



INSTITUT
D'ÉTUDES
JURIDIQUES

Logement et transition climatique

Les propositions du notariat

Février 2024

Sommaire

I.	Les politiques publiques en matière environnementale et d'amélioration de la performance énergétique des biens immobiliers à usage de logement : état des lieux	6
A.	Etat des lieux juridique	6
1.	Les textes	6
2.	Les obligations juridiques incombant aux détenteurs d'un patrimoine immobilier à usage de logement	9
B.	Etat des lieux économique	20
1.	La précarité énergétique en France : éléments statistiques	20
2.	L'enjeu économique : le coût de la rénovation énergétique	23
3.	Une approche empirique par analyse comparée des premiers audits énergétiques	25
4.	La valeur verte	27
5.	Les dispositifs d'aide au financement des travaux de rénovation énergétique	29
II.	Les difficultés constatées	33
A.	Sur le plan juridique	33
1.	Les difficultés relatives aux documents à fournir par le propriétaire	33
2.	Les écueils perceptibles de l'application de la réglementation dans les copropriétés	38
3.	Les effets ambivalents de la réglementation relative au logement indécents	40
4.	Des écueils persistants en droit de l'urbanisme	41
B.	Sur le plan économique	41
1.	Le poids économique de la rénovation pour les propriétaires de logements	42
2.	Une question toujours en suspens : l'adéquation des dispositifs financiers mis en place	44
3.	Un label RGE contesté	47
4.	La rénovation du logement : un parcours peu lisible	48
5.	Les conséquences du logement locatif réputé indécents	50
III.	Les propositions pour améliorer et rendre plus efficaces les dispositifs actuels de rénovation énergétique	52
A.	Les propositions d'ordre juridique	52
	Proposition 1 : mettre fin aux délais transitoires de validité initialement prévus pour les diagnostics de performance énergétique délivrés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 et ceux délivrés avant le 8 octobre 2021	52
	Proposition 2 : généraliser le DPE collectif et renforcer ses effets	52

Proposition 3 : revoir les règles de majorité et de prise de décision au sein des copropriétés	55
Proposition 4 : instaurer un « Contrat de Performance Energétique » (CPE)	56
Proposition 5 : adapter le droit de la fiducie pour permettre le recours à cette technique contractuelle en vue de la rénovation énergétique des logements	56
Proposition 6 : automatiser la dérogation aux règles de prospect, lors de la réalisation d'une isolation par l'extérieur, en façade ou en toiture	57
B. Les propositions d'ordre technique	58
Proposition 7 : définir une méthode de calcul spécifique pour les bâtiments construits avant 1948 et pour les logements de petite surface	58
Proposition 8 : améliorer le dispositif Prêt Avance Rénovation (PAR)	59
Proposition 9 : prévoir l'éligibilité à MaPrimeRénov' ou à toute subvention travaux au profit du locataire lorsqu'il fait usage de l'article 2 du décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022	59
Proposition 10 : rendre optionnel le doublement du déficit foncier en cas de travaux de rénovation énergétique par le bailleur	60
IV. Annexes	62
Annexe 1. Tableau synoptique des obligations juridiques incombant aux propriétaires d'un immeuble à usage de logement	62
Annexe 2. Tableau synoptique des principaux textes régissant les politiques publiques en matière environnementale et d'amélioration de la performance immobilière à usage de logement	69
Annexe 3. Enquête du réseau Marianne sur le logement et la performance énergétique, décembre 2023	73

Le constat des changements climatiques qui s'opèrent depuis le début des années 1990 au niveau international a entraîné la mise en place d'une politique européenne de réduction des gaz à effet de serre. En vue de parvenir aux objectifs fixés à l'échelle européenne, mais aussi à leur corollaire qui est d'assurer une transition énergétique à grande échelle, une véritable politique nationale de réduction de la consommation énergétique globale des bâtiments a été initiée en France.

Le présent rapport a pour objectif de recenser l'ensemble des contraintes issues du droit positif pesant sur les propriétaires de biens immobiliers strictement à usage de logement, dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique, mais également de quantifier l'impact économique des politiques publiques sur les ménages.

Ce rapport est le fruit des travaux de la section de droit immobilier de l'Institut d'Etudes Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat. Les données chiffrées qu'il contient sont, quant à elles, issues d'une enquête lancée en décembre 2023 au travers du Réseau Marianne, lequel fédère plus de 8 100 points d'accès aux services notariaux sur le territoire français¹.

La première partie du présent rapport doit permettre de se livrer à un état des lieux de ces mêmes politiques publiques en matière environnementale et d'amélioration de la performance énergétique : non seulement sur le plan juridique (sous un angle descriptif), mais aussi sur le plan économique, au regard des enjeux sociaux et sanitaires mais aussi micro-économiques pour nos concitoyens.

La deuxième partie du rapport est consacrée au constat des difficultés juridiques nées de l'application législative et réglementaire de ces politiques, quelques années après l'entrée en vigueur des principaux textes. Sont successivement évoquées la fiabilité de la documentation, les questions relatives à la filière professionnelle chargée de la mise en œuvre de la rénovation énergétique et les difficultés d'application dans les immeubles soumis au statut de la copropriété. Sur le plan économique, il s'agit de dresser un constat des comportements de l'*homo economicus* dans un contexte d'instabilité des dispositifs, mais également de vérifier l'efficacité des moyens d'accompagnement financiers qui ont été mis en place.

Enfin, parce que le Notariat a toujours été force de proposition, la troisième partie de ce rapport formule **10 solutions en vue d'améliorer les dispositifs législatifs, réglementaires et financiers** mis en place pour assurer la transition énergétique en matière de logement.

¹ Enquête réseau Marianne (annexe 3), décembre 2023.

I. Les politiques publiques en matière environnementale et d'amélioration de la performance énergétique des biens immobiliers à usage de logement : état des lieux

Si les textes applicables ont donné naissance à des obligations nombreuses et contraignantes pour les propriétaires de logements (A), le contexte économique de la rénovation ne constitue pas, le plus souvent, une incitation claire à rénover (B).

A. Etat des lieux juridique

I. Les textes

Ce sont les engagements internationaux de la France (a) qui ont engagé les pouvoirs publics à développer, au plan interne (b), des politiques publiques en matière environnementale et pour l'amélioration de la performance énergétique des logements. L'Europe n'est, quant à elle, pas en reste puisqu'elle assigne à l'ensemble des Etats membres un objectif zéro carbone à l'horizon 2050, en laissant à ces derniers un champ d'action très large (c).

a. Les sources supranationales

La convention-cadre des Nations unies sur les **changements climatiques du 9 mai 1992** a été approuvée par le Conseil de l'Union européenne par décision n° 94/69/CE du 15 décembre 1993.

En suite de celle-ci, l'Union Européenne a adopté un premier « **Paquet Énergie-Climat 2020** » dans une décision n° 406/2009/CE du 23 avril 2009 dont l'objectif était de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 20 % d'ici 2020 par rapport à 1990. Pour la France, une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 14 % par rapport aux niveaux d'émission de 2005 a alors été fixée.

Dans ce cadre, le **règlement (UE) n° 2018/842 du 30 mai 2018** fixe la contribution minimale de chaque État membre en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre qui est, pour la France, de -37 % en 2030 par rapport à leur niveau de 2005.

La France, en signant la Convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques (CCNUCC) et l'**accord de Paris du 12 décembre 2015 (COP 21)**, s'est engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre. Cet objectif figure à l'article L. 100-4 du Code de l'énergie.

b. Les sources nationales

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte prévoit de réduire la consommation énergétique globale de 40 % en 2030.

Le Plan Climat lancé le 6 juillet 2017 par M. Nicolas Hulot, alors ministre de la Transition écologique et solidaire, vise à mobiliser le gouvernement en vue de l'éradication, en dix ans, des passoires

thermiques.

La loi n° 2019-1147 du **8 novembre 2019** relative à l'énergie et au climat, dite « **loi énergie-climat** », prévoit trois phases de travaux pour lutter contre les passoires thermiques : une phase d'incitation dès 2021, une phase de sanctions à partir de 2023 et une phase d'obligations d'ici 2028.

Adoptées en **avril 2020**, les **Programmations pluriannuelles de l'énergie (PPE)** fixent la politique énergétique du gouvernement pour les dix années à venir. Elles visent à renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments par la construction de bâtiments neufs performants, la rénovation de l'existant, ou encore l'intégration des énergies renouvelables. Elles fixent l'objectif d'une réduction de la consommation d'énergie finale des bâtiments de 15 % en 2023.

Le décret n° 2020-457 du **21 avril 2020** fixe la trajectoire climatique française, en matière de **stratégie bas carbone**.

La loi « **Climat et Résilience** » (loi n° 2021-1104 du **22 août 2021**) s'inscrit dans le prolongement des lois Grenelle I (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 ; loi de programmation en vue de mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement) et Grenelle 2 (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement). Ses dispositions prolongent les thématiques de la Convention citoyenne pour le climat :

- les articles 148 à 180 de la loi « Climat et Résilience » sont consacrés à la **rénovation énergétique**. Ces textes ont pour objectif d'inciter les propriétaires de logement à les rénover de façon globale afin d'éradiquer les « passoires énergétiques » ;
- la loi « Climat et Résilience » définit ce qu'est une **rénovation énergétique « performante »** et introduit la notion de **rénovation énergétique « performante globale »**.

Rénovation énergétique performante et rénovation énergétique performante globale

Le principe : une rénovation énergétique est dite « **performante** » lorsque le logement, après travaux, atteint la **classe A ou B** et que les **six postes de travaux de rénovation énergétique** que sont l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation et la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, ont fait l'objet d'une **étude**.

L'exception : la rénovation est également performante pour les **logements qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ou de coûts manifestement disproportionnés** par rapport à leur valeur (c'est-à-dire supérieurs à 50 % de leur valeur vénale), **ne peuvent pas faire l'objet de travaux permettant d'atteindre au moins la classe B**, lorsque les travaux de rénovation permettent un gain d'au moins deux classes et que les six postes de travaux précités ont été traités. Il en est de même pour les logements classés F ou G lorsqu'ils atteignent la classe C après travaux et que les six postes précités ont été étudiés².

L'exception s'applique aussi lorsque les travaux feraient courir un risque de pathologie du bâti qui pourrait affecter les structures ou le clos couvert du bâtiment ou lorsqu'ils ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de pro-

² <https://www.ecologie.gouv.fr/renovation-des-batiments-0>

priété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

La rénovation énergétique performante globale : une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal de 18 mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment ne comprenant qu'un seul logement et de 24 pour les autres bâtiments ou parties de bâtiments et que les six postes de travaux ci-dessus ont été **traités**. Ce délai court à compter de la date du premier ordre de service délivré pour le démarrage des travaux de rénovation, et a pour terme la date du dernier procès-verbal de réception de ces mêmes travaux.

c. La directive du 14 mars 2023

Adoptée par le Parlement européen le 14 mars 2023, cette directive en est actuellement au stade du trilogue, c'est-à-dire de la réunion des trois institutions de l'Union participant au processus législatif (Commission européenne, Conseil de l'Union européenne et Parlement européen).

Le 7 décembre 2023, les députés européens et la présidence espagnole du Conseil ont abouti à un texte commun qui devra ensuite être approuvé par le Parlement et le Conseil.

Dans son état actuel, la directive promet, dès son article 1^{er}, « l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la réduction des émissions de gaz à effet de serre provenant des bâtiments dans l'Union, en vue de **parvenir à un parc immobilier à émissions nulles d'ici à 2050** ».

Son contenu concentre la fixation de niveaux d'exigence de performance énergétique des bâtiments, ainsi que des outils de mesure, de contrôle et de certification de cette performance énergétique.

Si elle impose, et ce, au plus tard le 1^{er} janvier 2028 pour l'ensemble des bâtiments **neufs**, l'absence d'émissions carbone, **elle laisse en revanche le soin à chaque Etat membre**, d'établir « un plan de rénovation des bâtiments pour garantir la rénovation du parc national de bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050, en vue de transformer les bâtiments existants en bâtiments à émissions nulles ».

C'est donc, à l'évidence, un texte de planification : tous les cinq ans, chaque État membre doit élaborer et soumettre à la Commission un projet de plan de rénovation des bâtiments.

Finalement, c'est à l'Etat membre qu'il appartiendra prendre « les mesures nécessaires pour garantir que des exigences minimales en matière de performance énergétique des bâtiments ou des unités de bâtiment soient fixées en vue de parvenir au moins à des niveaux optimaux en fonction des coûts et à des valeurs de référence plus élevées, telles que les exigences relatives aux bâtiments dont la consommation d'énergie est quasi nulle et aux bâtiments à émissions nulles ». **Les Etats membres sont donc libres d'instaurer les mesures qu'ils entendront consacrer à l'amélioration du parc de logements : aides, incitations, mais aussi ou sanctions.**

C'est toutefois, dans sa rédaction actuelle, davantage un sens incitatif que promet la directive, en prévoyant par exemple, dans son article 15, que les « États membres veillent à la mise en place effective de financements et d'outils financiers de base, à savoir des prêts et hypothèques écoénergétiques pour la rénovation de bâtiments, des contrats de performance énergétique, des mécanismes financiers de paiement en fonction de l'épargne, des incitations fiscales, y compris des taux d'imposition réduits sur les travaux de rénovation et les matériaux, des systèmes de financement sur fiscalité et sur facture, des fonds de garantie, des normes afférentes aux portefeuilles de prêts hypothécaires, des instruments économiques propres à inciter à l'application de mesures circulaires et de sobriété, des fonds ciblant les rénovations en profondeur et

des fonds ciblant les rénovations garantissant un seuil minimal significatif de gains d'énergie et de réductions des émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie ».

Au regard des mesures d'ores et déjà mises en place en France, massivement ressenties par nos concitoyens comme déjà trop complexes, et trop coercitives notamment à l'encontre du propriétaire bailleur, il conviendra d'éviter de commettre l'excès de zèle règlementaire par une nouvelle mesure de contrainte, si éloignée des principes de réalité de l'immobilier qu'elle aboutirait à bloquer un marché déjà atone, voire à une crise sociale majeure du logement.

2. Les obligations juridiques incombant aux détenteurs d'un patrimoine immobilier à usage de logement

Ces obligations diffèrent suivant qu'est en cause un logement en monopropriété (a) ou en copropriété (b).

a. Obligations applicables aux logements en monopropriété

I. Une obligation de rénovation implicite

Le législateur français a créé une véritable obligation de rénovation énergétique des bâtiments les plus énergivores, avec la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience », modifiant le critère pris en compte par la loi de 2019 dite « Energie Climat » en fonction de ses propres critères de classification. L'obligation figure désormais à l'article L. 173-2, I, du Code de la construction et de l'habitation.

A compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance énergétique des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation devra être compris entre les classes A et E.

Il en découle une obligation implicite, pour le propriétaire, de réaliser des travaux de rénovation énergétique pour atteindre au moins la classe E.

Toutefois, cette obligation ne s'applique pas :

- aux bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre un tel niveau de performance ;
- aux bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire à cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.

Si le propriétaire d'un logement réalise des travaux de rénovation en vue d'améliorer la performance énergétique de son bien, il a l'**obligation d'établir un carnet d'information du logement (CIL)** depuis le 1^{er} janvier 2023. L'objectif de ce carnet est, selon l'article 167 de la loi « Climat et résilience », de « *faciliter et d'accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ainsi que l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie* ». Il doit ainsi être établi lors de la construction d'un logement ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant « *ayant une incidence significative* » sur sa performance énergétique. Et ce, pour les demandes de permis de construire ou déclarations préalables déposées à compter du 1^{er} janvier 2023 ou, à défaut, pour les devis acceptés ou travaux démarrés à compter de cette même date.

2. Une obligation d'information renforcée en cas de vente à travers des mentions obligatoires

La loi « Climat et Résilience » impose de mentionner, dans les actes de vente, pour les logements classés F ou G, dits « passoires énergétiques » :

- **depuis le 1^{er} janvier 2022, l'obligation de réaliser des travaux** permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an, et donc d'atteindre au minimum la classe **E, avant le 1^{er} janvier 2028** ;
- **à compter du 1^{er} janvier 2028**, le cas échéant, **le non-respect par le vendeur de son obligation** de réaliser ces travaux.

On notera d'autre part que l'arrêté du 3 novembre 2022³ a modifié l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments à usage d'habitation, ainsi que l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables aux diagnostics de performance énergétique et aux logiciels l'établissant. Il introduit **l'obligation de mentionner la consommation en énergie finale du logement, rapportée à la surface habitable considérée, dans le modèle du DPE**. Cet arrêté est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

3. Une obligation de fournir un diagnostic technique lors de la vente ou de la mise en location : le diagnostic de performance énergétique (DPE)

La loi « Climat et Résilience » a créé un « nouveau » diagnostic de performance énergétique, en vue de délivrer une série d'informations à l'acquéreur ou au locataire : depuis le 25 août 2021, le DPE doit comporter **une information notamment sur les conditions d'aération ou de ventilation** et mentionner **la quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables, utilisée dans le bâtiment ou la partie de bâtiment à usage d'habitation**, en distinguant celle produite par des équipements installés à demeure de celle véhiculée par des réseaux de distribution d'électricité, de gaz ou de chaleur.

D'un document initialement simplement informatif, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite « loi Elan », a fait du DPE un document dont le contenu est opposable au vendeur (même si cette question de la portée de l'opposabilité demeure encore discutée en doctrine⁴). Ainsi, l'acquéreur peut se prévaloir du DPE à l'encontre du vendeur, notamment si le logement vendu se révèle plus énergivore qu'il n'est indiqué dans le document fourni par le vendeur.

L'opposabilité à l'acquéreur pose essentiellement la question des actions ouvertes à ce dernier en cas de déception quant à la performance énergétique annoncée, laquelle entre désormais pleinement dans le champ contractuel. Une telle découverte, postérieurement à la vente, est susceptible de constituer un vice caché (à défaut de présence d'une clause exonératoire dans l'acte de vente), si le vendeur avait connaissance de certains éléments permettant de douter de l'exactitude du DPE (informations techniques remises au diagnostiqueur erronées ; etc.).

Hormis cette hypothèse, le vendeur particulier est présumé de bonne foi, de sorte qu'il ne pourra faire l'objet que d'une demande de dommages et intérêts de la part de l'acquéreur mécontent.

³ A n° TREL222776OA, 3 nov. 2022.

⁴ H. Perinet-Marquet, *Loyers et Copropriété* n° 7-8, juillet 2021, alerte 62.

La position du diagnostiqueur est tout autre. En effet sa responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de diagnostic erroné, tant par son donneur d'ordre – sur le fondement de la responsabilité contractuelle – que par l'acquéreur – conformément à la jurisprudence issue des arrêts de l'Assemblée plénière de la Cour de cassation des 6 octobre 2006⁵ et 13 janvier 2020⁶, dès lors que l'inexécution contractuelle imputable au diagnostiqueur lui a causé un préjudice.

Le décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 a consacré la durée de validité des diagnostics de performance énergétique et a précisé les dates à partir desquelles les « anciens » DPE – ceux établis avant le 1^{er} juillet 2021 – ne seront plus valables. Ce décret a été codifié à l'article D. 134-4-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- à compter du 1^{er} juillet 2021 : validité de 10 ans ;
- pour ceux établis entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 : validité jusqu'au 31 décembre 2024

Ce texte prévoit en outre que le vendeur ne peut pas être contraint de produire un DPE « nouvelle version » si le DPE « ancienne formule » est toujours en cours de validité. Néanmoins, **sur recommandations de l'Institut d'Etudes Juridiques, le Conseil supérieur du Notariat a porté des suggestions de modification de ce décret auprès des pouvoirs publics. Par ailleurs, la pratique notariale recommande à ses clients l'établissement d'un nouveau diagnostic pour ceux établis avant le 1^{er} juillet 2021.**

4. Une obligation récente de réaliser un nouveau diagnostic technique : l'audit énergétique

L'objectif est qu'à travers ce diagnostic, **tout acquéreur d'un logement soit désormais informé non seulement de sa classification énergétique, mais également**, et de façon précise, **de la nature et des modalités de financement des travaux de rénovation à entreprendre afin de rendre le logement « performant » énergétiquement.**

Le législateur a ainsi renforcé l'obligation d'information du vendeur en complétant le dossier de diagnostic technique (DDT) à remettre à l'acquéreur. L'article 158 de la loi « Climat et Résilience » impose au vendeur d'une maison, ou d'un ou plusieurs appartements dépendant d'un immeuble qui ne relève pas du statut de la copropriété, **classés D (à compter du 1^{er} janvier 2034), E (à compter du 1^{er} janvier 2025), F ou G (depuis le 1^{er} avril 2023)**, de faire réaliser un audit énergétique par un professionnel impartial et indépendant, répondant à des conditions de qualification définies par décret. L'audit énergétique étant un complément du DPE, il n'est obligatoire que dans les actes dans lesquels le DPE l'est⁷.

5 N° 05-13.255.

6 N° 17-19.963.

7 Dans le cadre d'une vente immobilière, les dispenses d'établissement de DPE sont énoncées à l'article R. 126-15 CCH et portent notamment, concernant les biens à usage d'habitation, sur :

- les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 C. urb. est inférieure à 50 mètres carrés ;
- les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;
- les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
- les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

Le contenu de l'audit énergétique est défini par l'arrêté du 4 mai 2022⁸ et suit le plan suivant :

- Il formule des « *propositions de travaux, compatibles avec les servitudes prévues par le Code du patrimoine, et dont le coût n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien* ». L'audit établit ainsi un parcours de travaux par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens de l'article L. 111-1 17 bis du Code de la construction et de l'habitation.
- La première étape de ce parcours doit permettre d'atteindre au minimum la classe E d'ici le 1^{er} janvier 2028. Une étape intermédiaire doit permettre d'atteindre la classe C et une étape finale la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux n'y font pas obstacle.
- L'audit mentionne ensuite, à titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie.
- Il définit un coût approximatif des travaux.
- Il précise les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

L'audit énergétique doit être remis à l'acquéreur d'un logement dès sa première visite. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique. **Cet audit, au même titre que le diagnostic de performance énergétique, doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente**⁹.

