, de 2021 à 2019, les revenus fonciers de M. Vert s'établiront à 4 000 €, tandis que son revenu global sera de 44 500 €.

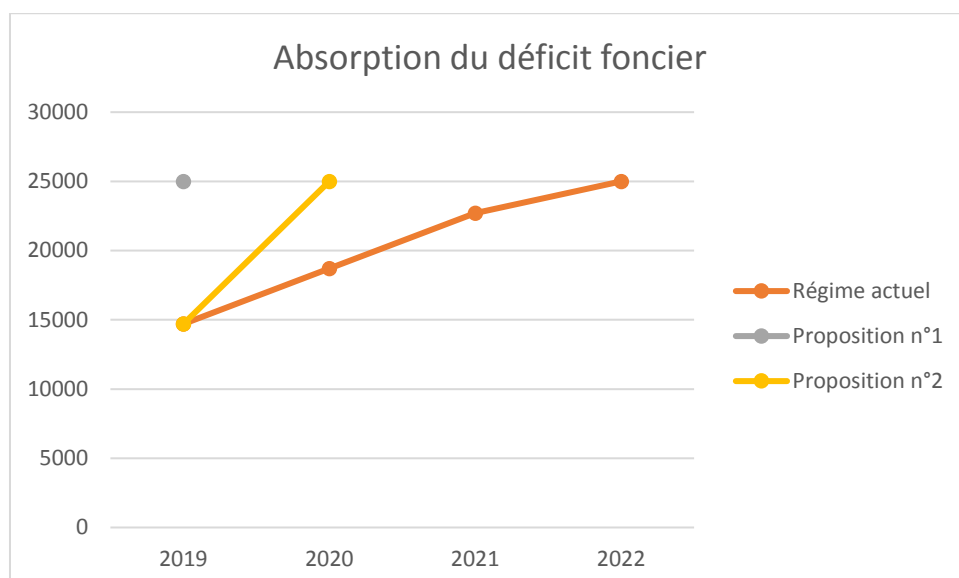
Le montant effectif de son impôt sur le revenu et de ses prélèvements sociaux peut être traduit dans le tableau suivant :

Années	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux <sup>43</sup>	TOTAL
2019	3 142 €	0 €	3 142 €
2020	4 462 €	0 €	4 462 €
2021	7 552 €	688 €	8 240 €
2022	7 552 €	688 €	8 240 €
2023	7 552 €	688 €	8 240 €
2024	7 552 €	688 €	8 240 €
2025	7 552 €	688 €	8 240 €
2026	7 552 €	688 €	8 240 €
2027	7 552 €	688 €	8 240 €
2028	7 552 €	688 €	8 240 €
2029	7 552 €	688 €	8 240 €
TOTAL	75 572 €	6 192 €	81 764 €

**Comparatifs :**



<sup>43</sup> Nous indiquons la somme à payer chaque année, sans tenir compte qu'une partie de cette somme est déductible de l'impôt sur le revenu de l'année suivante.



#### Hypothèse 2 :

Contribuable gagnant 65.000 € de revenu net imposable et ayant réalisé pour 40 000 € de travaux de rénovation énergétique.

#### Régime actuel :

##### En 2019 :

Revenus foncier = 0

Revenu global, soumis à impôt progressif = 47 800 € (58 500 €<sup>44</sup> - 10 700 €).

##### De 2020 à 2029 :

Le reliquat de déficit foncier, d'un montant de 25 300 € (36 000 € - 10 700 € imputés en 2019 sur le revenu global) est seulement imputable sur le revenu foncier des années 2020 à 2029.

En conséquence :

Ses revenus fonciers seront égaux à 0 € de 2020 à 2025, à 2 700 € en 2026, et 4 000 € de 2027 à 2029.

M. Vert aura un revenu global égal à 58 500 € de 2020 et 2025, 61 200 € en 2026, et 62 500 € de 2023 à 2029.

Le montant effectif de son impôt sur le revenu et de ses prélèvements sociaux peut être traduit dans le tableau suivant :

Années	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux <sup>45</sup>	TOTAL
2019	8 542 €	0 €	8 542 €
2020	11 752 €	0 €	11 752 €
2021	11 752 €	0 €	11 752 €
2022	11 752 €	0 €	11 752 €
2023	11 752 €	0 €	11 752 €
2024	11 752 €	0 €	11 752 €
2025	11 752 €	0 €	11 752 €
2026	12 952 €	464 €	13 416 €
2027	12 952 €	688 €	13 640 €
2028	12 952 €	688 €	13 640 €
2029	12 952 €	688 €	13 640 €
TOTAL	130 862	2 528 €	133 390

#### Proposition n°1 : doubler le montant imputable sur le revenu global (déficit imputable à hauteur de 21 400 €).

##### En 2019 :

Revenu foncier : 0 €

Revenu global, soumis à impôt progressif = 37 100 € (58 500 € - 21 400 €).

##### De 2020 à 2029 :

<sup>44</sup> 65 000 – 10 % de 65 000 (déduction forfaitaire)

<sup>45</sup> Nous indiquons la somme à payer chaque année, sans tenir compte qu'une partie de cette somme est déductible de l'impôt sur le revenu de l'année suivante.



Après 2019, il reste un reliquat de déficit de 14 600 € (en 2019, 21.400 € ont été imputés sur le revenu global et 4 000 sur les revenus fonciers).

Ce reliquat est uniquement déductible des revenus fonciers.

En conséquence, Monsieur Vert aura des revenus fonciers égaux à 0 € en 2020, 2021, 2022, à 1 400 € en 2023, et 4 000 € de 2024 à 2029.

Quant à son revenu global imposable, il sera égal à 58 500 € de 2020 à 2022, à 59 900 en 2023, et à 62 500 € de 2024 à 2029.

Le montant effectif de son impôt sur le revenu et de ses prélèvements sociaux peut être traduit dans le tableau suivant :

Années	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux <sup>46</sup>	TOTAL
2019	5 332 €	0 €	5 332 €
2020	11 752 €	0 €	11 752 €
2021	11 752 €	0 €	11 752 €
2022	11 752 €	0 €	11 752 €
2023	12 172 €	241 €	12 413 €
2024	12 952 €	688 €	13 640 €
2025	12 952 €	688 €	13 640 €
2026	12 952 €	688 €	13 640 €
2027	12 952 €	688 €	13 640 €
2028	12 952 €	688 €	13 640 €
2029	12 952 €	688 €	13 640 €
TOTAL	130 472 €	4 369 €	134 841 €

Ce dispositif permet d'accélérer la prise en compte du déficit engendré par les travaux de rénovation. Dans l'exemple donné, Monsieur Vert a ainsi pu déduire l'intégralité du coût des travaux réalisés en 2018 dès 2023, soit au bout de quatre ans au lieu de sept dans le système actuel.

La proposition est sans impact sur les recettes de l'Etat (montant total de 134 841 € contre 133 390 € dans le régime actuel).

### **Proposition n°2 : permettre d'imputer le déficit sur le revenu global à hauteur de 10 700 € (limite actuelle) pendant trois ans**

#### En 2019 :

Revenus foncier = 0

Revenu global, soumis à impôt progressif = 47 800 € (58 500 €<sup>47</sup> - 10 700 €).

#### En 2020 :

Reste un reliquat de déficit de 25 300 €.

Revenu foncier : 0 €.

Revenu global : 47 800 € (58 500 € - 10 700 €)

#### En 2021 :

Reste un reliquat de 10 600 €

Revenu foncier : 0 €.

Revenu global : 51 800 (58 500 € - 6 700 €).

#### De 2022 à 2029 :

Le déficit lié aux travaux de rénovation énergétique a définitivement été absorbé en 2021.

En conséquence, M. Vert a un revenu foncier de 4 000 € de 2022 à 2029, tandis que son revenu global imposable s'élève à 62 500 € de 2022 à 2029.