5. Une obligation de fournir un certificat de conformité de l'appareil de chauffage au bois

Une obligation particulière pèse sur les **propriétaires de logements situés dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère** prévu à l'article L. 222-4 du Code de l'environnement : l'établissement d'un **certificat attestant de la conformité de l'appareil de chauffage au bois** aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'État dans le département.

b. Obligations applicables aux logements spécifiquement soumis au statut de la copropriété

Les propriétaires de biens en copropriété n'échappent pas non plus à l'obligation de rénovation énergétique : la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 a en effet souhaité accélérer le mouvement, en adoptant diverses mesures, notamment relatives au **fonds de travaux**. Les copropriétaires sont en outre tenus de réaliser un **diagnostic de performance énergétique « collectif »** et d'élaborer un **plan pluriannuel de travaux**.

⁸ JORF 5 mai 2022.

⁹ Bien que l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation ne prévoie pas expressément de sanction à l'omission de l'audit énergétique, on pourrait envisager de faire application du droit commun à ce cas de figure. Dans le cas où le logement vendu se trouve dans une situation énergétique particulièrement dégradée, on pourrait ainsi reprocher au vendeur, s'il n'a pas communiqué l'audit énergétique à son acquéreur, un manquement à son obligation d'information au titre de l'article 1112-1 du Code civil. Cette disposition autorise l'acquéreur non seulement à remettre en cause la formation du contrat et, par conséquent, à invoquer sa nullité, mais aussi à rechercher la responsabilité du vendeur pour manquement à une obligation d'information précontractuelle d'ordre public.

1. Une obligation de rénovation énergétique

Comme pour les logements individuels, à compter du **1^{er} janvier 2028**, le niveau de performance énergétique des logements en copropriété devra être compris **entre les classes A et E**.

Toutefois, certaines copropriétés bénéficient d'un report de l'échéance, jusqu'au 1^{er} janvier 2033. Sont ainsi concernées les copropriétés suivantes :

- celles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde tel que prévu à l'article L. 615-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- celles situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation et inscrite dans le volet de cette opération dédié au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique ;
- celles situées dans le périmètre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du Code de la construction et de l'habitation, pour lesquelles le juge a désigné un administrateur provisoire, conformément aux dispositions des articles 29-1 ou 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, déclarées en état de carence en application de l'article L. 615-6 du Code de la construction et de l'habitation.

2. Une obligation de réalisation d'un diagnostic de performance énergétique « collectif »

La loi « Climat et Résilience » a supprimé l'obligation, pour les bâtiments d'habitation en copropriété de 50 lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire était antérieure au 1^{er} juin 2001, **de faire réaliser un audit énergétique**. L'obligation de faire réaliser un audit énergétique subsistait toutefois jusqu'au 1^{er} janvier 2024, date d'entrée en vigueur de l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique « collectif ».

Désormais, pour toutes les copropriétés et, plus généralement, pour tous les bâtiments collectifs d'habitation, **même non dotés d'une installation collective de chauffage**, dont la demande de permis a été déposée avant le 1^{er} janvier 2013, **un diagnostic de performance énergétique « collectif » doit être réalisé**. Ce DPE devra être actualisé tous les 10 ans, sauf s'il résulte du DPE réalisé après le 1^{er} juillet 2021 que le bâtiment est classé en A, B ou C.

L'entrée en vigueur de cette nouvelle obligation est échelonnée dans le temps en fonction de la taille de la copropriété :

- à compter du 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- à compter du 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés dont le nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces est compris entre 51 et 200 ;
- à compter du 1^{er} janvier 2026, pour les autres copropriétés à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

3. L'établissement obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux

Cette obligation d'élaboration d'un projet de plan de travaux (issue de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 « Climat et Résilience » ayant introduit un nouvel article 14-2-1 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) concerne les immeubles en copropriété en tout ou partie à destination d'habitation édifiés depuis 15 ans et plus. Ce plan pluriannuel de travaux doit ensuite être actualisé tous les 10 ans.

Une dispense : s'il s'avère que le diagnostic technique global¹⁰ ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, du DPE et, le cas échéant, du diagnostic technique global :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, **à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;**
- **une estimation du niveau de performance énergétique** que les travaux permettront d'atteindre ;
- **une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;**
- **une proposition d'échéancier pour les travaux** dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 années suivantes.

Les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux sont votées à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global, sont intégrés dans **le carnet d'entretien de l'immeuble**, qui permet de recenser toutes les informations techniques relatives aux travaux importants réalisés dans l'immeuble.

Les modalités d'adoption du projet de plan pluriannuel : le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. S'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des 10 prochaines années, l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Ensuite, sont inscrites à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes, soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

Un contrôle de l'autorité administrative peut être exercé : dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, l'autorité administrative peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté afin de vérifier que les

¹⁰ Ce dernier étant un outil facultatif issu de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové « Alur » à la disposition des copropriétaires qui comprend une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction, une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble et un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants. À défaut de transmission du plan dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande, ou si le plan transmis ne prescrit pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier. Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic doit convoquer l'assemblée générale qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

En découle une **nouvelle obligation d'information pour le vendeur d'un lot de copropriété** : en effet, le plan pluriannuel de travaux ou, à défaut, le projet de plan pluriannuel de travaux, doit être communiqué à l'acquéreur, au stade de la promesse de vente.

L'obligation d'élaboration du plan entre en vigueur un an avant l'obligation de réalisation un DPE « collectif », ainsi :

- depuis le 1^{er} janvier 2023, pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- à compter du 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés dont le nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces est compris entre 51 et 200 ;
- à compter du 1^{er} janvier 2025, pour les autres copropriétés à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

4. L'obligation de constituer un fonds de travaux

Cette obligation a été instaurée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové « loi Alur » avec des aménagements issus de la loi du 22 août 2021 « Climat et Résilience ». Elle s'applique **dans toutes les copropriétés quel que soit le nombre de lots** en tout ou partie à destination d'habitation, **à l'issue d'une période de 10 ans suivant la date de réception** des travaux de construction de l'immeuble.

Le fonds de travaux doit ainsi permettre de financer non seulement les travaux prescrits par les lois et règlements et les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, mais également :

- les dépenses résultant de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global ;
- les dépenses résultant de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- les dépenses liées aux travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;
- les dépenses liées aux travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

L'affectation de tout ou partie des sommes déposées au fonds de travaux pourra être décidée, non plus à la majorité absolue des voix de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, mais à la même

majorité que celle applicable aux dépenses concernées.

Le montant de la cotisation à ce fonds de travaux comporte un double seuil. Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel.

À défaut d'adoption du plan, le montant de la cotisation annuelle doit être au moins égal à 5 % du budget prévisionnel.

Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée générale, celle-ci peut décider de suspendre la cotisation lorsque le montant du fonds de travaux excède 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

5. Les obligations supplémentaires s'imposant aux bailleurs

Sur les 4 800 000 logements à usage de résidence principale considérés comme des « passoires énergétiques », classés en F et G, on estime que 1 494 000 sont des logements donnés en location par des propriétaires privés¹¹.

Afin de supprimer ces logements « énergivores », **la loi « Climat et Résilience » a choisi de faire peser des contraintes fortes sur les propriétaires bailleurs :**

- **Une obligation d'obtenir un permis de louer dans certains territoires**

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite « loi Alur », un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitation ou, à défaut, un conseil municipal peut délimiter des zones à forte proportion de logements dégradés dans lesquelles la mise en location d'un logement, nu ou meublé, est soumise à la délivrance préalable d'une autorisation, dite « permis de louer ».

Ce permis est refusé si le logement ne respecte pas les critères de décence. Or, depuis la loi « Climat et Résilience », la performance énergétique figure parmi les critères de décence. Par suite, depuis le 1^{er} janvier 2023, le permis de louer est refusé si le logement n'est pas suffisamment performant énergétiquement.

- **Une obligation de délivrer de multiples informations**

Pour rappel, la loi « Climat et Résilience » impose de mentionner, dans les publicités de location et les baux, comme pour les ventes, la classe énergétique du logement.

En outre, lorsque le logement est classé F ou G, le contrat de bail doit indiquer :

- depuis le 1^{er} janvier 2022, l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire (désormais finale) inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an, et donc d'atteindre au minimum la

¹¹ Observatoire National de la Rénovation Énergétique (ONRE), *Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2023*, novembre 2023.

- classe E, avant le 1^{er} janvier 2028 ;
- à compter du 1^{er} janvier 2028, le cas échéant, le non-respect par le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux. Toutefois, il est permis de douter de l'intérêt de cette mention, puisqu'en 2028 les logements qualifiés de « passoires énergétiques » seront alors considérés comme indécents et, tant que tels, interdits à la location.

Les mentions obligatoires de l'annonce de location sont donc les suivantes :

- le classement du logement au regard de sa performance énergétique et de sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre ;
- à titre simplement informatif, le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique ;
- pour les logements classés F et G, l'obligation d'atteindre la classe E d'ici 2028 ;
- depuis le 1^{er} janvier 2023, le moyen d'accéder aux informations contenues dans l'état des risques.

L'omission d'une information obligatoire est passible d'une amende administrative pouvant aller jusqu'à 3 000 € ; la sanction n'est cependant appliquée qu'après mise en demeure adressée par l'autorité administrative et restée infructueuse. En outre, et dans tous les cas, une telle omission est susceptible d'engager la responsabilité civile du bailleur.

- **Une obligation de faire figurer certains documents dans le dossier de diagnostics techniques à remettre au locataire**

Pour rappel, un dossier de diagnostics techniques doit être remis au locataire d'un bien à usage exclusif d'habitation ou mixte, professionnel et d'habitation, constituant la résidence principale dudit locataire et ce quel que soit le mode de location : vide ou meublé, y compris dans le cadre d'un bail mobilité.

En revanche, cette obligation ne s'applique pas aux résidences autonomie (ex-logements-foyers), aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Ainsi parmi les documents à remettre, il y a notamment le diagnostic de performance énergétique (DPE).

Depuis le 25 août 2021, le DPE doit comporter une information sur les conditions d'aération ou de ventilation et mentionner la quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables, utilisée dans le bâtiment ou la partie de bâtiment à usage d'habitation, en distinguant celle produite par des équipements installés à demeure de celle véhiculée par des réseaux de distribution d'électricité, de gaz ou de chaleur. Depuis le 1^{er} juillet 2021, le DPE, à l'exception des recommandations, est opposable au bailleur.

- **Une obligation de satisfaire au critère de décence énergétique**

Désormais, le bailleur est tenu de délivrer à son locataire un logement répondant au critère de la décence énergétique nouvellement défini.

En effet l'article 6, alinéas 1^{er} et 2, de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 13

décembre 2000, dite « loi SRU », complétée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite « loi Elan », a imposé aux bailleurs de délivrer à leurs locataires un logement décent. Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, pris en application de la loi du 13 décembre 2000, a fixé les critères du logement décent.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 a fait de la performance énergétique un critère du logement décent. Par conséquent, le décret du 30 janvier 2002 a été modifié par le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 afin d'intégrer ce nouveau critère, tandis que la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, relative à l'énergie et au climat, a modifié l'alinéa 1^{er} de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Le logement dit « décent » doit désormais répondre à « un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an », défini par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif aux caractéristiques du logement décent venant modifier le décret du 30 janvier 2002.

En France métropolitaine, un logement est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie finale, estimée par le diagnostic de performance énergétique, sera inférieure à 450 kWh/m²/an. Seuls sont donc concernés les logements les plus énergivores au sein de la classe G. Cette disposition s'applique aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2023.

Ce critère de performance énergétique minimale pour les logements évolue dans le temps :

- à compter du 1^{er} janvier 2025 : classe F ;
- à compter du 1^{er} janvier 2028 : classe E ;
- à compter du 1^{er} janvier 2034 : classe D.

Ces normes, issues de la loi « Climat et Résilience », sont désormais transcrites dans le décret du 30 janvier 2002 par le décret n° 2023-796 du 18 août 2023.

En cas de manquement à cette obligation, le législateur a instauré des sanctions spécifiques qui s'ajoutent aux sanctions de droit commun prévues en cas de location d'un logement indécent. Ces sanctions spécifiques sont :

- **Le gel du loyer.** Si, depuis la loi du 23 novembre 2018 dite « Loi ELAN », le loyer initial est redevenu libre (sous réserve des dispositifs locaux d'encadrement des loyers), la hausse des loyers des logements classés F ou G est désormais interdite. Ainsi, en cas de conclusion d'un contrat de bail portant sur un bien inoccupé pendant moins de 18 mois, le loyer ne peut excéder le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire. De même, le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat de bail. Enfin, ne peuvent être appliquées, alors même qu'elles auraient été prévues contractuellement ni la révision annuelle du loyer en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, ni la majoration de loyer consécutive à la réalisation de travaux d'amélioration par le bailleur.

Cette interdiction de hausse de loyers concerne les logements classés F ou G, dits « passoires énergétiques » constituant la résidence principale du locataire, loués nus ou meublés, ou dans le cadre d'un bail mobilité, que le bail soit à usage exclusif d'habitation ou mixte, professionnel et d'habitation et ce quelle que soit la situation géographique.

Ce principe, entré en vigueur le 24 août 2022, est applicable aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis cette date.

- **Une interdiction de location tacite.** Les logements indécents au sens de la performance énergétique seront progressivement interdits à la location.

Même si aucun texte ne sanctionne la violation de l'obligation de délivrer un logement décent, le bailleur concerné ne pourra pas louer dans les zones soumises à autorisation de location, le loyer initial sera gelé, sa responsabilité civile pourra être engagée par son locataire et ce dernier pourra le faire condamner par le juge à effectuer des travaux, sous astreinte, ne pouvant percevoir des aides au logement conditionnées par la décence.

Bien que la notion d'« interdiction de louer » soit fréquemment employée, elle n'existe toutefois pas, à proprement parler, dans le dispositif mis en place. Seule est prévue une obligation de travaux, issue de l'article 20-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. En outre, si ce texte permet au locataire d'exiger du bailleur la réalisation de travaux afin de mettre le logement en conformité et, à défaut, de saisir la commission de conciliation ou le juge, ce dernier ne pourra pas condamner le bailleur à faire ces travaux, dans deux situations prévues par le décret n° 2023-796 du 18 août 2023 :

1° Le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal ;

2° Le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal, malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret en Conseil d'Etat.

Pour la métropole, la programmation progressive de ce nouveau critère de décence est la suivante :

- depuis le 1^{er} janvier 2023, pour les logements de classe G les plus économes, ceux dont la consommation annuelle finale est supérieure à 450 Kwh/m²/an ;
- à compter du 1^{er} janvier 2025, pour les autres logements de classe G ;
- à compter du 1^{er} janvier 2028, pour les logements de classe F ;
- à compter du 1^{er} janvier 2034 pour les logements de classe E ;

Pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, La Réunion et Mayotte, le calendrier est différé :

- à compter du 1^{er} janvier 2028 pour les logements classés G ;
- à compter du 1^{er} janvier 2031 pour les logements classés F.

Cette interdiction concerne tous les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, à savoir : la location d'une résidence principale ou mixte, nue ou meublée dans le cadre d'un bail mobilité, quel que soit le lieu de situation du bien.

B. Etat des lieux économique

Quelques éléments statistiques permettent d'illustrer le nombre élevé de logements potentiellement concernés par les objectifs fixés en la matière (1). Le coût d'une rénovation globale n'est en effet pas négligeable (2), ainsi qu'en témoigne le retour sur investissement d'une telle rénovation (3). Pourtant, la plus-value ajoutée par ces travaux à l'immeuble en ayant fait l'objet (ce que l'on appelle « la valeur verte ») (4), comme l'existence de plusieurs dispositifs d'aide au financement (5) plaident en faveur de la réalisation de ces travaux.

I. La précarité énergétique en France : éléments statistiques

a. Les « passoires énergétiques » dans le parc immobilier

La France compte aujourd'hui plus de 37 millions de logements, constitués à plus de 80 % par des résidences principales. Or, selon l'Observatoire de la rénovation énergétique (ONRE), si les deux tiers du parc sont concernés par la rénovation énergétique, **4 800 000 logements à usage de résidence principale peuvent être classés F ou G**¹².

Selon l'ONRE, l'estimation de la répartition des étiquettes énergétiques montre même une plus forte proportion de logements énergivores sur le parc des résidences secondaires et des logements vacants : **près de 30 % des résidences secondaires sont classées F et G**, contre 15,7 % pour les résidences principales.

Sur l'ensemble du parc des logements, **le nombre de passoires serait estimé à 6,6 millions (soit 17,8 % du parc de logements)**. Au-delà du problème climatique, ces logements énergivores sont source de précarité énergétique pour bon nombre de leurs occupants, car 5,6 millions de ménages environ peinent à faire face à leurs factures ou sont contraints de réduire leur consommation. Les passoires énergétiques sont également sources de précarité sanitaire puisque, selon une étude de l'OFCE, y vivre ferait croître de 50 % les risques de maladie. La rénovation énergétique de logements n'est donc pas qu'un problème climatique, mais aussi un enjeu social et sanitaire.

A l'horizon 2034, tous paramètres égaux par ailleurs et compte tenu du dispositif juridique actuellement mis en place par les pouvoirs publics, les logements énergivores, qui seront à cette date, ceux dont l'étiquette énergétique est supérieure à D, représenteront encore 45 % du parc locatif privé¹³.

b. Le coût du bouclier énergétique

Afin de répondre à la hausse massive du coût de l'énergie, conséquence directe de crises géopolitiques récentes, les pouvoirs publics ont mis en place un plan d'aide massif pour les ménages les moins aisés, dénommé « bouclier énergétique ». Son coût s'est élevé pour les années 2021 à 2023 à plus de 63 milliards d'euros, directement supporté par les finances publiques.

Ce chiffre doit être rapproché du montant, pour l'année 2022, des dépenses totales engagées dans la rénovation énergétique des logements : un peu plus de 8 milliards d'euros. Soit par simple projection linéaire sur 3 ans, un total à peine supérieur à 25 milliards d'euros, ce qui représente largement moins de la moitié des sommes consacrées sur une seule année à la protection des foyers les plus modestes

¹² ONRE, rapport préc.

¹³ ONRE, rapport préc..

face à la hausse des prix de l'énergie. **Le retard généralisé dans la prise en compte opérationnelle de la rénovation énergétique, conjugué à une augmentation inédite du coût de l'accès à l'énergie, ont ainsi conduit les pouvoirs publics à régler la facture énergétique des Français, au lieu de les aider efficacement à éviter de devoir la payer.**

Consultés, via leur réseau Marianne, sur partie des thèmes traités dans le présent rapport¹⁴, près de 79 % des notaires interrogés estiment que les moyens mis en œuvre par l'Etat (environ 5 milliards d'euros en 2024 pour MaPrimeRénov') ne sont ni suffisants, ni compatibles avec les objectifs assignés par les pouvoirs publics en termes de rénovation énergétique aux horizons 2025 et 2028.

c. Les caractéristiques des passoires énergétiques

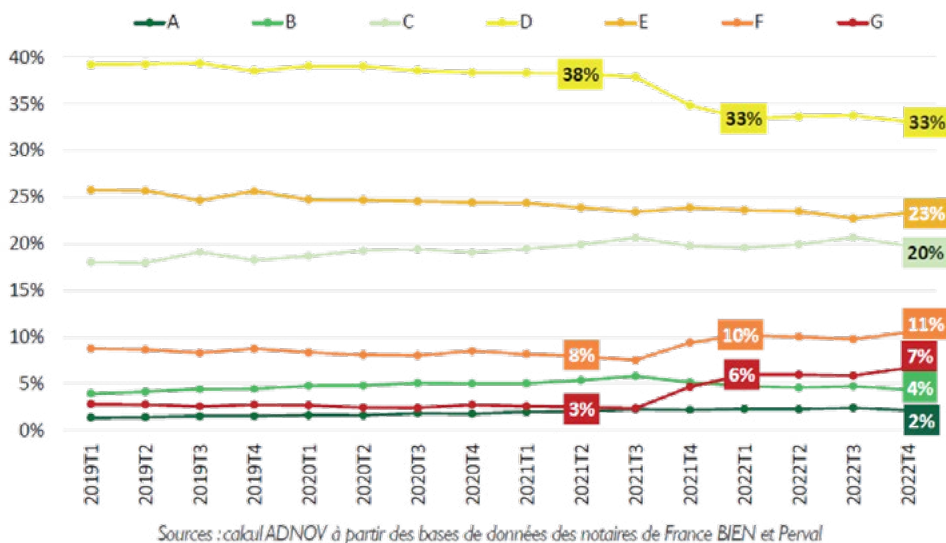
Pour pouvoir disposer d'une analyse précise, il convient d'observer le volume des logements concernés, mais également leurs typologies, leurs implantations géographiques, et enfin leurs dates de construction.

I. En volumes

Au 1^{er} janvier 2023, la France comptait **37,8 millions de logements**¹⁵, composé à 82,1 % de résidences principales. Selon l'ONRE, seul 5 % des logements sont classés en A ou B des étiquettes DPE, contre 17,3 % qui, classés en classe F ou G, constituent donc des passoires énergétiques¹⁶. Les autres logements sont répartis dans les classes suivantes : 23,5 % sont en classe C, 32,4 % en classe D, et 22 % en classe E. Ce constat se retrouve dans la part des ventes de logements anciens, constatés par les notaires au 4^e trimestre 2024¹⁷.