Le montant effectif de son impôt sur le revenu et de ses prélèvements sociaux peut être traduit dans le tableau suivant :

Années	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux <sup>48</sup>	TOTAL
2019	8 542 €	0 €	8 542 €
2020	8 542 €	0 €	8 542 €
2021	9 742 €	0 €	9 742 €

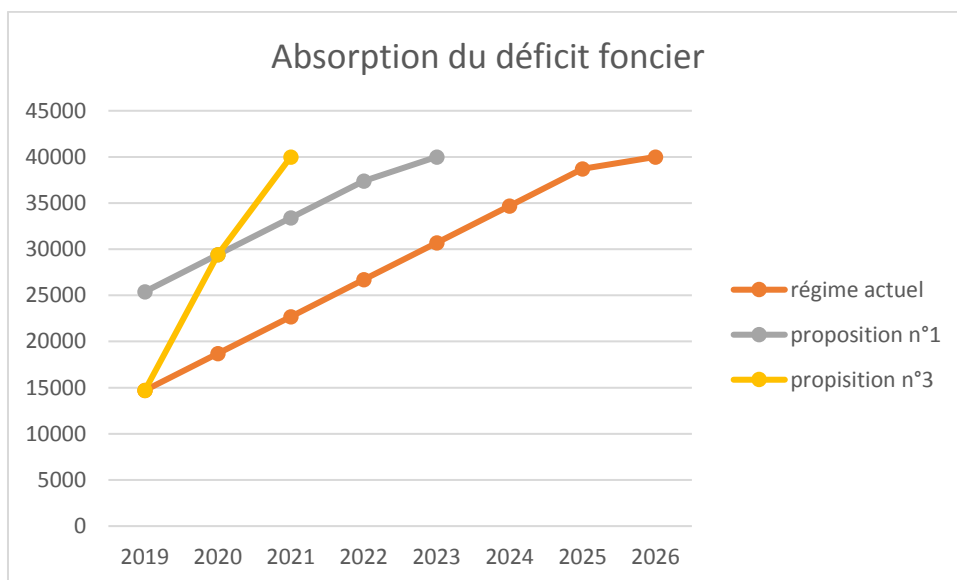
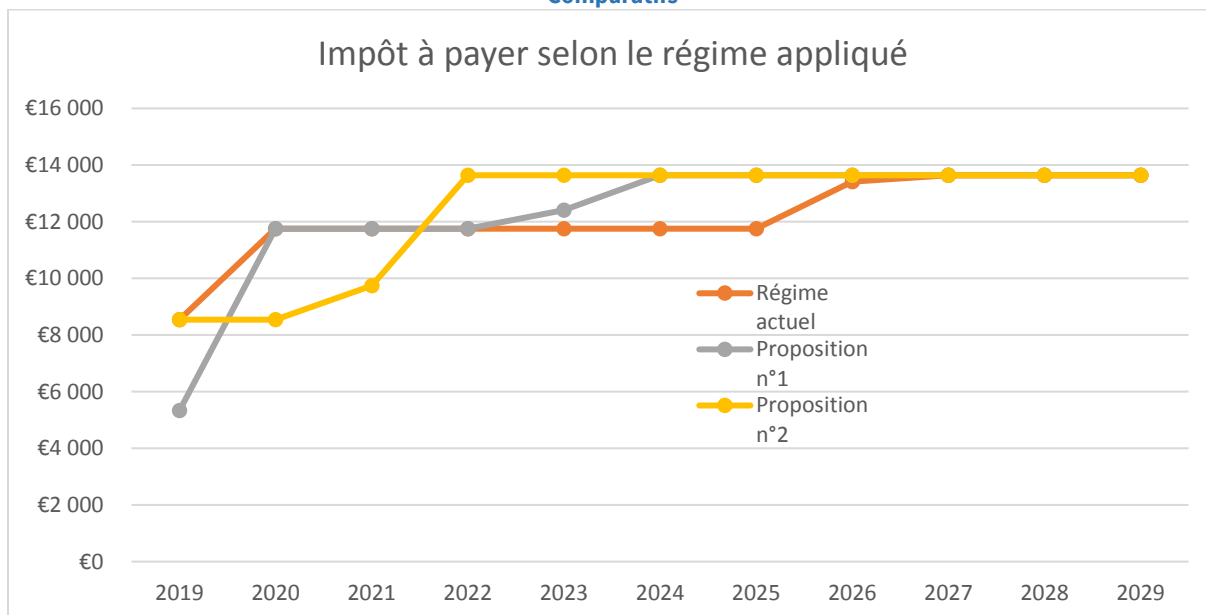
<sup>46</sup> Nous indiquons la somme à payer chaque année, sans tenir compte qu'une partie de cette somme est déductible de l'impôt sur le revenu de l'année suivante.

<sup>47</sup> 65 000 – 10 % de 65 000 (déduction forfaitaire)

<sup>48</sup> Nous indiquons la somme à payer chaque année, sans tenir compte qu'une partie de cette somme est déductible de l'impôt sur le revenu de l'année suivante.

2022	12 952 €	688 €	13 640 €
2023	12 952 €	688 €	13 640 €
2024	12 952 €	688 €	13 640 €
2025	12 952 €	688 €	13 640 €
2026	12 952 €	688 €	13 640 €
2027	12 952 €	688 €	13 640 €
2028	12 952 €	688 €	13 640 €
2029	12 952 €	688 €	13 640 €
TOTAL	130 442 €	5 504 €	135 946 €

### Comparatifs



### Récapitulatif

	Contribuable ayant 45 000 € de salaire imposable, 4 000 € de loyer net imposable et effectuant pour 25 000 € de travaux de rénovation			Contribuable ayant 65 000 € de salaire imposable, 4 000 € de loyer net imposable et effectuant pour 40 000 € de travaux de rénovation		
	Régime actuel	Proposition n°1	Proposition n°2	Régime actuel	Proposition n°1	Proposition n°2

Durée d'absorption du déficit foncier lié aux travaux	3 ans	Immédiate	1 an	7 ans	4 ans	2 ans
Montant d'impôt à payer sur 11 ans	80 680 €	83 735 €	81 764 €	133 390 €	134 481 €	135 946 €

## 5 - Partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie (Loi Molle)

### I. Texte de base :

Article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 (créé par l'article 119 de la loi Boutin du 25 mars 2009) :

« Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux. »

### II. Les précisions apportées par le décret et l'arrêté du 23 novembre 2009 :

#### • Les conditions de la contribution du locataire au partage des économies de charges :

##### - La proposition du propriétaire bailleur :

La contribution du locataire au partage des économies de charges résultant des travaux d'efficacité énergétique réalisés par le bailleur est exigible à la condition que le bailleur ait engagé une démarche de concertation avec le locataire portant sur le programme de travaux qu'il envisage d'entreprendre, les modalités de leur réalisation, les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique du logement et la contribution du locataire, notamment sa durée, au partage des économies de charges résultant de ces travaux.

A l'issue de cette démarche de concertation, le locataire donnera ou non son accord (il n'est donc en aucun cas tenu d'accepter la proposition du bailleur).

##### - Dans l'hypothèse où le locataire donne son accord :

A l'issue des travaux, une ligne supplémentaire (en sus des lignes relatives au loyer et aux charges) intitulée : « Contribution au partage de l'économie de charges » et la mention des dates de la mise en place et du terme de cette ligne supplémentaire, ainsi que de la date d'achèvement des travaux, sont inscrites sur l'avis d'échéance le cas échéant et portées sur la quittance remise au locataire.

Le versement de la contribution est exigible à partir du mois civil qui suit la date de fin des travaux.

##### - En cas de changement de locataire pendant la période de versement de la contribution :

Préalablement à la conclusion d'un nouveau bail avec un autre locataire pendant la durée de versement de la contribution, le bailleur apporte au nouveau locataire les éléments propres à justifier les travaux réalisés et le maintien de cette contribution et l'informe de son terme.

#### • Les travaux d'économie d'énergie pouvant donner lieu au versement d'une contribution par le locataire :

Il s'agit :

① Soit de travaux correspondant à une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné (« bouquet de travaux »), parmi les actions suivantes :

- a) Travaux d'isolation thermique des toitures ;
- b) Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- c) Travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
- d) Travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ;
- e) Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- f) Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable,

sous réserve que ces travaux respectent des niveaux minima fixés par l'arrêté :

a) Les travaux d'isolation thermique de la toiture doivent mettre en œuvre un ou des isolant(s) présentant une résistance thermique totale R, exprimée en (m<sup>2</sup>.K)/W, supérieure ou égale à :

- 5 (m<sup>2</sup>.K)/W, si l'isolation est posée en combles perdus ;
- 4 (m<sup>2</sup>.K)/W, si l'isolation est posée en combles aménagés ;
- 3 (m<sup>2</sup>.K)/W, si l'isolation est posée en toiture terrasse.

b) Les travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur doivent mettre en œuvre un isolant présentant une résistance thermique R, exprimée en (m<sup>2</sup>.K)/W, supérieure ou égale à 2,8 (m<sup>2</sup>.K)/W.