Graphique I

Parts des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie en France métropolitaine



14 Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

15 Source : Insee.

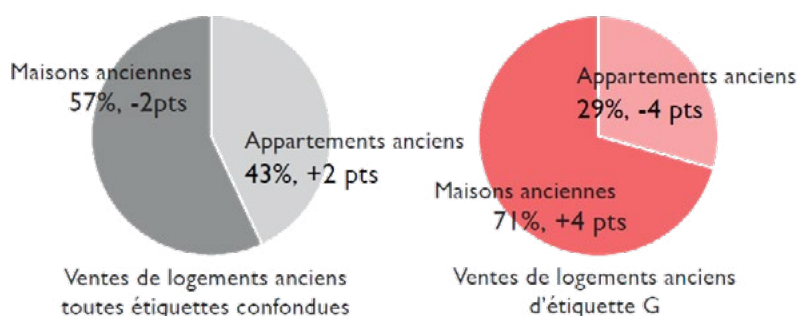
16 ONRE, rapport préc.

17 Notaires de France : « La valeur verte des logements en 2022 », analyse détaillée, novembre 2023 (calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval).

Par ailleurs, on trouve plus de passoires énergétiques dans les logements individuels (21,6 %) que dans les appartements (17,1 %). Cette donnée se vérifie également dans la volumétrie des ventes immobilières mesurée par les notaires : on estime, pour l'année 2022 (France métropolitaine), que la part des ventes de logements anciens d'étiquette énergie G, se répartit entre 71 % pour les maisons et 29 % pour les appartements.

Graphique 2

Parts des ventes de logements anciens d'étiquette énergie G selon le type de bien en France métropolitaine en 2022 et évolution sur un an



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

2. Selon la typologie de logements

Les analyses de l'ONRE démontrent que la taille du logement n'est pas sans incidence sur la consommation d'énergie : les logements de moins de 30 m² représentent 34 % des passoires énergétiques, alors que seuls 13 % des logements de plus de 100 m² relèvent de catégories F ou G. Ces différences peuvent toutefois être accentuées par la méthode de calcul des DPE : la consommation d'eau chaude et l'importance des surfaces déperditives, ramenées à la surface habitable, augmentent en effet mécaniquement à mesure de la réduction de la taille du logement.

3. Selon la géographie du logement

Des différences significatives existent, en France métropolitaine, selon les départements : si la façade méditerranéenne est relativement bien lotie en logements économes en énergie (seulement 7 % de passoires énergétiques dans les départements bordant la Méditerranée), la distinction se fait plutôt entre les zones rurales (et de montagne) et les zones urbaines. On dénombre par exemple plus de 30 % de passoires énergétiques dans la Nièvre ou la Creuse. L'Ile-de-France présente, quant à elle, un bilan assez médiocre : 29 % de logements classés en F ou G dans Paris et sa petite couronne. La toute récente volumétrie mesurée par les Notaires de France conforte ce dernier chiffre, avec une part de vente de logements vendus au 2^e trimestre 2023 de l'ordre de 32 % pour les logements F/G à Paris.

4. Selon l'époque de construction

Ce facteur semble déterminant. En effet, les logements construits depuis 2013 sont classés pour 85,6 % d'entre eux en étiquette A, B ou C, les passoires énergétiques étant résiduelles (0,5 %). A l'inverse,

33,5 % des logements construits avant 1974 sont des passoires thermiques et seuls 0,7 % sont très performants. L'effort de rénovation doit donc porter sur les 80 % de logements qui existeront en 2050 et qui existent déjà aujourd'hui.

2. L'enjeu économique : le coût de la rénovation énergétique

Etant rappelé l'objectif de la neutralité carbone qui devra être atteint en 2050 (a), le coût financier constitue un enjeu majeur de la rénovation énergétique (b), laquelle comprend six postes de rénovation (c).

a. Rappel de l'objectif

Le plan climat élaboré en juillet 2017 a défini l'objectif d'une **neutralité carbone du pays à l'horizon 2050** et cet objectif a été transcrit dans la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, relative à l'énergie et au climat. Pour mémoire, un autre objectif avait déjà été inscrit dans la loi n° 2015-992 du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte : il portait sur une réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport aux niveaux de 1990. Concernant le secteur du bâtiment et de la construction, ces objectifs nécessitent, dans le secteur résidentiel, un rythme de rénovation de 370 000 rénovations par an pour la période 2015-2030, puis de 700 000 rénovations par an à partir de 2030. L'effort de rénovation est donc considérable.

Ces objectifs ont d'ores déjà été revus à la baisse par les pouvoirs publics, évoquant désormais un chiffre de 200 000 logements dès 2024.

b. Le coût de la rénovation

Il n'est pas possible de déterminer un coût de rénovation énergétique universel. Trop de critères entrent en jeu : l'état général du bien, sa situation géographique, etc. Mais, assurément, cette opération coûte cher. Passer d'un classement F ou G à un classement A ou B du DPE peut engendrer **un coût dépassant très largement les 450 € hors taxes du m²**, selon les organismes professionnels que nous avons pu consulter.

Une importante étude menée en 2017 par le CEREMA (établissement public relevant du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires), l'ADEME, la DREAL Grand Est et EDF, portant sur la rénovation de 500 maisons au niveau BBC en Alsace, établit le coût moyen total d'une opération de rénovation, sur une maison individuelle, à 68 100 € HT, soit 465 € HT / m² de surface habitable (SHAB). Compte tenu de la date de réalisation de cette étude et de l'augmentation, ces dernières années, du coût des travaux de rénovation, il n'est pas déraisonnable de considérer qu'**à ce jour, le coût d'une rénovation énergétique performante au standard BBC oscille autour de 600 € HT / m² SHAB** en fourchette basse. Ce chiffre a été confirmé aux auteurs du présent rapport par d'autres acteurs du secteur, notamment un acteur normand Mon Accompagnateur Rénov' conventionné avec les pouvoirs publics. Il est par ailleurs cohérent avec les estimations de coûts travaux révélés par les premiers audits énergétiques analysés ci-après.

Dans son rapport du 26 octobre 2023, la Cour des Comptes relève que « l'ADEME estime, quant à elle, entre 60 000 € et 70 000 € le coût moyen de rénovation permettant d'aboutir, par logement, au niveau

BBC »¹⁸.

Un tel coût peut s'avérer considérable au regard de la valeur intrinsèque du bien, notamment si celui-ci est situé dans une zone rurale ou montagnarde dans laquelle le marché immobilier est peu actif et donc la valeur du bien relativement faible.

c. Les 6 postes de rénovation

Il est admis que l'efficacité énergétique est atteinte très majoritairement par la réalisation de travaux dits de « **rénovation globale** », laquelle consiste à traiter dans une **même opération** :

- l'ensemble des 4 postes de travaux constituant l'enveloppe du bâtiment : isoler les murs, installer des fenêtres performantes, isoler la toiture, isoler le sol ;
- l'installation d'un système de ventilation performant (5^e poste) ;
- l'installation d'un système de chauffage performant (6^e poste).

Pourtant, très majoritairement, c'est la rénovation dite « **par gestes** » qui s'est imposée, voire la rénovation « **monogeste** », le plus grand nombre optant pour la réalisation d'un poste de travaux. Dans son rapport du 26 octobre 2023, la Cour des Comptes fait le sévère constat que « *seules les rénovations globales sont en mesure de répondre aux objectifs de lutte contre le réchauffement climatique, tels qu'ils ont été définis par la stratégie nationale bas carbone (SNBC). Or, ces rénovations globales n'ont représenté, en 2020, que 3 % des surfaces rénovées d'après les données de l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE)* ». Pourtant, selon le même rapport, ces petits 3 % de surfaces rénovées auraient représenté, à eux seuls, 10 % des économies en gaz à effet de serre.

Dans la plupart des cas, les travaux ont prioritairement porté sur un changement de mode de chauffage, plutôt que d'envisager des travaux permettant de ne pas laisser s'échapper la chaleur, alors que c'est la combinaison des deux gestes qui permet d'optimiser les résultats. Ainsi, l'ONRE, dans son rapport relatif aux rénovations énergétiques aidées du secteur résidentiel 2016-2020 (résultats provisoires février 2023), constate que les travaux de rénovation portant sur le chauffage et l'eau chaude sanitaire représentent 57 % des économies d'énergie générées par les gestes aidés (au titre des Certificats d'Economie d'Énergie (CEE), du Crédit d'Impôt à la Transition Énergétique (CITE) et de MPR). L'isolation des murs, des toits ou des planchers représente seulement 38 % des économies d'énergie.

Dans son rapport susvisé, la Cour des Comptes relève, d'ailleurs :

- que « *Les dossiers mono-geste représentaient 91 % des dossiers en 2020, 77 % des dossiers en 2021 et 73 % en 2022, le différentiel étant constitué des dossiers double et triple gestes* » ;
- que « *MaPrimeRénov' » par geste n'accompagne quant à elle qu'un très faible nombre de sorties du statut de passoire énergétique. Le bonus 'sortie de passoire énergétique' n'a été demandé que pour 0,31 % des dossiers engagés en 2022, dont plus de la moitié étaient des dossiers 'MaPrimeRénov' Rénovation globale'. Le bonus BBC n'a été demandé pour sa part que pour 0,22 % des dossiers, dont 46 % ont bénéficié du forfait rénovation globale* ».

Ainsi, **sur les 2,1 millions de logement ayant bénéficié d'une des aides ci-dessus, le nombre de rénovations globales demeure extrêmement faible** : sur les quelques 650 000

¹⁸ Cour des Comptes : « *Le soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population* » - Communication au comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques (CEC) de l'Assemblée Nationale, octobre 2023.

demandes d'éligibilité au dispositif Ma Prime Rénov' déposées en 2021 et en 2022, seuls 10 % à peine consistent en des rénovations globales.

Les raisons d'un tel choix, diverses, sont essentiellement pragmatiques :

- des **limites financières** évidentes : la rénovation globale coûte cher et suscite en outre une contrainte et une dépense supplémentaires : celle du relogement pendant la réalisation des travaux ;
- **le retour sur investissement n'est pas garanti**¹⁹ ;
- le **manque d'expertise et d'accompagnement** dans la réalisation des travaux, pourtant très techniques, et l'absence d'approche globale de la problématique ;
- l'arrivée, sur ce gigantesque marché, d'entreprises peu scrupuleuses, « spécialistes » de la rénovation à 1 € (moyennant l'évidente captation, notamment, des CEE), a encouragé les Français à réaliser des **gestes ponctuels et peu efficaces** (en atteste le nombre de plaintes auprès de la DGCCRF pour des isolations bâclées ou des pompes à chaleur défectueuses et incorrectement dimensionnées, pour ne citer que les cas les plus fréquents).

3. Une approche empirique par analyse comparée des premiers audits énergétiques

Nonobstant les limites scientifiques de la démarche, il est possible de tirer d'un échantillon d'audits énergétiques réalisés entre le printemps et l'été 2023 certains enseignements, tant sur les coûts des travaux nécessaires (a) que sur leur effet sur le prix de vente du logement (b).

a. Le coût de la rénovation énergétique en quelques chiffres

La compilation de ces audits démontre, en premier lieu, que **le coût de la rénovation au mètre carré de surface habitable est particulièrement élevé : 680 €/m² pour les logements classés G**, variant de 550 à 980 €²⁰. Pour un bâtiment classé F, ce coût moyen s'élève à 640 € par m², pour des chiffres allant de 322 à 960 €.

En second lieu, **la durée du retour sur investissement est, pour un bâtiment classé G, de pratiquement 19 ans**. Pour un bâtiment classé F, cette durée s'élève à 31 ans, cet écart s'expliquant par des travaux de même nature et donc d'un montant comparable avec ceux nécessaires pour un logement classé G : la situation étant légèrement moins dégradée, le coût annuel énergétique avant rénovation est moins élevé.

L'enquête menée dans le réseau Marianne confirme que, selon les spécificités du logement à rénover, cette durée de retour sur investissement peut constituer un obstacle rédhibitoire. Ainsi, un notaire note que « *Dans les études rurales, [pour] les biens immobiliers vendus [présentant] des déficits énergétiques importants, les DPE et audits indiquent des montants de travaux pour lesquels le retour sur investissement paraît impossible.* »²¹

¹⁹ Cf. *infra* partie II.B.1.b relative à la durée du retour sur investissement.

²⁰ Les valeurs extrêmes ont ici été écartées afin d'établir une moyenne pondérée pertinente.

²¹ Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

Presque 83 % des notaires interrogés dans ce cadre d'une enquête menée au travers du réseau Marianne estiment que le temps de retour sur investissement des travaux de rénovation énergétique globale performante n'est pas satisfaisant. Ils sont par ailleurs plus de 76 % à considérer ce coût incompatible avec la durée de détention moyenne d'un bien immobilier.

Il existe donc un décalage important entre, d'une part, la nécessité collective de réaliser des travaux de rénovation énergétique d'ampleur dans le secteur du logement et, d'autre part, les intérêts particuliers du propriétaire, qu'il soit occupant ou bailleur. Ce, alors même que la durée de détention moyenne d'un bien immobilier en France est de l'ordre de 11 ans pour un appartement et de 12 ans et 8 mois pour une maison.

b. Les conséquences sur le prix de vente

Il est assez difficile de déterminer précisément la plus-value générée par ces travaux de rénovation énergétique sur le prix de revente du logement. Les chiffres révélés par les premiers audits énergétiques pris en compte illustrent que les budgets de rénovation sont assez élevés et ne constituent souvent qu'une partie du montant total du budget alloué à une rénovation lourde d'un logement. Il faut en effet compter sur la réalisation de l'ensemble des travaux de finition et de décoration imposés par une rénovation globale.

Il en résulte que **le retour sur investissement n'est pas certain** ce qui, ainsi que cela sera établi ci-après, constitue un frein à la décision de rénovation globale.

Près de 93 % des notaires jugent que la classification énergétique des logements est d'ores et déjà devenue un paramètre de négociation du prix²². Dans le cadre des commentaires collationnés à l'occasion de cette étude, de nombreux notaires se sont d'ailleurs étonnés du fait que le DPE, qu'ils estiment encore quasi-unaniment très perfectible, puisse devenir un marqueur si déterminant du prix de vente d'un logement, voire, dans certains cas et notamment en zone rurale ou semi-urbaine, un critère rédhibitoire de l'intention même d'achat. Face à un coût de rénovation qu'ils considèrent très incertain, les Français vont préférer se détourner d'un bien immobilier, ce qui peut avoir pour effet de bloquer une partie du marché, sans pour autant permettre au vendeur, en particulier si sa situation est modeste, de réaliser lui-même les travaux de rénovation. 55,3 % des notaires ayant répondu à ladite étude ont estimé que cette négociation était initiée par leurs clients à raison du coût des travaux de rénovation à envisager. 40,2 % ont par ailleurs considéré qu'elle avait pour origine ce coût de rénovation, mais qu'il fallait toutefois le corrélérer, en tout état de cause, aux surcoûts de consommation d'énergie à prévoir.

Les statistiques marché relevées par la profession (valeur verte), corroborent ce ressenti.

²² Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

4. La valeur verte

a. Définition

La valeur verte peut se définir comme **l'écart de prix imputable à la variation de l'étiquette énergétique par rapport à un bien d'étiquette D**, toutes autres caractéristiques de référence identiques par ailleurs.

Elle consiste donc en un positionnement économétrique hédonique²³, similaire à celui utilisé par les notaires et l'INSEE pour le calcul des indices des prix de logements anciens Notaires-INSEE.

Depuis plusieurs années, elle fait l'objet d'une analyse détaillée annuelle, publiée par les Notaires de France. Cette analyse est largement relayée par la presse et par les pouvoirs publics (ADEME notamment). La dernière date d'octobre 2023²⁴.

b. Une estimation de plus-value, rapportée à un état général amélioré du bien

Il est établi que la performance énergétique est devenue, et deviendra plus encore à l'avenir, un **paramètre déterminant de l'intention d'achat et du prix d'achat**. Interrogés sur les caractéristiques souhaitées pour leur futur logement dans le cadre d'un sondage réalisé par l'institut Harris pour le CSN intitulé « Les Français et l'immobilier : parcours et représentation », les Français se disent très majoritairement concernés par la performance énergétique de celui-ci : huit sur dix y accordent une importance forte (79 %) et plus d'un tiers une importance très forte (36 %)²⁵. Certains des notaires interrogés dans le cadre de l'enquête menée dans le réseau Marianne notent quant à eux que, souvent, l'« impact [de la performance énergétique] est intégré en amont, lors de la fixation du prix avec le vendeur pour la mise en vente »²⁶.

Il ne faut cependant pas en déduire mécaniquement que la valeur verte constitue le seul critère du prix de vente : derrière un bien performant énergétiquement se cache un logement dont l'ensemble des caractéristiques et l'état général est également, le plus souvent, supérieur à la moyenne.

Les méthodes de calcul de la valeur verte prennent en compte l'ensemble des critères objectifs généraux de configuration du bien, telles que celles-ci sont saisies dans les bases de données notariales (époque de construction, nombre de salles de bains, de stationnements, surface par pièces, nombre de niveaux, élévation, annexes, terrasses, proximité du centre-ville, etc.). Toutefois, le paramètre de l'état général du bien est souvent mal renseigné et peu précis. De plus, même si les données valeur verte sont retraitées en fonction de la zone géographique des biens, ce retraitement n'est réalisé à l'heure actuelle qu'au niveau administratif de la région et ne tient donc pas compte de spécificités géographiques plus précises (zones littorales ou montagne par exemple), pas plus que de la zone d'extrême tension de certaines villes centres.

23 Selon ce modèle économétrique hédonique, le prix d'un bien est fixé selon une combinaison des prix des différentes caractéristiques de ce bien.

24 Notaires de France : « La valeur verte des logements en 2022 », analyse détaillée, octobre 2023 : <https://www.notaires.fr/fr/article/la-valeur-verte-des-logements-en-2022-issue-de-la-note-de-conjoncture-immobiliere-doctobre-2023>

25 Sondage réalisé du 13 au 24 octobre 2023 sur un échantillon de 1703 personnes représentatif des Français âgés de 18 ans et plus, après stratification régionale, méthode des quotas et redressement appliqués aux variables suivantes : sexe, âge, catégorie socioprofessionnelle et région d'habitation : <https://www.calameo.com/read/0051251982a3db7d05d28?authid=bk2snlfcVpi3>

26 Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

c. Analyse des principaux ratios énergétique / prix

Certaines tendances sont toutefois nettement perceptibles :

- **En France métropolitaine, la part de logements anciens vendus sous les étiquettes F et G est passée de 11 à 18 % entre le 2^e trimestre 2021 et le 2^e trimestre 2023 ; la hausse est plus importante encore pour les logements G**, qui représentent aujourd'hui 7 % du volume des ventes, contre 3 % avant la réforme du DPE (juillet 2021). Cette hausse de la volumétrie des logements énergivores se fait essentiellement au détriment de la classe D, encore reine du marché, mais dont le volume baisse de 40 % environ à 33 % aujourd'hui.
- En 2022, une vente sur trois d'appartements F ou G intervient dans une ville de plus de 100 000 habitants, contre une sur quatre un an plus tôt.
- **L'impact de la mauvaise performance énergétique du logement collectif, auparavant peu notable, devient de plus en plus prégnant** : il oscille désormais entre -5 % en région Normandie, et -11 % pour les Hauts-de-France et le Grand Est. La prise en compte progressive, à l'aune de la flambée des coûts de l'énergie, de l'augmentation des charges de copropriétés, pour les immeubles à chauffage collectif, est indéniable. Cet impact négatif se vérifie *a fortiori* pour le logement individuel, dont les prix plongent de 7 % en Ile-de-France, à 21 % pour la région Grand Est.
- A l'inverse, **s'il est vrai que la virtuosité paie, elle rémunère toutefois proportionnellement moins que la mauvaise performance énergétique ne sanctionne pour la maison individuelle**, dont le prix sera supérieur de 4 % à la moyenne en Ile-de-France, jusqu'à +15 % pour le Grand Est. L'on constate, sur l'ensemble du territoire, que l'écart-type sur le logement individuel est plus fort en moins-value qu'au titre de la plus-value. Le constat ne se vérifie toutefois pas pour le logement collectif, dont la plus-value peut grimper de 20 % en Normandie par rapport à la classe D et demeure en tout état de cause supérieure ou égale à 10 % pour une majorité de territoires. Par ailleurs, pour la plupart des logements collectifs, l'écart-type est plus fort en plus-value qu'en moins-value.

Certes empirique, cette approche donne toutefois une indication quant au **frêle équilibre économique de la rénovation énergétique : la plus-value potentielle attachée au logement performant risque de ne pas couvrir le coût de sa rénovation globale**. Ainsi, dans le Calvados, où la valeur médiane d'une maison individuelle est de 223 150 € au 2^e trimestre 2023 (ce que nous associerons à la classe majoritaire étiquette D) selon les données de conjoncture immobilière des Notaires de France, on peut tabler sur une plus-value de l'ordre de 9 % (selon l'étude valeur verte), soit environ 20 000 € pour un prix réévalué de 243 150 €. On est donc très loin du coût d'une rénovation globale, de l'ordre de 60 000 / 70 000 € pour une maison de 100m² environ. Même en considérant qu'il faille « décoter » le prix médian de 13 % (moins-value des biens F/G dans la région Normandie selon la même étude), un prix d'achat ainsi abaissé à 194 140 €, augmenté des travaux de rénovation (+70 000 €), conduit à un coût final de 264 140 €, *i.e.* hors marché de 21 000 € selon la projection ci-dessus. Aussi pourrait-on craindre que, sans portage public d'au moins 50 %, les ménages hésitent à prendre une décision de rénovation.