c) Les travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur doivent conduire à l'isolation thermique des fenêtres et, éventuellement, des portes, conformément aux exigences suivantes :

Pour les parois vitrées :

- remplacement des fenêtres donnant sur l'extérieur par des fenêtres présentant un coefficient de transmission thermique  $U_w$  exprimé en  $W/(m^2.K)$ , inférieur ou égal à  $1,8 W/(m^2.K)$  ;
- ou remplacement des fenêtres donnant sur l'extérieur par des fenêtres munies de fermetures présentant un coefficient de transmission thermique  $U_{jn}$  exprimé en  $W/(m^2.K)$ , inférieur ou égal à  $1,8 W/(m^2.K)$  ;
- ou pose de doubles-fenêtres, consistant en la pose, sur la baie existante, d'une seconde fenêtre présentant un coefficient de transmission thermique  $U_w$  ou  $U_{jn}$  si elle est associée à une fermeture exprimé en  $W/(m^2.K)$ , inférieur ou égal à  $2 W/(m^2.K)$ .

Pour les portes :

- remplacement des portes donnant sur l'extérieur par des portes présentant un coefficient  $U_w$  inférieur ou égal à  $1,8 W/(m^2.K)$  ;
- ou réalisation d'un sas donnant sur l'extérieur consistant en la pose devant la porte existante d'une seconde porte présentant un coefficient de transmission thermique  $U_w$  ou  $U_{jn}$  si elle est associée à une fermeture exprimé en  $W/(m^2.K)$ , inférieur ou égal à  $2 W/(m^2.K)$ .

d) Les travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants sont réalisés à l'aide d'une des solutions suivantes :

- pose d'une chaudière à combustible fossile à condensation au sens de la directive européenne 92/42/CE, accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage ;
- pose d'une chaudière à combustible fossile basse température au sens de la directive européenne 92/42/CE, accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage, uniquement dans les logements situés en bâtiment collectif d'habitation justifiant d'une inadéquation entre le système d'évacuation des produits de combustion et la pose de chaudière à condensation ;
- pose d'une pompe à chaleur assurant le chauffage de COP supérieur ou égal à 3,3, accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage ;
- pose d'une pompe à chaleur assurant le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire de COP en mode chauffage supérieur ou égal à 3,3, accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage.

e) Les travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisés à l'aide d'une des solutions suivantes :

- pose d'une chaudière bois de classe 3 accompagnée d'un dispositif de programmation du chauffage ;
- pose d'un ou de plusieurs poêles à bois, foyers fermés ou inserts de cheminée intérieurs de rendement énergétique supérieur ou égal à 70 %.

f) Les travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable sont les travaux d'installation de systèmes de production d'eau chaude sanitaire utilisant l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBât ou Solar Keymark ou équivalente.

*Ces différentes catégories de travaux ne peuvent être réalisées que dans un bâtiment existant dont la date d'achèvement est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1990.*

② Soit de travaux d'économie d'énergie permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale ; plus précisément, il s'agit d'un ensemble de travaux permettant de ramener la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux en dessous d'un seuil défini par l'arrêté :

Le bailleur doit justifier d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment rénové pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux inférieure ou égale à une valeur en  $kWh/m^2.an$  d'énergie primaire qui s'exprime sous la forme suivante :

- $150*(a + b)$  si le bâtiment présente une consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux supérieure ou égale à  $180*(a + b) kWh/m^2/an$  ;
- $80*(a + b)$  si le bâtiment présente une consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux inférieure à  $180*(a + b) kWh/m^2.an$ .

La surface considérée est la surface hors œuvre nette du bâtiment. La valeur du coefficient " a " est précisée dans le tableau ci-après en fonction des zones climatiques définies dans l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé.

ZONES CLIMATIQUES	COEFFICIENT a
H1-a, H1-b	1,3
H1-c	1,2
H2-a	1,1
H2-b	1
H2-c, H2-d	0,9
H3	0,8

La valeur du coefficient b est précisée dans le tableau ci-après en fonction de l'altitude du terrain d'assiette de la construction.