La difficulté va s'amplifier à mesure que le marché immobilier sera moins performant (c'est-à-dire moins dynamique et animé par des prix moins élevés), le coût des travaux demeurant moins variant par ailleurs. Ainsi, le même calcul dans le département voisin, l'Orne, où la valeur médiane d'une maison individuelle est de l'ordre de 118 000 €, aboutit à une plus-value potentielle de

seulement 10 620 € (soit un prix réévalué de 128 620 €), pour un coût de travaux vraisemblablement identique de 60 000 / 70 000 € ! Une décote, conforme à l'étude valeur verte de 13 %, placera le prix du logement énergivore à 102 660 €. Le prix de sortie réévalué après travaux (128 620 €) n'absorbera donc pas le coût des travaux, la perte étant de l'ordre de (128 620 - 102 660) - 70 000, soit 44 040 €. Ici, la perte ne saurait être comblée par un portage public de 50 % du coût des travaux de rénovation.

Cette approche pragmatique met en évidence la difficulté qui peut exister à prendre une décision de rénovation globale du logement.

5. Les dispositifs d'aide au financement des travaux de rénovation énergétique

Ces dispositifs sont nombreux et peuvent être classés, selon 3 catégories : les subventions directes (a), les aides fiscales (b) et les prêts spécifiques à la rénovation (c).

a. Les aides et subventions directes

I. MaPrimeRénov' (MPR)

Ce dispositif, le plus connu, a été créé par la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019. Il est piloté par l'ANAH et rend possible le versement de l'aide de façon contemporaine à la réalisation des travaux. Il est accessible à tous les propriétaires quel que soit leur niveau de ressources. Cependant, les travaux éligibles ainsi que le niveau des aides dépendent à la fois du revenu des ménages et du nombre de personnes composant le ménage. MaPrimeRénov' permet de financer des travaux concernant une maison individuelle, un appartement ou les parties communes d'une copropriété.

À partir du 1^{er} janvier 2024, le dispositif est réformé.

Depuis cette date, MaPrimeRénov' permet de financer :

- la rénovation d'un ou plusieurs travaux intégrant obligatoirement l'installation d'un système de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire décarboné ;
- une rénovation d'ampleur (isolation + chauffage + ventilation) permettant un gain d'au moins 2 étiquettes énergétiques (MaPrimeRénov' accompagné) ;
- la rénovation d'une copropriété (MaPrimeRénov' copropriété)²⁷.

MaPrimeRénov' (pour installer un système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné)

MaPrimeRénov' est accessible à tous les propriétaires, occupants ou bailleurs sous certaines conditions :

²⁷ L'ensemble des dispositifs est exposé plus amplement dans le guide des aides financières 2024 établi par l'ANAH et accessible sur ce lien : <https://www.anah.gouv.fr/anattheque/le-guide-des-aides-financieres-2024>

- le logement doit être construit depuis au moins 15 ans²⁸ ;
- le logement doit être occupé à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an). Les propriétaires bailleurs doivent s’engager sur l’honneur à louer leur bien en tant que résidence principale sur une durée d’au moins 6 ans ;
- le demandeur doit obligatoirement fournir un DPE ou un audit énergétique.

La prime est accordée pour la réalisation d’un ou plusieurs travaux intégrant obligatoirement l’installation d’un système de chauffage et/ou de production d’eau chaude sanitaire décarboné. En complément, le ménage peut choisir de réaliser d’autres travaux d’isolation.

Le montant de la prime est modulé selon les revenus du foyer et la nature des travaux.

Il convient toutefois de préciser le champ d’application temporel de ce dispositif :

- Au 1^{er} janvier 2024 : cette aide est accessible à tous les propriétaires avec des revenus très modestes, modestes et intermédiaires.
- Au 1^{er} juillet 2024 : les propriétaires de logements avec une étiquette énergétique F ou G n’y auront plus accès et seront réorientés vers le Parcours accompagné pour réaliser une rénovation d’ampleur (v. ci-après).

MaPrimRénov’ Parcours accompagné

MaPrimeRénov’ Parcours accompagné est accessible à tous les propriétaires occupants ainsi qu’aux propriétaires bailleurs aux revenus intermédiaires et supérieurs à partir du 1^{er} janvier, et à l’ensemble des propriétaires bailleurs à partir du 1^{er} juillet.

Plusieurs conditions d’éligibilité doivent être respectés :

- le logement doit être construit depuis au moins 15 ans ;
- le logement doit être occupé à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an) pendant une durée minimale de 3 ans. Les propriétaires bailleurs doivent s’engager sur l’honneur à louer leur bien en tant que résidence principale sur une durée d’au moins 6 ans ;
- la prime est accordée pour des rénovations ambitieuses, c’est-à-dire des travaux devant permettre un gain d’au moins deux classes énergétiques sur le DPE du logement, et incluant deux gestes d’isolation (toiture, fenêtre/menuiserie, sols ou murs). Elle est accessible quelle que soit l’étiquette énergétique du logement et quels que soient les revenus du ménage. Il est possible de financer des travaux pour lutter contre l’inconfort d’été dans le cadre de MaPrimeRénov’ Parcours accompagné ;
- le recours à un accompagnateur agréé « Mon Accompagnateur Rénov’ » est obligatoire ;
- un audit énergétique doit obligatoirement être réalisé avant le lancer les travaux de rénovation, celui-ci servant de référence pour le projet de travaux.

Un bonus de 10 % peut être appliquée à ce taux si le logement est une passoire énergétique (loge-

28 À titre exceptionnel, il est possible de bénéficier de MaPrimeRénov’ dans un logement de plus de 2 ans pour l’installation d’un nouvel équipement de chauffage et/ou de production d’eau chaude sanitaire en remplacement d’une chaudière au fioul (avec dépose de cuve à fioul). Les ménages concernés doivent demander simultanément une prime « dépose de cuve à fioul ».

ments avec une étiquette F ou G) et que le programme de travaux permet d'atteindre une étiquette D au minimum.

A noter : une rénovation en deux étapes est possible²⁹. Le bonus « sortie de passoire énergétique » ne s'applique alors pas en deuxième étape.

MaPrimeRénov' Copropriété

Pour être éligible, la copropriété doit :

- avoir au moins 75 % des lots (65 % pour les copropriétés de 20 lots ou moins) ou à défaut des tantièmes dédiés à l'usage d'habitation principale ;
- être immatriculée et à jour annuellement au registre national des copropriétés.

L'attribution de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété est en outre subordonnée à la production d'une évaluation énergétique.

Cette prime finance 30 à 45 % des charges relatives aux travaux devant permettre une économie d'énergie d'au moins 35 %, dans un plafond de 25 000 € par logement :

- 30 % pour une rénovation permettant un gain énergétique d'au moins 35 % ;
- 45 % pour une rénovation énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 50 %.

En complément, il existe un bonus de 10 % en cas de sortie du statut de passoire énergétique (soit les logements dont la lettre est F ou G sur le diagnostic de performance énergétique avant travaux qui parviennent à atteindre la classe D après travaux) et des primes individuelles pour les copropriétaires aux ressources modestes (1 500 €) et très modestes (3 000 €).

Par ailleurs, les copropriétés fragiles ou en difficulté peuvent bénéficier d'un bonus de 20 % du montant des travaux (sous condition de l'obtention des CEE par l'ANAH).

Afin de s'assurer de la réalité des travaux, une assistance maîtrise d'ouvrage est obligatoire, financée en partie par l'ANAH.

2. Les certificats d'économie d'énergie (CEE)

Le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE) a été institué par la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 et a pour objet d'inciter les fournisseurs d'énergie à promouvoir activement l'efficacité énergétique auprès des consommateurs : ménages, collectivités territoriales ou professionnels.

Très complexe, ce système permet aux consommateurs de solliciter de leurs fournisseurs d'énergie (qu'on appelle « les obligés ») une prime, cumulable avec le dispositif MaPrimeRénov' mais pas avec le dispositif MaPrimeRénov' Parcours accompagné. Ce sont les fournisseurs d'énergie qui doivent respecter leurs obligations en la matière. Dans le cas où les objectifs ne sont pas atteints, ils seront redevables de fortes pénalités.

²⁹ Dans un délai de 5 ans, le premier dossier peut être complété avec des travaux supplémentaires pour les logements initialement classés G, F ou E :
- la classe C doit être au minimum atteinte après la seconde étape pour les logements initialement classés F et G ;
- la classe B doit être au minimum atteinte après la seconde étape pour les logements initialement classés E.

b. Les aides fiscales

Deux types d'aides fiscales existent en matière d'aide à la rénovation énergétique :

- **La TVA à taux réduit.** Le taux de TVA pour les travaux de rénovation du logement est en principe de 10 %. Toutefois, pour les travaux de rénovation énergétique, ce taux est de 5,5 %. La liste des travaux exigible figure à l'article 18 bis de l'annexe IV du CGI.
- **Les exonérations de taxes foncières.** Certaines collectivités territoriales proposent une exonération de taxes foncières sur les propriétés bâties sur les logements rénovés. Cette exonération de la taxe peut aller de 50 à 100 % de la taxe, pour une durée maximale de 3 ans. Cela ne peut concerner que les logements édifiés avant 1989, et les travaux doivent être d'un montant minimum de 10 000 € ou 15 000 € selon leur temporalité.

Jusqu'au 31 décembre 2020, il existait également un crédit d'impôt transition énergétique, aujourd'hui supprimé.

c. Les prêts spécifiques pour les travaux de rénovation énergétique

Au-delà des financements publics directs, qui ne peuvent eux-mêmes suffire, il faut également étudier des aides au financement indirectes, notamment les prêts subventionnés. Ceux-ci sont au nombre de trois :

- **L'éco-PTZ.** Il s'agit d'un prêt sans intérêt, dont le montant maximal est de 50 000 €, attribuable sans conditions de ressources. Il permet de financer des travaux de rénovation énergétique, qu'il s'agisse de rénovation ponctuelle ou d'un niveau de performance supérieur. Seul le propriétaire du logement occupé à titre de résidence principale par lui-même est éligible. Le logement doit par ailleurs avoir été édifié depuis plus de 2 ans. Le délai de remboursement maximal est de 15 ans, ou 20 ans pour une rénovation performante.
- **L'éco-PTZ copropriété.** Il constitue une déclinaison de l'éco-PTZ au profit des copropriétés. Son montant est de 30 000 € par logement pour un bouquet de 3 travaux ou plus et peut aller jusqu'à 50 000 € pour des travaux de rénovation performante. Sa durée de remboursement va de 15 à 20 ans en fonction du niveau de performance visé par les travaux. Il peut être cumulé avec un éco-PTZ individuel, dans la limite d'une somme de 30 000 € représentant le cumul des deux éco-PTZ par copropriétaire. Il semblerait toutefois que ce dispositif rencontre aujourd'hui un très faible succès en raison des délais très longs d'instruction, d'une part, et l'impossibilité de garantir le prêt par une inscription hypothécaire, d'autre part, ce qui n'est évidemment pas de nature à encourager les banques à son déploiement : seules la Caisse d'Épargne Ile-de-France et Domofinance le distribuent actuellement.
- **Le prêt avance rénovation (PAR).** Comme son nom l'indique, le PAR est un prêt hypothécaire c'est-à-dire garanti par une inscription hypothécaire grevant le bien objet des travaux de rénovation. Toutefois, il faut préciser que le remboursement s'effectue en une fois au moment de la revente du bien rénové, ce remboursement portant tant sur le capital que sur les intérêts. L'emprunteur ne paye aucun terme du prêt ni en capital, ni en intérêt avant la revente. Ce dispositif laisse donc intact le pouvoir d'achat de ce dernier.

Outre la garantie hypothécaire, il bénéficie également de la garantie de l'Etat via le Fonds de garantie de la rénovation énergétique (FGRE) à hauteur de 75 % du prêt.

Soumis à des conditions de revenus, son octroi vient compléter l'enveloppe de l'éco-PTZ. Il est donc destiné à des ménages modestes.

II. Les difficultés constatées

Au-delà des objectifs ambitieux du législateur, de nombreuses difficultés entravent leur mise en œuvre, tant sur le plan juridique (A) que sur le plan économique (B).

A. Sur le plan juridique

Au plan juridique, le législateur manque en partie son but. Tandis que l'on peut interroger la pertinence de certaines des obligations imposées au vendeur de logement (1), il faut bien constater que les règles applicables aux copropriétés (2) ou aux travaux d'isolation par l'extérieur (4) ne sont guère de nature à encourager la mise en œuvre d'une rénovation, tandis que celles applicables au logement décent produisent des effets ambivalents sur le nombre de logements disponibles à la location (3).

I. Les difficultés relatives aux documents à fournir par le propriétaire

Plusieurs incertitudes demeurent quant aux documents à fournir par le propriétaire : les unes ont trait au carnet d'information sur le logement (a), les autres à la fiabilité du diagnostic de performance énergétique (b).

a. Le carnet d'information sur le logement : un intérêt relatif

Dans l'hypothèse de la rénovation d'un logement, un carnet d'information doit être établi lorsque sont en cause des « **travaux ayant une incidence significative sur la performance énergétique du logement** ». La détermination du seuil d'application de cette obligation, posée par l'article L. 126-35-2 du Code de la construction et de l'habitation, n'est pourtant pas des plus faciles à appréhender.

Certes, la disposition précitée renvoie à l'article L. 171-1 du même code indiquant que, pour la construction et la rénovation des bâtiments, **un décret en Conseil d'État fixera les résultats minimaux de performance énergétique pour des conditions de fonctionnement définies**, évaluée en tenant compte du recours aux énergies renouvelables au sens de l'article L. 111-1.

Mais, si le décret n° 2022-1674 du 27 décembre 2022 relatif au carnet d'information du logement mentionne les travaux visés, **il n'a en aucun cas défini les résultats minimaux de performance énergétique** :

1° Travaux d'isolation thermique des toitures ;

2° Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;

3° Travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;

4° Travaux d'isolation thermique des planchers bas ;

5° Travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de refroidissement, en y incluant les systèmes de ventilation économiques et performants qui y sont, le cas échéant, associés, ou de production d'eau chaude sanitaire ;

6° Travaux d'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Quant à l'arrêté du 27 décembre 2022 du Ministère de la transition écologique, il se contente de préciser les informations à récoler quant aux caractéristiques des matériaux utilisés et des équipements installés.

Il est dès lors permis de s'interroger sur l'intérêt réel de faire peser une nouvelle obligation documentaire sur les propriétaires, d'autant qu'il n'est pas précisé qui maîtrisera ensuite cette abondante documentation des plus techniques.

b. La fiabilité du diagnostic de performance énergétique toujours en question

De nombreux notaires pointent l'absence de fiabilité du DPE « *qui, pourtant, prend une place grandissante dans les négociations* »³⁰. Sous plusieurs aspects, la fiabilité du diagnostic de performance énergétique est mise en doute.

I. La prise en compte du parc immobilier ancien et des logements de faible surface

Tant les associations de consommateurs que les représentants de la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers ont fait le constat du caractère perfectible des formules mathématiques utilisées pour la nouvelle méthode de calcul, présentée à l'été 2021. Celles-ci ont massivement abouti à **faire figurer une part non négligeable du parc immobilier ancien (logements construits avant 1975) en catégorie F et G, ainsi que les logements de faible surface.**

Si une nouvelle version a été présentée à l'automne 2021³¹, il ne semble pas que le **problème des logements anciens ou de faible surface** ait été définitivement réglé.

C'est pourtant un véritable cri d'alarme qui a été lancé par les sept grandes fédérations du Patrimoine français accompagnées de l'Association nationale des architectes du patrimoine et de l'Association nationale des architectes des bâtiments de France, début juin 2023. En cause, la méthode de calcul utilisée actuellement et le niveau de formation des diagnostiqueurs par rapport aux bâtis anciens (construits avant 1948), totalement inadaptés et révélateurs de nombreuses incohérences. Cette situation doit mener, selon ces associations, à une véritable « *gâchis environnemental* » et à « *une extinction de masse du bâti ancien en France* »³². Si l'on osait un parallèle avec le monde automobile, on pourrait considérer que la situation actuelle s'apparente à faire passer un contrôle technique à une voiture de collection selon les critères Euro 6 d'un véhicule moderne.

S'agissant des logements de petite surface, deux des critères utilisés dans la méthode d'établissement

³⁰ Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

³¹ Arrêté du 8 octobre 2021, A. n° LOGL2118341A : JO 14 octobre 2021.

³² <http://www.patrimoine-environnement.fr/wp-content/uploads/2023/06/Synth%C3%A8se-finale-G7-1er-Juin-2023-VF.pdf>

des DPE conduisent à dégrader systématiquement la note de DPE de ces logements. Est en cause, d'une part, la consommation d'eau chaude sanitaire (ECS) : le rapport établi entre la contenance du ballon d'eau chaude et la surface du logement dessert les logements de faible surface, d'autant plus si est installé un ballon de grande contenance dans un petit logement. Est en cause, d'autre part, le ratio « surface déperditive/surface habitable » : l'indice de « compacité thermique » retenu pénalise le logement de faible surface (proportionnellement un petit logement a toujours plus de surface déperditive qu'un grand).

2. L'incohérence totale du droit transitoire s'agissant de la durée de validité du DPE

Le décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 a consacré la durée de validité des diagnostics de performance énergétique et a précisé les dates à partir desquelles les « anciens » DPE ne seront plus valables. De sorte que les DPE établis entre juillet 2021 et octobre 2021 (date d'entrée en vigueur de la « deuxième nouvelle méthode de calcul ») sont encore valables 10 ans et que ceux établis entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 ont été valables jusqu'au 31 décembre 2024.

Une telle situation n'est pas à la hauteur des enjeux financiers, environnementaux et patrimoniaux de la politique de rénovation énergétique de notre pays. Elle aboutit même à neutraliser l'application effective de la loi, s'agissant de l'obligation de produire un audit énergétique pour les logements en monopropriété classés F ou G, dans la mesure où la production par le vendeur d'un diagnostic techniquement désuet, mais juridiquement valable (spécifiquement, ceux établis entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021), et potentiellement plus clément qu'un diagnostic réalisé selon la méthode actuelle, pourra lui permettre de s'exonérer de son obligation de fournir à l'acquéreur un audit énergétique plus poussé et bien plus informatif, notamment en termes d'approche financière d'amélioration de performance énergétique !

De sorte que l'acquéreur, au nom de ce droit transitoire déifiant, disposera d'une information potentiellement erronée qui le rendra moins conscient de la nécessité de rénover le bien. Cette disposition va à l'encontre de l'intention primitive du législateur et des objectifs d'accélération de la rénovation énergétique.

3. Les difficultés générées par l'expression du seuil de performance énergétique en énergie finale

L'énergie primaire peut être définie comme celle que l'on trouve dans la nature. L'énergie finale est celle qui est livrée à l'entrée de nos logements.

Entre l'énergie primaire et l'énergie finale existent de nombreuses transformations qui se caractérisent, toujours, par des pertes énergétiques plus ou moins importantes. L'électricité n'existant pas à l'état naturel, il faut la fabriquer, ce qui est réalisé massivement aujourd'hui par la transformation de l'énergie primaire en chaleur (combustion ou réaction nucléaire). Mais ce type de transformation, dite « thermodynamique », s'effectue généralement avec un rendement très faible (ainsi pour 1 kWh d'électricité il faut environ 3 kWh d'énergie primaire). Il a ainsi pu être déclaré qu'« **Etablir un bilan en énergie primaire ou en énergie finale introduit donc une différence essentielle** »³³.

Le coefficient de conversion retenu depuis une quinzaine d'années par les Ministères du logement était pour l'électricité de 3,23, jusqu'à ce qu'il soit choisi de retenir 2,3 avec la RE 2020.

33 Association Mégawatt.

Le choix d'améliorer le coefficient de conversion de l'électricité par rapport aux autres modes d'énergie et, corrélativement, d'aligner la réglementation liée à la rénovation énergétique sur une expression en énergie finale peut, de l'avis d'un certain nombre de spécialistes, être de nature à limiter assez fortement les exigences d'isolation et les impératifs de rénovation pour les logements chauffés à l'électricité.

Ce changement de paradigme dans l'expression de la performance énergétique constitue actuellement une source de confusion : un nombre important de DPE en circulation expriment encore, sur le diagramme central, la performance énergétique en énergie primaire. Il faut chercher dans les pages suivantes du rapport l'expression en énergie finale. La différence de présentation est de nature à induire en erreur le particulier sur la performance réelle de tel ou tel bien. Elle peut, dès lors, amener le lecteur non averti à considérer comme indécent un logement qui ne l'est pas réellement. L'indication de la consommation en énergie finale n'est devenue obligatoire, en première page, que pour les DPE produits à compter du 1^{er} janvier 2023.

4. Le délicat sujet de la qualité de la formation et des usages des professionnels réalisant les DPE

La chambre des diagnostiqueurs immobiliers a été obligée, en début d'année, de reconnaître devant une commission d'enquête parlementaire que certains de ses membres n'avaient pas une pratique totalement vertueuse lors de la visite des biens. Certaines associations de consommateurs ont en effet effectué des enquêtes révélant des différences importantes dans les résultats obtenus lors de l'établissement de différents diagnostics sur un même bien et ce, en raison de négligences dans les investigations minimales à mener lors de la visite des biens.

Cette situation s'explique par une **tentation de nivellement par le bas du résultat des diagnostics** par les diagnostiqueurs, en vue de se préserver de toute action en responsabilité (en raison d'un manque de fourniture ou de curiosité quant à la documentation technique du bâtiment et l'usage, peu répandu, de sondages de la résistance thermique de l'isolation ou des murs)³⁴.

On trouve déjà trace, en 2012, de questions de parlementaires au gouvernement sur la fiabilité et l'encadrement de la pratique professionnelle. Ainsi que le souligne le rapport sénatorial sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique du 29 juin 2023 (n° 811), le DPE (NDLR) « n'est pas devenu, en dépit de cette place grandissante, aussi fiable que ce qui est exigé par son opposabilité et son usage désormais généralisé. »

La dernière réponse en date du gouvernement, représentée par un arrêté du 20 juillet 2023³⁵, vise à renforcer les exigences de compétences (organismes délivrant les formations) et les critères de certification des diagnostiqueurs (examen de leur pratique pour ceux déjà en activité) intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique (DPE). Malheureusement, cet arrêté n'entrera en vigueur qu'au 1^{er} juillet 2024 et ne concernera pas les certificats professionnels délivrés en cours de validité, étant rappelé que les certifications des diagnostiqueurs pour les DPE ont une durée de validité de 7 ans.