ALTITUDE	COEFFICIENT b
≤ 400 mètres	0
> 400 mètres et ≤ 800 mètres	0,1
> 800 mètres	0,2

Cet ensemble de travaux ne peut être réalisé que dans un bâtiment existant dont la date d'achèvement est comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 1948 et le 31 décembre 1989.

• Calcul de la contribution du locataire :

L'économie de charges sur laquelle est basée la contribution demandée au locataire en contrepartie des travaux d'amélioration énergétique réalisés par le bailleur est calculée par une méthode de calcul conventionnel de la consommation d'énergie résultant d'une étude thermique préalable et prenant en compte les caractéristiques techniques et énergétiques du bâtiment, sa localisation géographique, ainsi qu'une occupation conventionnelle de celui-ci.

La contribution peut néanmoins être fixée de manière forfaitaire si l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

- a) Les caractéristiques constructives du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul ;
- b) Le bailleur ne possède pas plus de trois logements mis à bail dans l'immeuble considéré.

La méthode de calcul et le forfait sont définis par l'arrêté :

- Concernant les travaux visés au point ① :

Pour les bâtiments achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948, à l'issue de la réalisation des travaux d'économie d'énergie, le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable s'élevant à :

- 10 euros pour les logements comprenant une pièce principale ;
- 15 euros pour les logements comprenant deux ou trois pièces principales ;
- 20 euros pour les logements comprenant quatre pièces principales et plus.

Les montants de ces forfaits pourront être actualisés par arrêté tous les trois ans en fonction de l'évolution de l'indice de révision des loyers (IRL).

- Concernant les travaux visés aux points ① et ② :

Pour les bâtiments achevés après le 1<sup>er</sup> janvier 1948, à l'issue de la réalisation des travaux d'économie d'énergie, le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle fixe et non révisable dont le montant est calculé :

1° Soit sur la base d'une estimation de l'économie d'énergie mensuelle en euros calculée à partir de la méthode Th-C-E ex mentionnée dans l'arrêté du 8 août 2008<sup>49</sup>.

2° Soit sur la base d'une estimation de l'économie d'énergie mensuelle en euros calculée à partir d'une des méthodes réglementaires prévues à l'arrêté du 9 novembre 2006<sup>50</sup>.

Toutefois, lorsque le bailleur ne détient pas plus de trois logements locatifs dans l'immeuble considéré, le montant de la contribution mensuelle peut être fixé de manière forfaitaire, fixe et non révisable, s'élevant à :

- 10 euros pour les logements comprenant une pièce principale ;
- 15 euros pour les logements comprenant deux ou trois pièces principales ;
- 20 euros pour les logements comprenant quatre pièces principales et plus.

Les montants de ces forfaits pourront être actualisés par arrêté tous les trois ans en fonction de l'évolution de l'indice de révision des loyers (IRL).

<sup>49</sup> Les modalités de calcul de l'économie d'énergie et de la contribution du locataire sont précisées au 1<sup>o</sup> de l'annexe 1 de l'arrêté.

<sup>50</sup> Les modalités de calcul de l'économie d'énergie et de la contribution du locataire sont précisées au 2<sup>o</sup> de l'annexe 1 de l'arrêté.

• Contrôle après travaux :

Si le bailleur demande à son locataire une contribution à partir d'une méthode de calcul conventionnel, l'entreprise ayant réalisé les travaux (ou le maître d'œuvre ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle) lui atteste que ces derniers respectent les prescriptions de l'étude thermique préalable à la réalisation des travaux, pour atteindre la performance visée par le décret et l'arrêté (voir point ②).

Si tel n'est pas le cas, une nouvelle estimation de la consommation d'énergie du bâtiment est réalisée afin d'évaluer la contribution du locataire.

Si le bailleur demande à son locataire une contribution forfaitaire, l'entreprise ayant réalisé les travaux (ou le maître d'œuvre ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle) lui atteste qu'ils sont conformes aux critères définis par le décret et l'arrêté (voir point ①).

Les attestations à apporter en vue du contrôle de la réalisation effective des travaux sont transmises par le bailleur à son locataire à l'issue de la réalisation de ces derniers selon le modèle de formulaire figurant en annexe 3 de l'arrêté.

[Décret n° 2009-1439 du 23 novembre 2009 pris en application de l'article 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé](#) :

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 131-25 à R. 131-28 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 23-1 ;

Vu l'avis de la commission nationale de concertation en date du 1er juillet 2009 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

TITRE 1<sup>ER</sup>

CONDITIONS DE LA CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU PARTAGE DES ECONOMIES DE CHARGES

Article 1

La contribution du locataire au partage des économies de charges résultant des travaux d'efficacité énergétique réalisés par le bailleur est exigible à la condition que le bailleur, son représentant ou un tiers mandaté par lui ait engagé une démarche de concertation avec le locataire portant sur le programme de travaux qu'il envisage d'entreprendre, les modalités de leur réalisation, les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique du logement et la contribution du locataire, notamment sa durée, au partage des économies de charges résultant de ces travaux.

Article 2

A l'issue des travaux, une ligne supplémentaire en sus des lignes relatives au loyer et aux charges intitulée : « Contribution au partage de l'économie de charges » et la mention des dates de la mise en place et du terme de cette ligne supplémentaire ainsi que de la date d'achèvement des travaux sont inscrites sur l'avis d'échéance le cas échéant et portées sur la quittance remise au locataire. Le versement de la contribution est exigible à partir du mois civil qui suit la date de fin des travaux.

Article 3

Préalablement à la conclusion d'un nouveau bail avec un autre locataire pendant la durée de versement de la contribution mentionnée à l'article précédent, le bailleur apporte au nouveau locataire les éléments propres à justifier les travaux réalisés et le maintien de cette contribution et l'informe de son terme.

TITRE 2

TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE POUVANT DONNER LIEU A LA LIGNE SUPPLEMENTAIRE SUR L'AVIS D'ECHEANCE

Article 4

Une contribution du locataire peut être demandée pour financer les travaux d'économie d'énergie suivants :

1° Soit des travaux correspondant à une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné, parmi les actions suivantes :

- a) Travaux d'isolation thermique des toitures ;
- b) Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- c) Travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;
- d) Travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ;

e) Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;  
f) Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable,  
sous réserve que ces travaux et le niveau minimal de performance énergétique atteint soient conformes, a minima, aux exigences définies aux articles R. 131-25 à R. 131-28 du code de la construction et de l'habitation. Les niveaux minima à atteindre pour chaque catégorie de travaux sont précisés par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie.  
2° Soit des travaux conformes a minima aux exigences définies aux articles R. 131-25 à R. 131-28 du code de la construction et de l'habitation et permettant d'amener la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux en dessous d'un seuil défini par un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction et de l'énergie.

### TITRE 3

#### CALCUL DE LA CONTRIBUTION DU LOCATAIRE ET CONTROLE APRES TRAVAUX

##### Article 5

L'économie de charges sur laquelle est basée la contribution demandée au locataire en contrepartie des travaux d'amélioration énergétique réalisés par le bailleur est calculée par une méthode de calcul conventionnel de la consommation d'énergie résultant d'une étude thermique préalable et prenant en compte les caractéristiques techniques et énergétiques du bâtiment, sa localisation géographique, ainsi qu'une occupation conventionnelle de celui-ci. La contribution peut néanmoins être fixée de manière forfaitaire si l'une au moins des conditions suivantes est remplie :  
a) Les caractéristiques constructives du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul ;  
b) Le bailleur ne possède pas plus de trois logements mis à bail dans l'immeuble considéré. La méthode de calcul et le forfait, qui tient compte des caractéristiques des logements considérés, sont définis par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

##### Article 6

Si le bailleur demande à son locataire une contribution basée sur un calcul de l'économie d'énergie à partir d'une méthode de calcul conventionnel, l'entreprise ayant réalisé les travaux ou le maître d'œuvre ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle lui atteste que ces derniers respectent les prescriptions de l'étude thermique préalable à la réalisation des travaux, pour atteindre la performance visée au 2° de l'article 4 du présent décret. Si tel n'est pas le cas, une nouvelle estimation de la consommation d'énergie du bâtiment est réalisée conformément au 2° de l'article 4 du présent décret afin d'évaluer la contribution du locataire.

##### Article 7

Si le bailleur demande à son locataire une contribution forfaitaire, l'entreprise ayant réalisé les travaux ou le maître d'œuvre ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle lui atteste qu'ils sont conformes aux critères définis au 1° de l'article 4 du présent décret.

##### Article 8

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 23 novembre 2009.