Ainsi, **il y a peu de chance que l'on entrevoie rapidement une amélioration de la situation**, les obligations juridiques des propriétaires de biens immobiliers à usage de logements reposant donc, pour le moment, sur documents pour le moins perfectibles. **Ce calendrier est incompatible avec celui imposé aux propriétaires, bailleurs notamment.**

³⁴ Il s'agit en effet de mesurer la résistance thermique de toutes les couches de matériaux qui constituent le mur, ce qui suppose soit un prélèvement (impossible pour un DPE), soit d'être en possession de la totalité de la documentation technique (ce qui ne sera que très rarement le cas en pratique).

³⁵ A. n° TREL2311731A, 20 juill. 2023 : JO 3 août 2023.

c. **La difficile recherche d'un professionnel en vue d'établir un audit énergétique**

Actuellement, les propriétaires concernés par l'obligation de produire un audit énergétique rencontrent de **grandes difficultés pour trouver un professionnel acceptant de mener cette mission**. La raison de cette difficulté est de deux ordres.

I. L'insuffisance de professionnels formés

Les notaires du réseau Marianne ont souvent recueilli, de la part de leurs clients, la « *difficulté de trouver une entreprise susceptible de générer un audit énergétique. Les délais aujourd'hui sont de plus de trois mois.* »³⁶

Le décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique renvoie pour une large part au décret n° 2018-416 du 30 mai 2018 relatif aux conditions de qualification des auditeurs réalisant les audits énergétiques, afin d'identifier les professionnels habilités à effectuer de tels diagnostics. Il y a lieu de distinguer en fonction du type de bien audité :

- pour un bâtiment comportant plusieurs logements : l'audit peut être réalisé par un bureau d'études qualifié « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) » ou par une société d'architectes ou un architecte inscrit à l'ordre et ayant suivi une formation ;
- pour une maison individuelle : l'audit peut être réalisé par un bureau d'études qualifié « Audit énergétique des bâtiments (tertiaires et/ou habitations collectives) ou par un bureau d'études ou une entreprises qualifiés « Audit énergétique en maison individuelle » (qualification OPQIBI 1911 / qualification Qualibat 8731) ; ou encore par une entreprise certifiée « RGE offre globale », mais également par une société d'architectes ou un architecte inscrit à l'Ordre des architectes et ayant suivi une formation ; un diagnostiqueur immobilier certifié justifiant des compétences nécessaires pour réaliser l'audit énergétique.

L'acquisition du label RGE (« reconnu garant de l'environnement ») repose sur un examen de la conformité de l'entreprise à un référentiel d'exigences de moyens et de compétences. Cet examen et la délivrance consécutive du signe de qualité sont assurés par des organismes de qualification (Qualibat, Qualit'EnR et Qualifelec) ou de certification (Certibat et Cerqual) ayant passé une convention avec l'État et accrédités par le Comité Français d'accréditation (COFRAC).

Selon le rapport du Sénat du 29 juin 2023 précité, seulement 60 000 entreprises du bâtiment sont labellisées, soit à peine 15 % du total. Devant la lourdeur du processus de certification et les moyens à mettre en œuvre, on assiste même à une diminution, depuis un an, du nombre de professionnels labellisés. Selon les derniers chiffres de l'ADEME, 61 296 entreprises sont à ce jour labellisées, alors qu'il y en avait 65 095 en 2022³⁷.

³⁶ Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

³⁷ <https://data.ademe.fr/applications/nombre-d'entreprises-rgc>

2. Les difficultés des professionnels à obtenir une assurance couvrant l'activité d'établissement d'audits énergétiques

Une fois l'exigence de qualification énoncée, encore faut-il que l'auteur de l'audit soit titulaire d'une assurance-responsabilité. L'article 1^{er}, dernier alinéa, du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 indique simplement que cette assurance est « destinée à couvrir les conséquences de la responsabilité du professionnel dans le cadre de son activité de réalisation de l'audit », sans fixer le montant des garanties, comme le fait l'article R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation en matière de diagnostic de performance énergétique. Cependant, l'article R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation s'applique, selon ses propres termes, aux « personnes mentionnées à l'article L. 271-6 », parmi lesquels figurent les professionnels établissant des audits énergétiques. En l'absence de dispositions contraires dans le décret du 4 mai 2022, le « plancher » des assurances exigées du diagnostiqueur paraît valoir également pour le rédacteur d'un audit énergétique.

Le non-respect de ces diverses obligations fait encourir les sanctions pénales prévues à l'article R. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

2. Les écueils perceptibles de l'application de la réglementation dans les copropriétés

Si 88,5 % des notaires ayant répondu à l'étude³⁸ estiment que les copropriétés n'anticipent pas correctement leurs plans de travaux de rénovation, la mise en œuvre des règles prévues rencontre également plusieurs obstacles.

D'une part, **des DPE individuels différents par logement induisent des comportements tout aussi différents**. En effet, dans un même immeuble, chaque appartement peut avoir un DPE différent et le copropriétaire qui dispose d'une mauvaise étiquette voudra très certainement faire des travaux rapidement (avant les dates « couperets » de 2025 et 2028). A l'inverse, ceux qui peuvent attendre en fonction du résultat de leur DPE ou de leur situation d'occupants bloqueront toute décision collective. Ainsi, publié en février 2023, un sondage de la société Hellio, acteur de l'accompagnement des copropriétés dans la rénovation énergétique, révèle que 60 % des copropriétaires sondés n'envisagent pas de mobiliser des moyens financiers pour entamer une rénovation, soit une hausse de 7 % par rapport au précédent sondage de 2021³⁹.

L'opposition aux travaux de rénovation de copropriétaires dont le logement présente une meilleure performance énergétique peut ainsi empêcher le lancement de travaux de rénovation.

D'autre part, **la grande temporalité de travaux impose une stabilité normative, à ce jour insuffisante**. En pratique, le temps nécessaire pour parvenir à réaliser des travaux de rénovation énergétique dans une copropriété s'étale de 3 à 5 ans. La copropriété décide lors d'une première assemblée générale de l'établissement d'un DPE collectif ; un audit ou une étude par un bureau d'étude est décidé lors d'une seconde assemblée de copropriété ; puis celui-ci est présenté lors d'une nouvelle assemblée générale qui peut statuer sur une décision d'engager des travaux, sous réserve de l'obtention de subventions ; les travaux, quant à eux, ne débiteront que lorsque les subventions auront été obtenues.

Il peut être difficile de préparer un dossier de copropriété sur plusieurs années si les aides et sub-

38 Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

39 <https://copropriete.hellio.com/blog/actualites/enquete-copropriete-renovation-energetique-fevrier-2023>

ventions sont amenés à changer régulièrement en fonction des enveloppes budgétaires nationales. « *L'instabilité normative des politiques publiques de rénovation énergétique apparaît totalement incompatible avec le temps long des copropriétés, qui ne s'engagent pas dans une longue démarche de travaux si elles n'estiment pas que le dispositif d'aide associé soit stabilisé* ». Ce constat, que dresse le rapport sénatorial précité du 29 juin 2023, doit évidemment être partagé. De tels changements sont de nature à induire un fort attentisme des copropriétaires français et nuisent à la politique publique de rénovation énergétique.

Enfin, **les règles de majorité actuelles au sein des assemblées générales peuvent être jugées trop contraignantes**. Le fait de décider de réaliser un DPE collectif ou une étude s'effectue en effet à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Depuis la loi n° 2018-1021 dite ELAN du 23 novembre 2018, les travaux d'économie d'énergie sont, en principe, soumis à la majorité de l'article 25 de ladite loi, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires.

En revanche, quand il s'agit de contracter un prêt pour financer des travaux de rénovation, des règles de majorité différentes s'appliquent. Il existe en effet à l'heure actuelle deux formes de « prêt collectif » pour la rénovation énergétique :

- le premier est un prêt collectif consenti au syndicat des copropriétaires, lequel requiert un vote à l'unanimité lors de l'assemblée générale⁴⁰. Le syndic organise lui-même, le prélèvement de la contribution des copropriétaires adhérents pour rembourser le prêt ;
- la deuxième forme de prêt collectif est à adhésion individuelle. Il ne nécessite pas un vote à l'unanimité, mais un vote à la majorité du même type que celui pour engager les travaux⁴¹. Cependant le montage financier est plus complexe, car il implique d'organiser un prélèvement individuel de chaque copropriétaire adhérent, par l'établissement financier assurant le prêt travaux. Les établissements financiers semblent en pratique actuellement, peu disposés à accorder ce type de prêt.

Les divergences entre copropriétaires constituent un frein patent à la rénovation des bâtiments. Cette opposition peut être liée à des impératifs financiers contraires entre les copropriétaires bailleurs, qui risquent d'être soumis à l'interdiction progressive de la location de leur bien et les copropriétaires occupants, qui ne sont pas soumis aux mêmes obligations.

Les règles de vote lors des assemblées générales, caractérisées par le principe de la majorité absolue de l'ensemble des copropriétaires, constituent un véritable obstacle à la rénovation en copropriété. Également questionnés sur le sujet⁴², près de 89 % des notaires considèrent que la rénovation des immeubles en copropriété devrait prioritairement passer par la facilitation des prises de décisions collectives des copropriétaires, plutôt que par des initiatives individuelles. Et ils sont 71 % à penser qu'un assouplissement des règles de majorité des votes des copropriétaires, en matière de décision de rénovation énergétique des copropriétés, serait de nature à accentuer et accélérer la rénovation énergétique des immeubles collectifs.

En outre, la copropriété, ayant entériné en assemblée générale des travaux de rénovation énergétique, n'est pas à l'abri de recours juridiques exercés par des copropriétaires refusant la mise en œuvre des travaux (notamment par une action tendant à l'annulation des résolutions de l'assemblée), recours de

40 Loi n° 65-557 10 juillet 1965, art. 26-4.

41 Loi n° 65-557 10 juillet 1965, art. 25.

42 Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

nature à suspendre le paiement des subventions et à retarder le déroulement des travaux.

Si on ajoute à ces difficultés internes à la copropriété les délais d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à l'exécution des travaux de rénovation énergétique (déclaration préalable de travaux exempté de permis de construire ou permis de construire), la temporalité du processus en est nécessairement obérée.

3. Les effets ambivalents de la réglementation relative au logement indécent

La réglementation applicable prévoit qu'un bien est susceptible de perdre sa destination de bien à usage d'habitation s'il est loué et ne répond pas à la décence énergétique, mais pas s'il se trouve occupé par son propriétaire ou vacant.

Le bailleur est désormais tenu de délivrer à son locataire un logement répondant au critère de la décence énergétique nouvellement défini. En cas de manquement à cette obligation, le législateur a instauré des sanctions spécifiques qui se superposent aux sanctions prévues en cas de location d'un logement indécent, notamment l'interdiction de fait de mise en location des biens concernés. Un logement dit « décent » doit désormais répondre à « *un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an* ». Ces normes issues de la loi « Climat et Résilience » sont désormais transcrites dans le décret du 30 janvier 2022 par le décret n° 2023-796 du 18 août 2023. Cette disposition concerne à ce jour, tous les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, à savoir : la location d'une résidence principale ou mixte, nue ou meublée dans le cadre d'un bail mobilité, quel que soit le lieu de situation du bien.

Dès lors, il est permis de s'interroger : **un logement indécent énergétiquement est-il encore un logement ?**

Nul n'ignore que les textes sur la décence des logements ont un caractère d'ordre public. Les parties (bailleur et locataire) ne pourront donc les écarter, en convenant par exemple que le locataire accepte de louer le logement en l'état, bien qu'il ne soit pas décent, en contrepartie d'un loyer réduit ou très faible⁴³.

S'il apparaît difficile de concevoir qu'un bien soit à usage d'habitation pour son propriétaire et perde cet usage pour un locataire, c'est paradoxalement la direction vers laquelle semble incliner la réglementation applicable. La destination d'un bien (en l'espèce, habitation avec pour sous-destination logement ou hébergement), c'est-à-dire ce pourquoi l'immeuble a été construit et donc incidemment sa qualification juridique, risque en effet d'être contredite par le jeu de l'indécence énergétique, alors que, depuis 50 ans, les réglementations d'urbanisme successives ont expressément visé à préserver le plus grand nombre d'habitations dans notre pays.

Certains professionnels du réseau Marianne confirment le risque que présente les normes environnementales au regard du marché locatif : « *Les contraintes énergétiques constituent l'un des facteurs principaux de la baisse significative des volumes de vente et génèrent des tensions palpables sur le marché immobilier tant du côté des transactions et des acquéreurs investisseurs que des locataires en manque aujourd'hui par effet boomerang de logement.* »⁴⁴

43 Cass. 3^e civ., 4 juin 2014, n° 13-17.289 : JurisData n° 2014-013364.

44 Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

4. Des écueils persistants en droit de l'urbanisme

Les travaux de rénovation énergétique consistent souvent, notamment, en l'adjonction au bâti existant, d'une isolation par l'extérieur (ITE). Lorsque la construction primitive a été édifiée à la stricte limite des règles de prospect prévues au PLU, ou, le cas échéant, au règlement de lotissement, l'ajout de l'ITE peut générer une difficulté : l'épaisseur de la nouvelle isolation extérieure est susceptible de venir empiéter sur la zone non constructible du terrain, compte-tenu de sa proximité avec la construction voisine ou le domaine public ; on contrevient dès lors à la règle de prospect qui interdit de construire en-deçà d'une certaine distance de la limite de propriété.

Il en va de même, potentiellement, de l'isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, qui peut se heurter aux règles de hauteur prévues par le document d'urbanisme.

Le législateur a toutefois imaginé une solution de sortie positive par l'article L152-5 du Code de l'urbanisme, issu de la loi du 8 novembre 2019 : ce texte octroie à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, la **possibilité**, par **décision motivée**, de délivrer l'autorisation administrative de réaliser les travaux, et dont de déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions.

Si elle doit, en son principe, être saluée, cette dérogation vertueuse souffre à notre sens, de deux défauts essentiels :

- Elle ne procède que d'une **faculté** : l'autorité administrative n'est l'objet d'aucune compétence liée, et peut parfaitement décider de ne pas déroger à la règle d'urbanisme, quand-bien-même lesdits travaux seraient efficaces.
- Elle ne semble applicable qu'au regard des dispositions du **PLU**, et ne paraît donc pas pouvoir recevoir application dérogatoire :
 - aux dispositions réglementaires d'un lotissement (règlement) ;
 - aux documents organiques d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Pourtant, d'autres textes du Code de l'urbanisme ont su **imposer** à l'autorité administrative la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, pour des motivations environnementales : ainsi, par exemple, l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, prévoit que le permis de construire ou d'aménager, ainsi que la déclaration préalable, **ne peuvent** s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou issus de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et ce, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des **PLU, POS, plans d'aménagements de zone et règlements de lotissements**.

B. Sur le plan économique

Le poids économique de la rénovation constitue certainement un élément prépondérant dans la décision de rénover des propriétaires de logement (1), même si les outils manquent pour évaluer correctement l'efficacité des dispositifs mis en place (2). L'inadéquation du label RGE aux besoins de rénovation constitue une autre cause d'échec (3), alors même que le parcours de rénovation s'avère peu lisible par les particuliers (4). Il convient enfin d'évoquer les effets paradoxaux des règles relatives au logement indécemment sur le marché locatif (5).

I. Le poids économique de la rénovation pour les propriétaires de logements

Conjugué à la trop longue durée du retour sur investissement (b), le reste à charge constitue, pour les propriétaires, le facteur essentiel dans la décision de procéder, ou non, aux travaux de rénovation (a). Or, la mobilisation du secteur bancaire demeure insuffisante pour aider les ménages à supporter ce poids (c).

a. Le facteur déterminant : le reste à charge

Les propriétaires modestes représentent environ 15 % des propriétaires. Dans 68 % des cas, la situation financière de ces ménages est la première raison de refus de faire procéder aux travaux de rénovation énergétique. Ainsi, **le « reste à charge » constitue l'élément essentiel de la prise de décision**. Le deuxième rapport du Comité d'évaluation du plan France Relance a établi que pour l'année 2022, ce reste à charge pouvait constituer jusqu'à 35 % de la dépense pour un ménage très modeste et jusqu'à 55 % pour un ménage modeste.

De même, l'outil PanelRénov'⁴⁵, mis au point par l'Institut de l'économie pour le Climat, a évalué le coût moyen de la rénovation énergétique d'un logement individuel classé E d'une surface de 110 m² à la somme de 55 000 €. Cette somme, très raisonnable dans son évaluation au regard des chiffres développés plus haut, n'est couverte qu'à hauteur de 35 % par les dispositifs MaPrimeRénov' et CEE, ce qui laisse un reste à charge important, à peine inférieur à 20 000 €.

Si l'on ajoute à cela une durée de retour sur investissement comprise en 19 et 31 ans selon l'étiquette de départ (F ou G), voire davantage encore pour un logement mieux classé au départ (v. *supra*), **la combinaison du reste à charge et de la durée du retour sur investissement apparaît comme un obstacle majeur à une politique ambitieuse de rénovation énergétique**. Ainsi que l'a souligné la Commission d'Enquête sénatoriale dans son rapport du 29 juin 2023, « *la rénovation doit être abordable, à l'aide d'une politique publique de subvention des travaux de rénovation garantissant un reste à charge minimal, cohérent et acceptable pour les ménages les plus modestes et supportable pour les autres ménages, limitant l'engagement de fonds propres. Ces opérations doivent être profitables et garantir un bénéfice tangible pour les ménages, justifiant les dépenses engagées par un retour sur investissement mesuré* ».

Le verbatim des réponses au questionnaire du réseau Marianne confirme d'ailleurs ce constat. La réponse de l'un des notaires interrogés reflète l'opinion, très majoritairement exprimée, que « *le coût de la rénovation énergétique est un frein aux mutations* ». Ce, d'autant plus que, souvent, « *ce sont les clients les plus fragiles économiquement qui accèdent à la propriété de biens mal classés* », ce qui jette un doute « *sur la soutenabilité effective des travaux nécessaires ainsi que la capacité [de ces ménages] à assumer les consommations énergétiques* »⁴⁶.

⁴⁵ <https://www.i4ce.org/publication/aides-publiques-renovation-energetique-logements/>

⁴⁶ Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

b. Le très long retour sur investissement

Si l'écrasante majorité des Français est non seulement favorable à la rénovation énergétique, mais aussi consciente de sa nécessité, il ne sera toutefois possible de la développer massivement que si elle est économiquement supportable.

Cette approche se conjugue sous deux temps : le temps court et le temps long.

Sur le temps court, la dépense doit être économiquement supportable pour la plupart des propriétaires, ce à quoi s'est attaché l'effort budgétaire déployé dès 2024 :

- Réforme du dispositif **MaPrimeRénov'**⁴⁷ ;
- Le dispositif de l'**éco-PTZ** est quant à lui reconduit, sans condition de ressources, et sa durée de remboursement maximale est portée à 20 ans depuis 2022. Il est depuis cette même date, plafonné à 50 000 € dans le cadre d'un bouquet de travaux ;
- Pour les ménages les plus modestes, la prise en charge, à concurrence de 80 %, d'un budget de rénovation globale est cohérente, puisque désormais établie à 70 000 € (au lieu de 40 000 € antérieurement, ce qui constituait, nous l'avons vu, un montant trop faible). Cette évolution vise à permettre aux ménages concernés de financer les 20 % leur restant à charge, si nécessaire au moins d'un éco-PTZ. Ainsi, **les pouvoirs publics semblent s'être emparés de la difficulté du reste à charge**, pour les plus modestes en tout cas, en portant à 5 milliards le budget 2024 de MPR, soit + 1,6 milliards par rapport à 2023.

Sur le temps long, l'épineuse équation du retour sur investissement n'est pas résolue.

Le candidat à la rénovation énergétique n'a aucune certitude financière, à court ou moyen termes, quant à sa capacité à survaloriser son prix de revente à la hauteur des travaux de rénovation qu'il a effectués⁴⁸. Le risque demeure assez régulier, de l'ordre de 50 % du montant des travaux « non récupérés » sur le prix de sortie.

- L'augmentation du niveau de prise en charge des travaux, pour les plus modestes (à 80 % pour MaPrimeRénov' Parcours accompagné), est de nature à neutraliser cet obstacle ; en revanche, il demeure entier pour les revenus intermédiaires et supérieurs ;
- Ce qui a été dit quant à la difficulté d'évaluer l'efficacité des mesures mises en place par les pouvoirs publics vaut, également, pour l'utilisateur final : beaucoup de consommateurs font le constat, qu'ils ont *effectivement* dépensé des sommes importantes pour rénover leur logement, mais que les travaux réalisés n'ont pas tenu leurs promesses en termes d'économies *effectives*. L'économie est d'autant moins lisible qu'elle s'inscrit dans un contexte inflationniste qui la masque ;
- L'utilisateur final n'a, par ailleurs, aucune garantie de résultat quant à l'atteinte effective du niveau de performance visé avant réalisation de ces travaux de rénovation. En effet, aucun dispositif n'impose aux entreprises intervenues sur le chantier de garantir l'atteinte du résultat escompté. Les notaires du réseau Marianne confirment l'urgence de permettre aux acquéreurs de « *disposer d'une information fiable sur les travaux à réaliser leur garantissant une amélioration de la performance énergétique.* »⁴⁹

⁴⁷ V. supra partie I.B.5.

⁴⁸ V. supra parties I.B.3 et 4 du présent rapport relatives à l'approche empirique et à la valeur verte.

⁴⁹ Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

- Pareillement, aucune responsabilité solidaire ne lie ces entreprises, au cas où il s'avèrerait, après coup, que les résultats visés par les travaux n'ont pas été atteints. Pourquoi, alors, accepter de prendre le risque de réaliser des travaux d'ampleur et si coûteux ? L'approche comparative entre le coût des travaux de rénovation, d'une part, et le retour sur investissement, d'autre part, ne pousse guère à la décision de faire, car aucune certitude n'existe de pouvoir récupérer, au travers du prix de revente et des économies d'énergie réalisées, les dépenses effectivement engagées.

Dans son rapport susvisé, la Cour des comptes avertit : « *L'institut I4CE a développé en février 2022 un simulateur de rentabilité économique des rénovations, du point de vue des ménages. Les opérations sont estimées rentables si elles sont abordables (des voies de financement existent), profitables (le bénéfice est tangible, notamment sur les factures) et solvables (elles n'exposent pas au risque de surendettement). En combinant cinq critères de viabilité, **les simulations soulignent qu'avec l'ensemble des aides actuelles, les rénovations globales ne sont pas viables pour les ménages.** Les aides directes couvrent 20 à 40 % des travaux. Même en cumulant un éco-prêt, les rénovations ont un temps de retour sur investissement de plus de dix ans. Seul le tiers des rénovations les moins coûteuses devient rentable sur 15 ans* ».

c. La mobilisation insuffisante du secteur bancaire

Dans son rapport du 26 octobre 2023, la Cour des comptes relève que les éco-PTZ en 2022, soit 82 000 dossiers, représentent moins de 4,6 % des gestes aidés par la même année par les aides publiques. Par ailleurs, elle constate qu'ils financent une part très modeste des rénovations actuelles et que les montants des travaux financés sont moins élevés que le coût estimé des rénovations performantes à venir.

Elle en conclut que « **la mise sous tension du secteur bancaire pour participer au financement des investissements de rénovation annoncés à échéance 2030 ou 2050 demeure ainsi un champ à investir** ».

Ces constatations doivent être partagées : il est en effet dommage, que compte tenu d'un coût relativement maîtrisé pour les dépenses publiques (environ 34 millions d'euros en 2022, pour 82 049 prêts octroyés), ce dispositif n'ait pas rencontré un plus vif succès. Le rapport sénatorial susvisé émet, pour sa part, l'hypothèse que cet état de fait soit lié aux lourdeurs administratives importantes générées par la demande de financement.

2. Une question toujours en suspens : l'adéquation des dispositifs financiers mis en place

Près d'un propriétaire sur cinq dit souhaiter faire des rénovations énergétiques mais ne pas en avoir la possibilité actuellement⁵⁰. Si différents motifs peuvent justifier l'absence de lancement des opérations nécessaires (nécessité d'obtenir des autorisations administratives, complexité technique des travaux, etc.), les difficultés d'ordre financier jouent sans doute ici un frein majeur.

Or, les dispositifs financiers mis en place semblent avoir en partie raté leur cible à en juger par le nombre de rénovations globales effectivement réalisées (a), en particulier dans les copropriétés (b). Le prêt avance rénovation, notamment, a rencontré un véritable échec (c).

50 Sondage Harris préc. : <https://www.calameo.com/read/0051251982a3db7d05d28?authid=bk2snlfcVpi3>

a. La difficile évaluation des dispositifs mis en place

Selon les chiffres de l'ANAH, l'ensemble du programme MaPrimeRénov' a permis la rénovation globale de 183 072 logements entre janvier 2021 et avril 2023, soit en moyenne 78 000 rénovations par an. Ce chiffre reste donc très éloigné de l'objectif de 500 000 rénovations globales prévues chaque année par la loi de transition énergétique pour une croissance verte de 2015.

Ces chiffres ne correspondent pas non plus aux objectifs de la stratégie bas carbone 2020, lesquels sont de 370 000 logements par an jusqu'en 2030, puis de 700 000 logements par an.

Même, après 67 000 rénovations globales réalisées en 2022, **on peine à imaginer que le gouvernement atteigne l'objectif qu'il s'est fixé pour 2024, pourtant abaissé à 200 000 rénovations globales.**

Dans le détail, les résultats des dispositifs MaPrimeRénov', dans leur version applicable avant 2024, doivent être nuancés : si le dispositif « MaPrimeRénov' Sérénité » (lequel cible les rénovations globales) présente un bilan positif, avec 72 683 rénovations ayant abouti à des rénovations performantes, le dispositif « MaPrimeRénov' globale » a été octroyé à seulement 4 368 ménages entre janvier 2021 et avril 2023.

Cela s'explique par la propension de ces anciennes versions du dispositif « MaPrimeRénov' » simple à permettre le financement de travaux « monogestes », c'est-à-dire consistant en une seule opération de rénovation : par exemple un changement de système de chauffage uniquement. En outre, le deuxième rapport du Comité d'évaluation du plan France Relance de décembre 2022 évalue les rénovations globales à moins de 1 % des dossiers soutenus par le dispositif.

Les dispositifs ainsi mis en place n'ont donc, parfois, pas rencontré le public escompté, ou ont produit des résultats éloignés des intentions initiales.

De manière générale, les notaires interrogés dans le cadre du réseau Marianne considèrent que « *Les aides d'état ne sont pas au niveau des enjeux, tant en ce qui concerne leur montant qu'en égard à leur complexité.* »⁵¹

La mesure de l'efficacité, au sens budgétaire du terme, pose également problème : la Cour des Comptes a ainsi pu relever, dans son référé sur la rénovation énergétique des bâtiments d'octobre 2022⁵², que celle-ci était « *particulièrement complexe et, en l'état des données disponibles, quasiment hors d'accès* ». Dans la même veine, le rapport sénatorial du 29 juin 2023 relève des gains d'énergie théoriques très différents en fonction de l'autorité dont ils émanent (ANAH ou ONRE), la première s'en justifiant toutefois en expliquant qu'elle communique sur les dossiers engagés tandis que l'ONRE communique sur les dossiers soldés.

Même constat de difficulté de jauge au niveau des CEE, l'ADEME affirmant même que les gains réels ne représentent que 59 % des gains d'énergie théoriques.

Ces contre-performances d'efficacité énergétique sont préoccupantes, puisqu'elles éloignent d'autant plus la France de son objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050.

⁵¹ Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

⁵² Cour des Comptes : « *Le soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population* » - Communication au comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques (CEC) de l'Assemblée Nationale, octobre 2023.

b. Un dispositif insuffisant pour les copropriétés

S'agissant des logements soumis au statut de la copropriété, les dispositifs existants semblent complexes, mais aussi insuffisants.

Les chiffres sont en effet éloquentes : au cours des années 2020, 2021 et 2022 les demandes de dossiers **MaPrimeRénov' copropriétés** se sont élevées à : 0 pour 2020, 162 pour 2021 et 521 pour 2022. 152 dossiers ont été engagés en 2021 et 463 en 2023 (pour 72 dossiers soldés !). Il semble donc indéniable que le dispositif est **mal adapté aux copropriétés**.

Concernant **l'éco-PTZ copropriété**, seuls 501 prêts ont été déclarés, depuis 2016, auprès de la Société de gestion de financement et de la garantie à l'accession sociale à la propriété (SGFGAC)⁵³. Plus précisément, 43 offres ont été acceptées en 2020, 46 en 2021 et 75 en 2022. Là encore, il convient, compte tenu de la **faible émission de prêts de cette nature**, de s'interroger sur l'efficacité de ce dispositif.

c. L'échec du prêt avance rénovation (PAR)

Le prêt avance rénovation est un prêt consenti en vue du financement de travaux de rénovation, censé compléter l'éco-PTZ et dont l'octroi est soumis à des conditions de revenus. Ce prêt s'adresse donc à des foyers souvent exclus du système de financement classique.

Il s'agit d'un prêt remboursable en une fois au moment de la vente ou du décès de l'emprunteur, soit avec capitalisation des intérêts, soit simplement en capital si l'emprunteur avait fait le choix de payer les intérêts au cours de sa vie.

Ce prêt est distribué par trois banques : La Banque Postale, le CIC, et le Crédit Mutuel. En mai 2023, le Crédit Mutuel n'en avait émis que 60, tandis que la Banque Postale n'a émis que 40 offres acceptées. Plusieurs raisons expliquent cet échec :

- sous un angle psychologique, la perspective, pour un foyer modeste d'**hypothéquer** ce qui constituera très souvent son principal actif patrimonial, puis de laisser la charge de la dette à ses héritiers constitue un **frein puissant à la décision** ;
- d'un point de vue pratique, le PAR, visant une rénovation globale, porte sur des travaux qui **nécessitent le déménagement des occupants** du logement à titre temporaire. Le dispositif visant pour l'essentiel des retraités aux ressources modestes, on conçoit qu'une certaine réticence entoure la mise en œuvre de ce dispositif ;
- l'inscription hypothécaire prise en garantie doit venir en premier ou deuxième rang derrière une inscription profitant au même créancier : dès lors, un prêt acquisitif consenti par un autre établissement financier et garanti par une hypothèque légale ou conventionnelle, et toujours en cours de remboursement, est de nature à **empêcher la prise de garantie et donc l'octroi du prêt** ;
- enfin, **l'augmentation de la valeur du bien** objet des travaux de rénovation **ne peut être garantie**, même à moyen ou long terme.

⁵³ Rapport SGFGAS juillet 2023 sur le bilan statistique des éco-PTZ.

3. Un label RGE contesté

S'il est inutile de revenir sur le principe du label RGE⁵⁴, il convient de rappeler que l'intervention de professionnels RGE est une condition d'octroi de MPR, d'un CEE ou d'un éco-PTZ.

Or, les 336 entreprises labellisées RGE « rénovation globale » peuvent difficilement répondre au déploiement de la rénovation globale voulu par les pouvoirs publics dès 2024.

Le fait que les entreprises ne recherchent pas une labellisation « rénovation globale » trouve certainement une explication dans la possibilité, pour ces entreprises détentrice du label RGE pour une activité particulière, d'agir en sous-traitance ou en co-traitance avec d'autres entreprises labellisées RGE susceptibles de réaliser les gestes complémentaires aux leurs.

Par ailleurs, la certification RGE n'est pas de nature à apporter les garanties techniques et économiques suffisantes.

D'une part, elle fait, d'une certaine manière, l'unanimité contre elle, nombre de fédérations professionnelles ayant critiqué sa lourdeur, alors que la Cour des comptes ne la trouve que peu contraignante et relativement inadéquate, dans la mesure où seul un responsable technique certifié est nécessaire pour l'ensemble de l'entreprise, peu important la taille de celle-ci.

D'autre part, une récente réforme, applicable depuis le 1^{er} janvier 2021, prévoit la possibilité de soumettre la qualification RGE à des formations complémentaires, dont les modules sont encore en cours de développement.

Quoi qu'il en soit, le public ne lui attribue pas la confiance qu'un label devrait susciter, les associations de consommateurs pointant un déficit en matière de compétences attendues, la DGCCRF relevant pour sa part que 66 % des infractions qu'elle a constatées en 2020 concernent des entreprises RGE !

Également interrogés sur la question, les notaires considèrent, pour plus de 76 % d'entre eux, que l'offre d'entreprises labellisées RGE n'est pas suffisante à garantir la réalisation des rénovations énergétiques du parc de logements des Français⁵⁵. L'un d'entre eux constate que, « *d'un diagnostiqueur à un autre, les étiquettes énergétiques sont différentes pour le même bien. Les critères de classification et la compétence des diagnostiqueurs est avant tout à revoir.* »⁵⁶

Si le label ne satisfait pas le plus grand nombre, il convient alors d'imaginer d'autres méthodes de certification.

54 V. *supra* partie II.A.1.c du présent rapport.

55 Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

56 *Ibid.*

4. La rénovation du logement : un parcours peu lisible

Régulièrement modifiée, la politique publique de rénovation énergétique des logements ne contribue pas à la compréhension du parcours de rénovation (a), parfois incompréhensible pour les ménages (b).

a. L'instabilité de la politique publique, source d'hésitations

Les différents dispositifs d'aides à la rénovation énergétique n'ont cessé d'évoluer et d'être modifiés au cours de ces dernières années : le premier dispositif mis en place par la loi du 8 août 2015, le CITE (crédit d'impôt pour la transition énergétique), a été abandonné dès le 31 décembre 2019 au profit du dispositif MaPrimeRénov, lequel évolue d'années en années en fonction du public ciblé. Dernière évolution en date, **le projet de loi de finances pour 2024 prévoit une nouvelle révision du dispositif en l'orientant plus précisément sur les ménages modestes, et de manière plus générale sur des travaux de rénovation globale**, plutôt que sur des travaux « monogestes » qui ont concerné 90 % des 670 000 rénovations réalisées au cours de l'année 2022. Ce nouveau régime semble aller dans le bon sens, car il promet de diminuer le reste à charge pour les ménages modestes à 20 % du coût total des travaux voire 10 %. Cela constitue incontestablement un progrès, mais traduit encore une fois un changement de pied. Il faut donc maintenant espérer une stabilisation de ce dispositif.

En évolution permanente également, **le dispositif des CEE devient une source d'instabilité et d'incertitude pour les professionnels**, comme pour leurs clients, ainsi que le confirme un notaire du réseau Marianne : « *Il y a eu trop de changements de réglementation pour que nos clients puissent y voir clair !* »⁵⁷ Ainsi, les objectifs d'économies énergétiques ont fortement augmenté (à cinq reprises depuis 2006) et la liste des travaux éligibles a été modifiée, principalement, quatre fois. L'arrêté du 22 décembre 2014 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie a, quant à lui été « complété » de plus de quarante-cinq arrêtés successifs, donnant lieu à un catalogue de 223 fiches d'opérations standardisées CEE⁵⁸ ! Sans remettre en cause la nécessaire évolution des dispositifs techniques à l'origine de cette complexité, ni leur bien-fondé (lutter contre de nombreuses fraudes et malfaçons, réagir aux recommandations de la Cour des comptes dans un rapport de 2013), on conçoit tout de même que ces circonvolutions soient de nature à rompre la confiance et à inciter à l'attentisme.

Quant au **service public de la rénovation, il a, lui aussi, changé cinq fois d'intitulé et deux fois de mode de financement depuis 2001**, sans véritablement gagner en lisibilité.

A l'échelon local, le constat est identique : les aides locales déployées par les collectivités diffèrent d'une région à l'autre, d'un département à l'autre, d'un EPCI à un autre.

Dernier élément dissuasif pour les ménages : **le peu de confiance accordé aux entreprises en charge des travaux de rénovation**. Nombre d'entre elles se sont livrées à des pratiques déloyales sanctionnées, les fraudes allant du démarchage abusif à domicile, par téléphone ou SMS, à l'exécution de travaux non conformes et donc ne remplissant pas les objectifs de réduction de la consommation d'énergie. Ce taux est de 25 % pour les entreprises contrôlées sur site⁵⁹. Enfin, il y a également lieu de s'interroger sur certains bureaux de contrôle présentant des liens avec des entreprises du secteur. Le résultat de ce qui précède est sans appel : interrogés dans un sondage réalisé entre le 31 mai et le 2 juin

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ Cf. rapport ONRE, Rénovations énergétiques aidées du secteur résidentiel entre 2016 et 2020, résultats provisoires, février 2023.

⁵⁹ Selon les enquêtes de l'entreprise Spekty, tiers de confiance accrédité par le Cofrac pour la réalisation de travaux dans le cadre du dispositif CEE.

2022⁶⁰, les Français, bien que persuadés à 55 % que la mesure la plus importante à mettre en œuvre dans le domaine du logement dans les cinq prochaines années est la rénovation de ceux mal isolés, considèrent pour 23 % d'entre eux que le manque d'information est un frein dissuasif à la rénovation énergétique. Pour 71 % (et 81 % chez les 50 ans et plus !), c'est à l'évidence le coût des travaux qui est rédhibitoire.

b. Le maquis du parcours de rénovation

Corrélés à des montages de dossiers parfois trop complexes, les changements permanents nourrissent la confusion et une forte impression de complexité et de défiance, confortée par le nombre de plaintes (plus de 10 000) déposées auprès de la plateforme SignalConso.fr de la DGCCRF.

L'absence d'accompagnement systématique est de nature à favoriser la réalisation de gestes isolés voire de monogestes de rénovation, pourtant les moins performants. A ce titre, l'intention très récente, de généraliser le recours à un accompagnement technique, *via* un déploiement massif de l'Accompagnateur Rénov', confirmée le 12 octobre 2023 par le Ministre de la transition écologique alors en fonctions, Monsieur Christophe Béchu, rassure, sécurise et améliore le résultat final. Ainsi, ceux des ménages qui s'engagent désormais dans une rénovation globale doivent être accompagnés par un tel « tiers de confiance indépendant », dont il est même prévu que la prestation pourra être remboursée entre 20 % et 100 % selon le niveau de revenus.

Si cette mesure doit être saluée en tant que telle, cependant, **il conviendrait de garantir la réelle indépendance de cet Accompagnateur Rénov'** pour le prémunir non seulement des professionnels peu scrupuleux, « chasseurs de primes » désireux de vendre un accompagnement subventionné peu efficient, mais aussi du risque de circuit fermé entre l'accompagnateur et l'entreprise qui réalisera et contrôlera les travaux. Ces travers potentiels sont bien réels : une entreprise Mon Accompagnateur Rénov', partenaire conventionné de longue date de collectivités locales, a en effet confié aux auteurs du présent rapport, d'une part, que les candidats à la rénovation globale de leur logement disposeront désormais auprès de France Rénov', d'une liste d'accompagnateurs Rénov' sur laquelle ils seront priés de piocher, sans prescription particulière de la part du réseau public de la rénovation énergétique et que, d'autre part, on devrait effectivement trouver sur cette liste, des entreprises qui s'étant livrées par le passé à des opérations de rénovation à 1 €, pourtant peu vertueuses.

Le déploiement massif de l'accompagnement va générer l'arrivée sur ce marché d'un nombre massif d'intervenants, alors que le nombre d'Accompagnateurs Rénov', aujourd'hui de 2 000 environ, devrait être porté à 5 000 dans les 24 mois à venir. L'enjeu est important et le risque réel. La Cour des comptes souligne, elle aussi, dans son rapport susvisé la nécessité d'éviter que les paramètres des aides publiques ne créent un effet d'aubaine pour les fournisseurs.

Les conseillers France Rénov' pourraient donc demeurer les gardiens de l'intégrité et de la neutralité des Accompagnateurs Rénov'. Pouvoir disposer d'interlocuteurs pertinents pour s'y retrouver dans le maquis réglementaire est nécessaire. Selon le sondage de l'institut Harris précité, 45 % des Français comptant réaliser des travaux de rénovation déclarent que, pour obtenir des informations, c'est à des organismes publics qu'ils souhaitent prioritairement s'adresser pour obtenir des informations et 27 % à des bureaux d'études privés⁶¹.

60 Etude réalisée par BVA pour le compte de Drimki.

61 Sondage Harris, préc. : <https://www.calameo.com/read/0051251982a3db7d05d28?authid=bk2snfcVpi3>

5. Les conséquences du logement locatif réputé indécents

Le dernier état de la réglementation relative au logement locatif indécents entraîne des conséquences négatives sur le marché locatif qui n'ont sans doute pas été suffisamment anticipées (a). Elle constitue également un frein à l'obtention d'un crédit bancaire (b).

a. Le risque d'émergence d'un marché locatif gris

Il est des dispositifs dont le bien-fondé théorique s'avère indéniable, mais dont la mise en pratique peut s'avérer complexe, voire contre-productive au regard d'objectifs sociétaux supérieurs : la programmation de l'indécence progressive des logements d'étiquettes G à E, à l'horizon 2034, est-elle de ceux-là ?

Si l'on se rappelle, qu'à l'horizon 2034, tous les logements avec une étiquette supérieure à D seront concernés par l'interdiction de location, c'est donc qu'environ 45 % du parc locatif privé, tel que celui-ci existait au 1^{er} janvier 2022, sera concerné comme ne répondant pas aux critères de décence. Cela représente, pour un parc locatif privé estimé à environ 7,6 millions d'unités, 3 420 000 logements indécents.

L'ADEME⁶² estime le nombre actuel de logements énergivores du parc locatif privé (classes F/G) à environ 4,7 millions d'unités.

S'il peut s'avérer vertueux et bien intentionné de proclamer l'indécence et l'interdiction corrélative de louer, **des questions structurantes demeurent posées**, notamment :

- que deviendront les logements qui ne seront effectivement pas rénovés, faute de moyens ou d'intention de leurs propriétaires ?
- construira-t-on les centaines de milliers de logements sociaux qui permettront à ces locataires de logements devenus indécents de se reloger dans de meilleures conditions ?
- la réponse à la question précédente étant à l'évidence négative, que deviendront ces locataires ?
- comment pourra-t-on s'assurer du contrôle de cette indécence et de l'absence de relocalisation des logements jugés indécents ?

Sans préjuger des conséquences sociales que cette réglementation pourrait, ou non, occasionner, **il sera sans doute difficile d'empêcher des locataires en situation de faiblesse de s'intéresser à la location de passoires thermiques, peut-être à des conditions financières un peu plus favorables**, notamment en zone tendue, et qu'ils se garderont bien de crier à l'indécence de peur de perdre toute capacité à appréhender un logement à des conditions économiques satisfaisantes pour eux : **tel est le « marché gris » qui pourrait naître**. La massification de ces nouveaux bailleurs marchands de sommeil ne règlera pas le problème tout aussi massif auquel seront confrontés leurs occupants potentiellement dépourvus d'un toit. Le problème économique est majeur.

C'est pourquoi plusieurs notaires suggèrent un moratoire dans la mise en œuvre des sanctions en matière de mise aux normes des passoires thermiques par les bailleurs, estimant que *« la réglementation devrait laisser aux personnes un délai (...) pour réaliser les travaux en leur proposant des aides spécifiques. »*⁶³

62 « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2022 », juillet 2022.

63 Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

b. Un obstacle au financement bancaire ?

Dès lors qu'un logement est réputé indécents et que sa qualification juridique est, en tant que telle, sujette à discussion⁶⁴, **une banque est-elle encore fondée à financer un bien énergivore ?** Finance-t-elle encore un « logement », conformément à l'objet d'un prêt immobilier classique ? Doit-elle se contraindre à ne plus financer pareils biens, sauf à obtenir, d'une part, la certitude que des travaux de rénovation énergétique seront immédiatement réalisés, d'autre part, la garantie que ces travaux seront suffisamment efficaces pour permettre au bien d'échapper désormais aux mesures coercitives d'ores et déjà mises en place ?

Les notaires ont en effet constaté :

- un phénomène de généralisation des demandes bancaires de fourniture du DPE, voire, le cas échéant de l'audit énergétique, à l'appui du dépôt d'une demande de prêt. Ces DPE et audit énergétique sont les seuls diagnostics dont les banques sollicitent de plus en plus systématiquement la communication ;
- de manière plus nuancée, des refus de prêts justifiés par la classification F/G du bien (quelquefois même, en dépit de la confirmation d'un projet de rénovation énergétique associé à l'acquisition).

87,8 % des notaires interrogés dans le cadre du réseau Marianne considèrent ainsi que le DPE, conçu en 2006 comme un simple outil d'information et de sensibilisation, est aujourd'hui devenu un document auquel sont désormais attachées des conséquences juridiques et financières qui vont au-delà de la qualité objective des diagnostics produits⁶⁵.

Les auteurs du présent rapport ne pensent pas, pour leur part, que les banques aient tenu jusqu'alors une analyse juridique de la qualification du bien indécents en tant que logement, pour refuser un prêt bancaire. Il est en revanche, patent que **« l'impact marché » du logement indécents**, c'est-à-dire sa capacité à subir dans le temps une perte de valeur rapide et potentiellement importante, non encore totalement intégrée à son prix d'aujourd'hui, **constitue un repoussoir assez clair à l'accès au crédit**.

Plus de 61 % des notaires sondés l'ont d'ailleurs effectivement constaté⁶⁶.

Interrogé par les rédacteurs du présent rapport sur cette question, un responsable d'une grande banque de réseau nationale, directeur des solutions immobilières, bien que soulignant l'ambition de son groupe d'encourager ses clients et prospects à réaliser un maximum de rénovations globales, confirme que *« ces logements présentent un véritable risque hypothécaire pour un établissement bancaire »*.

Il faut donc espérer que l'accès au financement de cette catégorie de biens immobiliers ne soit pas entravé par les banques, car pareille attitude serait de nature à freiner la rénovation rapide du parc et à paralyser un marché dont la mutation devrait au contraire être encouragée. Si l'existence d'un apport plus conséquent serait de nature à réduire ce « risque hypothécaire », ce souhait est toutefois peu compatible avec la physionomie générale de l'investissement locatif, lequel se conçoit souvent, pour des raisons financières et fiscales, massivement adossé à l'emprunt.

64 V. supra partie II.A.3 du présent rapport.

65 Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

66 Ibid.

III. Les propositions pour améliorer et rendre plus efficaces les dispositifs actuels de rénovation énergétique

Au regard des nombreuses difficultés constatées dans la mise en œuvre des objectifs fixés en matière de réduction de la consommation énergétique globale des bâtiments, il apparaît indispensable de proposer des solutions nouvelles. Certaines sont d'ordre juridique (A), tandis que d'autres intéressent les aspects techniques de la rénovation des bâtiments (B).

A. Les propositions d'ordre juridique

Proposition 1 : mettre fin aux délais transitoires de validité initialement prévus pour les diagnostics de performance énergétique délivrés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 et ceux délivrés avant le 8 octobre 2021

Le diagnostic de performance énergétique a connu une importante réforme de sa méthode de calcul en 2021, laquelle a nécessité des ajustements (une deuxième adaptation a été rendue nécessaire entre juin et octobre 2021). Dès lors, **il apparaît totalement inconcevable que des diagnostics établis avant le 8 octobre 2021 (date d'entrée en vigueur de la dernière version de la méthode de calcul actuelle) puissent être utilisés en vue de délivrer une information aux particuliers lors de l'acquisition d'un bien immobilier sur la performance réelle de celui-ci** (le résultat du DPE est par ailleurs susceptible de déboucher sur une responsabilité contractuelle du vendeur, d'autant plus importante que celui-ci est qualifié d'auteur des travaux ; il peut aussi entraîner l'obligation d'établir un audit énergétique), **de rechercher les financements subséquents à l'acquisition, de conclure des baux sur ce bien et, de surcroît, de délivrer un état le plus précis possible du parc immobilier français** (alors que cet état doit permettre de définir dans les années à venir les enveloppes budgétaires nécessaires des pouvoirs publics en vue d'accompagner la rénovation énergétique dudit parc immobilier).

Les notaires du réseau Marianne confirment « *qu'il est urgent de mettre fin à la période transitoire de la validité d'un DPE, qui n'est pas en phase avec l'importance des enjeux* ». 84,2 % se prononcent en faveur d'une telle mesure, afin de permettre aux acquéreurs de disposer d'une information plus fiable au moment de leur acquisition immobilière⁶⁷.

Proposition 2 : généraliser le DPE collectif et renforcer ses effets

En copropriété, le recours à un DPE individuel (par lot de copropriété) est une source de conflit entre les copropriétaires et un frein à la prise de décision de rénovation de la copropriété. Dans un même immeuble collectif, les résultats peuvent en effet s'avérer sensiblement différents en fonction, notamment, de la localisation de l'appartement, de son exposition, de sa surface, de son niveau et des dépenses déjà engagées par le propriétaire en vue d'améliorer la performance de son bien. La

⁶⁷ Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

consistance de l'ensemble immobilier demeure toutefois identique (par exemple des murs de refend et huisseries communes mal isolés, une isolation des combles défailante, etc.). C'est pourquoi **la qualification technique du besoin de rénovation globale devrait s'apprécier de manière uniforme.**

L'esprit de la loi est, par ailleurs, d'améliorer le parc de logements dans son ensemble : par conséquent, **c'est naturellement au niveau de l'immeuble entier que la performance énergétique devrait être qualifiée.** Il convient donc, sans attendre, de sensibiliser fortement l'ensemble des copropriétaires quant à la nécessité de faire procéder à des travaux de rénovation de l'immeuble soumis au régime de la copropriété dans son ensemble, et non plus lot par lot selon le bon vouloir de chaque copropriétaire.

Enfin, les notaires constatent que beaucoup de copropriétés n'ont pas encore initié la mise en œuvre de la démarche d'établissement du DPE collectif, dont l'échéance est pourtant effective au 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots.

De sorte que le DPE collectif risque de ne pas avoir l'impact opérationnel souhaité, le dispositif juridique actuel pouvant aboutir à le cantonner au rôle informatif et peu significatif qu'a pu avoir le DPE individuel entre 2006, date de sa création, et 2021, date de son amélioration technique et de mise en place de mesures plus coercitives.

Si, ainsi qu'on peut le présager, le déploiement du DPE collectif s'opère « au long cours » et sans contrainte particulière, il y a tout lieu de penser, d'une part, que le calendrier actuel du DPE collectif ne sera pas respecté et, d'autre part, qu'il n'aura pas l'incidence espérée dans le déclenchement du processus de rénovation énergétique des copropriétés.

Par conséquent, **on peut proposer de supprimer l'exigence d'un DPE individuel dans le cadre d'une vente d'un lot de copropriété** (en tant que seul document opposable) **et de remplacer cette obligation par celle, pour toutes les copropriétés, de faire établir un DPE collectif unique.**

Ce DPE collectif :

- deviendrait un diagnostic obligatoire et ferait donc partie intégrante du Dossier de Diagnostic Technique prévu à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation ;
- devrait figurer dans la liste des pièces prévues par l'article L. 721-2 du même Code, et ainsi faire l'objet d'une remise à l'acquéreur au plus tard au jour de la régularisation de la promesse de vente ;
- ferait partie des pièces sans lesquelles le délai de rétractation de 10 jours de l'acquéreur non professionnel d'un bien à usage d'habitation, prévu par l'article L. 271-1 du même Code, ne saurait être efficacement purgé.

En outre, les conclusions de ce DPE collectif devraient figurer dans toutes annonces immobilières de vente ou de location du logement en copropriété, et le DPE collectif devrait être présenté à tout candidat à l'acquisition ou à la location, au moment de la première visite du bien.

Ainsi, le DPE collectif deviendrait nécessaire :

- à la perfection de l'exécution de l'obligation d'information due à l'acquéreur,
- et à l'efficacité juridique de l'avant-contrat de vente.

La classification énergétique du bien vendu serait donc celle issue du DPE collectif, sans considération juridique immédiate attachée à celle pouvant résulter d'un DPE individuel dudit bien (qui pourrait être éventuellement établi ou déjà existant par ailleurs).

Cette proposition peut paraître en rupture avec le dispositif actuel, mais elle semble davantage en ligne avec les objectifs visés par la France et assignés aux pouvoirs publics. Elle contribuerait en outre à la généralisation des rénovations globales, voire globales performantes, dans l'esprit des mesures récemment annoncées par le Ministère de la transition écologique quant au nouveau dispositif MPR effectif dès 2024. Il est en effet à craindre que les conditions d'octroi de cette toute récente version de l'aide ne soient pas toujours aisées à satisfaire en copropriété, notamment en cas de chauffage collectif : comment atteindre en pareille situation la cible de la rénovation globale, en effectuant à tout le moins, deux gestes d'isolation, ainsi que le traitement de la ventilation, pour un saut de 2 classes de DPE minimum, le tout, sans toucher aux parties communes ? La seule initiative individuelle, bien qu'encouragée par l'Etat, ne permettra pas de traiter toutes les configurations immobilières, et c'est fort logiquement qu'il faudra, là encore, concevoir la rénovation au stade de l'entier immeuble.

Toutefois, outre que l'échéance du 1^{er} janvier 2024 n'a pas été tenue, il serait paradoxal de sanctionner par l'indécence un logement qui dépendrait d'une copropriété classée G, alors que son propriétaire, par suite de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, pourrait justifier d'un DPE individuel plus performant. C'est pourquoi il conviendrait de prévoir que, si le critère d'indécence du logement résultant des paramètres actuels, et les sanctions y afférentes, s'établissent bien désormais eu égard à la classification révélée par le DPE collectif, le copropriétaire d'un logement plus performant énergétiquement pourra s'affranchir de l'indécence en justifiant :

- d'un DPE individuel de classification supérieure, plaçant le logement hors du champ d'application de l'indécence ou jour de la mise en location ;
- ET de travaux visant la rénovation de l'intégralité de tout ou partie des 6 postes de rénovation performante, dans les 5 ans précédant ladite mise en location (par rénovation de « l'intégralité de tout ou partie » des 6 postes de rénovation performante, on entend, par exemple, le remplacement de l'ensemble des huisseries ou de la totalité des radiateurs ou de la globalité du système de chauffage, ou une isolation périphérique performante par l'intérieur).

Dans son rapport sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique⁶⁸, le Sénat aboutit lui aussi au constat de la nécessité, afin de débloquer la rénovation des copropriétés, d'utiliser notamment le DPE collectif comme référence pour l'application de l'interdiction de louer des passoires thermiques dans les copropriétés dans le même calendrier qu'aujourd'hui, tout en conservant l'information du DPE individuel pour le futur locataire ou futur propriétaire.

⁶⁸ Rapport n° 811, 2022-2023, tome I, déposé le 29 juin 2023, not. 16^e proposition.

Proposition 3 : revoir les règles de majorité et de prise de décision au sein des copropriétés

Les travaux de rénovation énergétique, qui ne peuvent aujourd'hui être décidés qu'à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires⁶⁹, doivent être considérés comme des « *travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants* ». En effet, **la précarité énergétique étant source de précarité sanitaire, il convient de les soumettre à la règle de majorité de l'article 24**, règle de majorité simple des copropriétaires présents, ou représentés, ou ayant voté par correspondance.

Quant au financement de ces travaux, la souscription d'un emprunt en vue de la réalisation des travaux de rénovation énergétique globale ne peut, en l'état actuel des textes, se faire qu'à l'unanimité des voix des copropriétaires, sauf lorsqu'il s'agit de préfinancer les travaux dans l'attente du versement de subventions ou d'engager uniquement les copropriétaires qui décident d'y participer⁷⁰. **La décision de souscrire des emprunts** spécifiquement dédiés à la rénovation énergétique globale de l'immeuble, et notamment un éco-PTZ copropriété, doit être soumise à la **même majorité** que celle ayant décidé de ces travaux et engager l'ensemble des copropriétaires plutôt que les seuls votants.

S'agissant des règles de majorité relatives à la cession de droits à construire, il est rappelé que ces droits à construire sont, sauf le cas rarissime d'une stipulation contraire du règlement de copropriété, des parties communes de l'ensemble immobilier. Par conséquent, ces cessions constituant des actes de disposition, elles sont soumises à la majorité de l'article 26, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Dès lors que ces cessions sont envisagées dans le but de permettre le financement de travaux de rénovation énergétique globale de l'immeuble (*via* le prix de cession de pareilles parties communes générales), il est proposé de soumettre cette décision à la **même majorité** que celle requise en matière de décision relative à ces travaux.

La présente règle s'appliquerait qu'il s'agisse d'autoriser la surélévation de l'immeuble existant, ou le détachement d'une partie du sol pour l'édification d'un nouvel immeuble. L'obligation corrélative demeurerait identique : l'affectation du prix de cession, à la rénovation énergétique de l'ensemble immobilier existant.

Toutefois, il conviendrait alors de modifier l'article 16-I de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. En effet, cet article posant le principe de la répartition du prix de vente des parties communes entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes, l'idée serait alors de créer une exception dès lors que la cession de ces parties communes aurait pour but le financement des travaux de rénovation énergétique. Dans un tel cas, le prix de vente serait alors affecté au fonds travaux créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, dans l'attente de la réalisation des travaux.

Là encore, les auteurs du présent rapport rejoignent la proposition déjà formulée par le Sénat de modifier les règles de vote en assemblée générale de copropriété pour les travaux énergétiques, en autorisant le vote de l'emprunt collectif consenti au syndicat de copropriétaires à la règle de la majorité absolue avec possibilité de passerelle, et en étendant le champ de la règle de vote à la majorité simple pour les emprunts à adhésion individuelle⁷¹.

69 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 25, f.

70 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 26-4.

71 V. rapport préc., 16^e proposition.

Proposition 4 : instaurer un « Contrat de Performance Energétique » (CPE)

La seconde proposition du 119^e Congrès des Notaires de France, formulée collégalement par les trois Commissions, fut de promouvoir la rénovation énergétique du bâti à l'échelle des quartiers avec les collectivités compétentes grâce à un nouveau contrat de performance énergétique :

- **en permettant à toute personne publique ou parapublique compétente en matière d'aménagement et/ou d'habitat de conclure un contrat de performance énergétique (« CPE ») avec tiers financement** pour le compte d'autres personnes publiques ou privées, afin de favoriser la rénovation globale des bâtiments dans un quartier ;
- en prévoyant un **vote des copropriétaires à la majorité de l'article 25** pour adhérer à ce processus et engager en conséquence le diagnostic énergétique nécessaire à son lancement ;
- en favorisant le développement des rénovations globales par le recours au CPE dans les copropriétés en consacrant parmi les travaux d'intérêt collectifs visés au II de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 les travaux de **remplacement et de suppression des systèmes individuels de chauffage au gaz**.

Les auteurs du présent rapport soutiennent également cette proposition.

Proposition 5 : adapter le droit de la fiducie pour permettre le recours à cette technique contractuelle en vue de la rénovation énergétique des logements

L'article 2011 du Code civil, intégré dans un Titre XIV intitulé « De la fiducie », définit la fiducie de la manière suivante : « La fiducie est l'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, ou un ensemble de biens, de droits ou de sûretés, présents ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires ». S'agissant de la finalité de la fiducie, l'article 2011 du Code civil se contente d'indiquer que le ou les fiduciaires, au profit desquels s'effectue le transfert du patrimoine objet du contrat, agissent dans un but déterminé, au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires. De fait, la finalité de la fiducie relève de la seule volonté des parties, contractuellement fixée.

Il pourrait être proposé de conclure, dans le cadre d'une fiducie-gestion, un **contrat de fiducie qui aurait pour objet l'exécution de travaux de rénovation énergétique globale sur un immeuble, comprenant un ou plusieurs logements que le constituant ne serait pas en mesure de financer**. Ce contrat prévoirait donc pour le fiduciaire l'obligation de procéder aux travaux de rénovation énergétique, puis d'exploiter l'immeuble le temps du contrat de fiducie, afin d'en percevoir les revenus nécessaires au financement des travaux.

Cette opération est possible aujourd'hui si le propriétaire constituant est une personne morale. En revanche, si le constituant est une personne physique, il existe un obstacle majeur : l'article 2029 du Code civil prévoit en effet une extinction du contrat de fiducie en cas de décès du constituant. Dans ces conditions, on voit mal comment un organisme fiduciaire pourrait s'engager dans un tel lien contractuel, dès lors que la durée prévisionnelle du contrat ne pourrait avoir un caractère certain.

Il conviendrait donc :

- d'encourager le **recours à la technique fiduciaire lorsqu'elle est envisageable** : par exemple pour les personnes morales, et précisément une société civile immobilière à caractère familial qui disposerait d'un patrimoine immobilier important, mais pas des ressources lui permettant de procéder aux travaux de rénovation énergétique. Là encore, créer un choc d'offre en la matière, en encourageant les organismes pouvant accéder à la qualité de fiduciaires, pourrait constituer un levier de croissance important ;
- de permettre aux personnes physiques d'avoir **recours à cette technique en supprimant la règle relative à l'extinction du contrat au décès du constituant**.

Proposition 6 : automatiser la dérogation aux règles de prospect, lors de la réalisation d'une isolation par l'extérieur, en façade ou en toiture

L'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme pouvait être amélioré, en ce qu'il permettait à l'autorité administrative de déroger au PLU, sans toutefois le lui imposer, et qu'il ne semblait concevoir cette possibilité de dérogation qu'au regard des règles d'un PLU⁷².

Il est proposé de revoir la rédaction dudit article, en le rédigeant ainsi :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable **ne** peut, ~~par décision motivée~~, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, **refuser de** déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme, **des règlements de lotissement, des documents organiques de zones d'aménagement concerté** relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision ~~motivée~~ peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit Code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent Code. »

⁷² V. *supra* les développements consacrés à la question dans la partie II.A.4 du présent rapport.

B. Les propositions d'ordre technique

Proposition 7 : définir une méthode de calcul spécifique pour les bâtiments construits avant 1948 et pour les logements de petite surface

La méthode de calcul actuelle apparaît inadaptée aux logements anciens, selon les acteurs de la rénovation du patrimoine et les architectes du patrimoine. Une très importante part des notaires interrogés au travers du réseau Marianne le confirment : « *L'impression générale est que les DPE ne tiennent pas compte des spécificités des bâtiments et donnent un «score» selon des critères généraux et uniformes, mais ne tenant pas forcément compte de la réalité des biens.* »⁷³

L'audit énergétique est particulièrement visé, les propos d'un notaire illustrant un sentiment très fréquemment exprimé : « *L'audit énergétique ne fournit pas une information utile aux acquéreurs. Il fait d'ailleurs souvent doublon avec le DPE dans leur esprit. Bien souvent, s'agissant d'un bien peu performant et nécessitant des travaux de rénovation énergétiques, les acquéreurs se sont renseignés et informés en amont, ont des devis et savent quoi faire, combien leur coûtera la rénovation du logement et de quelles aides ils pourront bénéficier à cette occasion. La présentation de l'audit énergétique ne les intéresse alors pas du tout (...). Il serait d'ailleurs risqué pour un acquéreur de faire une offre d'achat et ensuite d'acheter en se fondant uniquement sur les informations mentionnées dans l'audit, puisque l'estimation des travaux qui y est faite n'est pas opposable aux artisans locaux.* »

Il convient donc d'envisager une adaptation aux méthodes et aux matériaux utilisés lors de l'édification de ce type de construction, en ce compris pour définir les pistes d'amélioration de la performance énergétique, laquelle ne pourra pas être acquise selon les mêmes procédés que pour un logement moderne.

Par ailleurs, s'agissant des logements de petite surface, les deux critères utilisés dans la méthode d'établissement des DPE conduisent, à dégrader systématiquement la note de DPE de ce type de logement s'agissant de la consommation d'eau chaude sanitaire (ECS) et du ratio « surface déperditive/surface habitable ». Les notaires du réseau Marianne confirment que « *les petites surfaces se trouvent confronté à des difficultés de rénovation (notamment au coût des travaux), non proportionnelle à la consommation du bien* ». Dès lors, **il convient de revoir les coefficients utilisés pour de tels logements qui permettent souvent de loger des locataires modestes** (familles monoparentales, étudiants, personnes âgées vivant seules). A défaut, le déclassement opéré et les travaux à envisager en application de la réglementation sont de nature à favoriser le retrait du marché locatif d'une part non négligeable de ces logements et à pénaliser ces populations dans leur recherche d'un logement. Il nous apparaît pertinent de définir comme petite surface le logement d'une surface habitable inférieure ou égale à 30m², dans la mesure où les écarts constatés sont impactants jusqu'à cette limite.

Dans le même sens, le Sénat a préconisé de reconnaître les particularités du bâti ancien par un DPE spécifique et, dans l'attente de sa formulation, de recourir aux consommations réelles d'énergie pendant un délai maximum de deux ans, de mieux former les diagnostiqueurs aux enjeux du patrimoine et, enfin, d'adopter en matière de DPE des critères qui ne défavorisent pas les logements de petite surface⁷⁴.

⁷³ Ibid.

⁷⁴ V. 6^e proposition du rapport préc.

Proposition 8 : améliorer le dispositif Prêt Avance Rénovation (PAR)

Si le dispositif semble intéressant pour les personnes concernées, il n'en demeure pas moins que le coût de la mise en place de la garantie de ce prêt (hypothèque conventionnelle portant sur l'immeuble objet des travaux de rénovation) demeure élevé. Afin de diminuer cette charge financière, une exonération de taxe de publicité foncière d'une opération de ce type paraît souhaitable.

Pour rappel, cette taxe repose sur une base comprenant le montant nominal du prêt augmenté de ses accessoires le plus souvent forfaitisés à 20 % du capital emprunté, et présente un taux de 0,715 %. Soit pour un capital emprunté de 50 000 €, un coût de 429 €. Pour un tel acte, la rémunération de l'office notarial en charge de la rédaction de l'acte et de la prise d'inscription est d'ores et déjà réduite et s'élève à 0,355 % du capital emprunté, soit un émolument proportionnel hors taxes de 256 €. Il est proposé de **supprimer cette taxe de 0,715 %, à l'instar de ce qui est déjà prévu en matière de prêt à taux zéro (PTZ) ou de prêt à l'accession sociale (PAS).**

Ce type de financement n'étant à ce jour proposé que par trois établissements de crédit – La Banque Postale, le Crédit Industriel et Commercial et le Crédit Mutuel –, il semble urgent **d'augmenter le nombre d'organismes bancaires susceptibles de délivrer ces financements afin de provoquer un choc d'offre**, dans l'esprit des recommandations de la Cour des comptes dans son rapport du 26 octobre 2023⁷⁵.

Enfin, pour bénéficier du Fonds de Garantie pour la Rénovation Énergétique (FRGE), la garantie hypothécaire de ce prêt ne peut venir qu'un premier ou qu'en second rang derrière le même créancier. Par conséquent, s'il subsiste une garantie hypothécaire concernant le prêt acquisitif d'origine, et quand bien même le montant des sommes restant à rembourser serait mineur, l'impossibilité de pouvoir offrir cette garantie empêche l'octroi du financement. Il convient donc d'assouplir ce régime et de faire porter les conditions d'octroi de la garantie du FGRE sur les capitaux restant dus, et garantis par les inscriptions hypothécaires subsistant sur le bien objet de la rénovation, plutôt que sur le rang hypothécaire.

Proposition 9 : prévoir l'éligibilité à MaPrimeRénov' ou à toute subvention travaux au profit du locataire lorsqu'il fait usage de l'article 2 du décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022

78,6 % des notaires du réseau Marianne estiment que les moyens mis en œuvre par l'Etat (environ 5 milliards d'Euros en 2024 pour MaPrimeRénov') ne sont ni compatibles, ni suffisants au regard des objectifs publics de rénovation énergétique à l'horizon 2025 et 2028⁷⁶.

Il convient donc d'adapter le dispositif afin de permettre à ceux qui habitent effectivement les logements énergivores de réaliser les travaux de rénovation nécessaires.

L'article 1 dudit décret fixe la liste des travaux de rénovation énergétique mentionnés au f de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : isolation des planchers bas, isolation des combles et des plafonds de combles, remplacement des menuiseries extérieures, protection solaire des parois vitrées ou opaques, installation ou remplacement d'un système de ventilation, installation ou remplacement d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées. Certains de ces

⁷⁵ Cour des Comptes : « le soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population » - Communication au comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques (CEC) de l'Assemblée Nationale, octobre 2023.

⁷⁶ Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

travaux, peuvent parfaitement correspondre à ceux définis comme les gestes de rénovation énergétique éligibles aux aides publiques et, notamment, au dispositif MPR.

L'article 2 du même décret organise, quant à lui, les modalités formelles permettant au locataire désireux de réaliser à ses frais lesdits travaux, avec l'accord du bailleur, voire à défaut de réponse de sa part dans le délai de deux mois de la notification faite à ce dernier.

Dès lors, et puisque la loi organise la possibilité, pour le locataire, de réaliser pareils travaux, il est pertinent de **transposer le bénéfice des aides publiques du propriétaire au locataire**. Celui-ci devra également satisfaire toutes les autres conditions d'octroi de celles-ci (revenus, qualité des travaux, etc.).

Par ailleurs, **il convient**, pour ce **cas très particulier du locataire investissant dans le bien qu'il occupe, sans espoir autre, en termes de retour sur investissement, qu'une économie d'énergie, d'accorder une incitation fiscale** à la réalisation des travaux en permettant au locataire de réduire son impôt, de la partie des travaux qu'il aura *effectivement* financés pour le bien d'autrui. Faute de sollicitation fiscale, ces dispositions du décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 risquent en effet de demeurer lettre morte.

Cette mesure fiscale, disruptive par excellence puisqu'elle profiterait au locataire occupant et non au propriétaire, prendrait nécessairement la forme d'une réduction d'impôt et pas d'une déduction fiscale étalée dans le temps, susceptible de dépendre de la durée de la location.

Proposition 10 : rendre optionnel le doublement du déficit foncier en cas de travaux de rénovation énergétique par le bailleur

La durée de retour sur investissement des travaux de rénovation énergétique globale performante, généralement comprise entre 11 et 12 ans, constitue l'un des freins à la décision d'entreprendre les opérations nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique d'un logement. Les notaires du réseau Marianne considèrent très majoritairement qu'une telle durée n'est pas satisfaisante (82,7 %) et même incompatible avec la durée de détention moyenne d'un bien immobilier (76,1 %)⁷⁷. Dans de telles conditions, l'exigence de rénovation imposée à certains bailleurs, compte tenu du classement énergétique de leur bien, risque de se solder par la sortie de ce bien du marché locatif et d'accentuer la crise du logement.

Afin d'inciter les bailleurs à rénover les immeubles énergivores, la limite d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est, à titre temporaire et sous certaines conditions, relevée de 10 700 à 21 400 € par an, à concurrence du montant des dépenses déductibles de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de sortir du statut de « passoire thermique »⁷⁸. Ce dispositif temporaire s'applique au titre des dépenses de rénovation énergétique pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 (date du dépôt de l'amendement à l'origine de la mesure) et qui sont payées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Si l'intention est louable, cette mesure risque toutefois de se révéler contre-productive, car elle se heurte potentiellement à une difficulté technique : le doublement du seuil n'est en effet pas optionnel et ne permettra pas aux contribuables de choisir la formule la plus avantageuse entre l'imputation sur le revenu global et l'imputation sur les revenus fonciers ultérieurs (avec économie sur les prélèvements

⁷⁷ Enquête réseau Marianne (annexe 3), préc.

⁷⁸ CGI art. 156, I, 3^e, alinéa 4, issu de l'article 12 de la loi n° 2022-1499 du 1^{er} décembre 2022.

sociaux).

Il est donc proposé de laisser au contribuable, en pareille situation, le choix entre le doublement du déficit foncier et l'imputation sur les revenus fonciers ultérieurs.

IV. Annexes

Annexe I. Tableau synoptique des obligations juridiques incombant aux propriétaires d'un immeuble à usage de logement

Document	Domaine
Diagnostic de performance énergétique (depuis 2006, réformé en 2021)	<p>Champ d'application :</p> <p>Sauf exception (article R. 126-15 du CCH), obligation de réaliser un DPE à l'occasion de la vente d'un logement ou d'un bâtiment, lors de la signature d'un contrat de location d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation, ainsi que pour les bâtiments neufs.</p> <p>En cas de vente ou de location, le DPE s'intègre dans le dossier de diagnostic technique (DDT) qui regroupe l'ensemble des constats ou états qui doivent être annexés à l'avant contrat de vente ou au contrat de location. Le DPE doit être tenu à disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande, dès la mise en vente ou en location du logement ou du bâtiment.</p> <p>Contenu :</p> <p>Le DPE contient notamment les mentions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• classement du logement (ou d'une partie de celui-ci) en application d'une échelle de référence (étiquette Énergie) ;• classement du logement (ou d'une partie de celui-ci) en application d'une échelle de référence (étiquette Climat). <p>Portée :</p> <ul style="list-style-type: none">• initialement : document simplement informatif ;• depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 : document dont le contenu est opposable au vendeur (même si cette question de la portée de l'opposabilité demeure encore discutée en doctrine). <p>Conséquence : l'acquéreur peut se prévaloir du DPE à l'encontre du vendeur, notamment si le logement vendu se révèle plus énergivore qu'il n'est indiqué dans le document fourni par le vendeur.</p> <p>Pour le diagnostiqueur : sa responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de diagnostic erroné, tant par son donneur d'ordre, sur le fondement de la responsabilité contractuelle, que par l'acquéreur, dès lors que l'inexécution contractuelle imputable au diagnostiqueur lui a causé un préjudice.</p>

Document	Domaine
	<p>Durée de validité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à compter du 1^{er} juillet 2021 : 10 ans ; • pour ceux établis entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 : validité jusqu'au 31 décembre 2024. <p>Le vendeur ne peut pas être contraint de produire un DPE « <i>nouvelle version</i> » si le DPE « <i>ancienne formule</i> » est toujours en cours de validité.</p> <p>Néanmoins, la pratique notariale recommande à ses clients l'établissement d'un nouveau diagnostic pour ceux établis avant le 1^{er} juillet 2021.</p>
<p>Audit énergétique (depuis 2023)</p>	<p>Champ d'application :</p> <p>Exigé lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G du diagnostic de performance énergétique (CCH, art. L. 126-28-1).</p> <p>L'audit énergétique réglementaire s'intègre dans le dossier de diagnostic technique (DDT).</p> <p>Contenu :</p> <p>L'audit doit formuler notamment des propositions de travaux lesquelles ne doivent pas être disproportionnées par rapport à la valeur du bien et présenter un « <i>parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante</i> ».</p> <p>La première étape de ce parcours de travaux doit permettre au minimum d'atteindre la classe E et prévoir également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.</p> <p>A titre indicatif, l'audit mentionne l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie et fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux en indiquant les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.</p> <p>Portée :</p> <p>Le texte ne prévoit pas de sanction quant à l'omission d'un audit énergétique (ou du DPE) dans le cadre d'une vente où il est pourtant obligatoire.</p>

Document	Domaine
	<p>Il convient donc de se référer au droit commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en présence d'une situation énergétique particulièrement dégradée, un vendeur n'ayant pas communiqué l'audit énergétique à son acquéreur, pourrait se voir reprocher un manquement à son obligation d'information au titre de l'article 1112-1 du Code civil. D'une part, c'est donc la formation du contrat qui serait ici remise en cause, et par conséquent la nullité dudit contrat pourrait être invoquée. D'autre part, la responsabilité du vendeur pourrait être recherchée pour le manquement précisément à cette obligation d'information précontractuelle qui est d'ordre public ; • dans le cadre, cette fois, des obligations du vendeur au titre de l'exécution du contrat, on peut également se poser la question de l'obligation de délivrance conforme : une passoire énergétique peut-elle constituer un logement décent ? <p>Durée de validité :</p> <p>5 ans.</p> <p>Entrée en vigueur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1^{er} avril 2023 pour les logements de classes F ou G ; • 1^{er} janvier 2025 pour les logements de classe E ; • 1^{er} janvier 2034 pour les logements de classe D (art. L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation). <p>Des dispositions dérogatoires s'appliquent en Guadeloupe, Martinique, en Guyane, à la Réunion et à Mayotte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1^{er} juillet 2024 pour les logements classés F ou G ; • 1^{er} janvier 2028 pour les logements classés E.

Document	Domaine
<p>Certificat de conformité appareil chauffage bois</p> <p>(depuis 2021)</p>	<p>Champ d'application :</p> <p>Depuis le 25 août 2021, lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère et possède un ou plusieurs appareils de chauffage au bois (cheminée ou poêle par exemple), un certificat attestant la conformité de ces appareils de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'État dans le département doit être annexé à la promesse de vente ou s'il n'en a pas été fait, à l'acte de vente notarié.</p> <p>Un arrêté interministériel du 22 décembre 2021, publié le 29 décembre 2021, a fixé la liste des agglomérations de plus de 250 000 habitants pour lesquelles un plan de protection de l'atmosphère (PPA) devait être adopté.</p> <p>Contenu :</p> <p>L'article L. 222-6 du Code de l'environnement précise : « <i>Dans le cadre d'un plan de protection de l'atmosphère, le représentant de l'Etat dans le département peut interdire l'installation et l'utilisation des appareils de chauffage de moindre performance énergétique et contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques ainsi que l'utilisation des combustibles contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques. A ce titre, le représentant de l'Etat dans le département peut demander l'établissement et la conservation d'un certificat de conformité, établi par un professionnel qualifié, attestant du respect de ces prescriptions.</i> »</p> <p>De l'élaboration de ce plan de protection de l'atmosphère sur un territoire peut donc découler un panel d'actions en vue de se conformer aux normes de la qualité de l'air, dans un périmètre défini. Ce panel d'actions fait ensuite l'objet d'arrêtés préfectoraux définissant le périmètre d'application de ces obligations et les mesures prises.</p> <p>Portée :</p> <p>L'article L. 271-4 du CCH ne précisant pas les conséquences de l'absence de remise du certificat de conformité appareil chauffage bois, il en résulte qu'il y a lieu de faire application du droit commun.</p> <p>Durée de validité :</p> <p>Prévue par arrêté.</p>

Document	Domaine
Copropriété	
<p>DPE collectif (à compter de 2024)</p>	<p>Champ d'application :</p> <p>Suppression par la loi « Climat et Résilience » de l'obligation qui existait, pour certaines copropriétés, de faire réaliser un audit énergétique.</p> <p>Désormais, pour toutes les copropriétés et, plus généralement, pour tous les bâtiments collectifs d'habitation, même non dotés d'une installation collective de chauffage, dont la demande de permis a été déposée avant le 1^{er} janvier 2013, un diagnostic de performance énergétique « collectif » doit être réalisé.</p> <p>Contenu :</p> <p>Un DPE collectif doit notamment contenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la description de l'état énergétique de la copropriété, c'est-à-dire les diverses caractéristiques du bâtiment ainsi que celles des différents postes de dépenses énergétiques, comme le système de production d'eau chaude ou de chauffage, l'éclairage, etc. ; • une étiquette énergétique et une étiquette climat ; • des recommandations de travaux, permettant d'améliorer les éléments qui ne sont pas considérés comme optimal. Ces recommandations ont une valeur informative ; il n'est pas obligatoire de les réaliser. <p>Portée :</p> <p>S'agissant d'une obligation légale, il appartient aux syndicats des copropriétés concernées d'inscrire à l'ordre du jour des assemblées générales précédant ces dates couperets, non la question du principe de la réalisation du DPE, mais, la question du choix du prestataire devant le réaliser après due mise en concurrence.</p> <p>Le syndic devra donc, dans le cadre de son obligation de conseil, indiquer à ses copropriétaires le caractère impératif de ce diagnostic et ainsi leur indiquer les risques inhérents (notamment engagement de la responsabilité du syndicat si des interdictions de louer devait toucher l'immeuble).</p> <p>Durée de validité :</p> <p>Ce DPE devra être actualisé tous les 10 ans, sauf s'il résulte du DPE réalisé après le 1^{er} juillet 2021 que le bâtiment est classé en A, B ou C.</p>

Document	Domaine
	<p>Entrée en vigueur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à compter du 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ; • à compter du 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés dont le nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces est compris entre 51 et 200 ; • à compter du 1^{er} janvier 2026, pour les autres copropriétés à usage de logements, de bureaux ou de commerces. <p>Pour la Martinique, la Guadeloupe, la Guyane, la Réunion et Mayotte, la date d'application est le 1^{er} janvier 2028.</p>
<p>Plan pluriannuel de travaux (depuis 2023)</p>	<p>Champ d'application :</p> <p>Cette obligation d'élaboration d'un projet de plan de travaux concerne les immeubles en copropriété en tout ou partie à destination d'habitation édifiés depuis 15 ans et plus.</p> <p>Dispense : s'il s'avère que le diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.</p> <p>Contenu :</p> <p>Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ; • une estimation du niveau de performance énergétique que les travaux permettront d'atteindre ; • une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ; • une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix années suivantes. <p>Portée :</p> <p>Nouvelle obligation d'information pour le vendeur d'un lot de copropriété : le plan pluriannuel de travaux ou, à défaut, le projet de plan pluriannuel de travaux, doit être communiqué à l'acquéreur, au stade de la promesse de vente.</p>

Document	Domaine
	<p>Durée de validité :</p> <p>Ce plan pluriannuel de travaux doit ensuite être actualisé tous les 10 ans.</p> <p>Entrée en vigueur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à compter le 1^{er} janvier 2023, pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ; • à compter du 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés dont le nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces est compris entre 51 et 200 ; • à compter du 1^{er} janvier 2025, pour les autres copropriétés à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Annexe 2. Tableau synoptique des principaux textes régissant les politiques publiques en matière environnementale et d'amélioration de la performance immobilière à usage de logement

Texte	Principales dispositions
Réglementation supra nationale	
<p>Convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques du 9 mai 1992 approuvée par le Conseil de l'Union européenne par décision n° 94/69/CE du 15 décembre 1993</p>	<p>Objectifs :</p> <p>Engager la lutte contre le changement du climat provoqué par le renforcement de l'effet de serre résultant des activités humaines, stabiliser les concentrations de gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère à un niveau qui empêche toute « <i>perturbation anthropique dangereuse du système climatique</i> » (art. 2).</p> <p>Engagement des états sur une liste de mesures (notamment inventaires nationaux, programmes pour atténuer les changements).</p>
<p>« Paquet Énergie-Climat 2020 », décision n° 406/2009/CE du 23 avril 2009</p> <p>(Transposition du PEC en France en 2011 et 2012)</p>	<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réduire de 20 % des émissions de GES de l'Union européenne par rapport à 1990 (objectif de réduction des émissions des secteurs non couverts par le marché carbone : 10 % en 2020 par rapport à 2005) ; • réduire de 20 % de la consommation énergétique européenne par rapport à l'augmentation tendancielle ; • une part de 20 % d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie totale.
<p>Convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques (CCNUCC) et Accord de Paris du 12 décembre 2015 (COP 21)</p> <p>(Accord de Paris signé par la France en avril 2016)</p>	<p>Articulation autour de 4 piliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • adoption d'un accord universel ; • élaboration, par chaque Etat, de contributions nationales pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Si le texte de l'accord ne mentionne pas le contenu de ces contributions, il contraint les Etats signataires à établir un plan de contributions, les mettre en œuvre, et les revoir à la hausse tous les 5 ans ; • intégration de la société civile dans le processus des négociations, à travers l'Agenda de l'Action adopté en novembre 2016 ; • engagement financier des pays développés, à verser 100 milliards de dollars par an à partir de 2020. <p>Objectif principal :</p> <p>Maintenir l'augmentation de la température mondiale en dessous de 2 degrés Celsius, voire à 1,5 degré Celsius au-dessus des niveaux pré-industriels.</p>

Texte	Principales dispositions
Législation et réglementation nationale	
<p>Loi « Grenelle I » (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 — loi de programmation en vue de mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement de 2007)</p>	<p>Objectif : diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.</p> <p>Les mesures concernant les constructions neuves (objectifs d'efficacité énergétique, en 2 étapes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • première étape : application de la norme « basse consommation » à toutes les nouvelles constructions en 2012. L'échéance est avancée à 2010 pour les bâtiments tertiaires et publics ; • seconde étape : à partir de 2020, les nouvelles constructions devront satisfaire à la norme « énergie positive », leur consommation énergétique devant être inférieure à la quantité d'énergie produite par les bâtiments à partir d'énergie renouvelable. <p>Les mesures concernant le bâti existant :</p> <p>Objectif global pour les bâtiments existants : réduire de 38 % la consommation du parc de bâtiments existants en 2020.</p> <p>Mesures pour y parvenir concernant le parc résidentiel privé : aucune obligation de travaux n'est imposée, seules des incitations financières sont envisagées.</p>
<p>Loi « Grenelle 2 » (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement)</p>	<p>Précision des mesures du Grenelle I, en mettant l'accent sur 6 chantiers majeurs : le bâtiment, les transports, les consommations énergétiques, la biodiversité, la gestion des déchets et la gouvernance.</p> <p>Objectifs pour le secteur du bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • diviser par cinq la consommation d'énergie dans les constructions neuves en 2012 ; • modifier le Code de l'urbanisme afin de favoriser les énergies renouvelables. <p>Concernant l'habitat, à noter notamment les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • diagnostic de performance énergétique : introduction d'une sanction pénale contre le vendeur (contravention) en cas de non-communication du diagnostic de performance énergétique (DPE) ; • frais de chauffage en copropriété : l'installation de compteurs calorimétriques en copropriété permettant d'individualiser les frais de chauffage en fonction des consommations est facilité (la majorité absolue suffit).

Texte	Principales dispositions
<p>Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte</p>	<p>Objectif : réduire la consommation énergétique globale de 40 % en 2030 (objectif figurant à l'article L. 100-4 du Code de l'énergie).</p> <p>Principales mesures concernant le logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rénovation énergétique du logement (articles 3 et 5) <p>Objectif de rénover énergétiquement 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes, visant ainsi une baisse de 15 % de la précarité énergétique d'ici 2020.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mesures en matière d'isolation (article 7) <p>Il est permis de déroger aux mesures des PLU, POS et plans d'aménagement de zones pour faciliter l'installation de dispositifs d'isolement.</p>
<p>Plan climat lancé le 6 juillet 2017 par M. Nicolas Hulot</p>	<p>Objectif : accélérer la mise en œuvre de l'accord de Paris, conclu en décembre 2015 (COP 21), et de le rendre irréversible.</p> <p>Concernant la rénovation thermique, décrétée « priorité nationale », « éradiquer la précarité énergétique en dix ans »</p>
<p>Loi « Energie Climat » (loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat)</p>	<p>Quatre axes principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la sortie progressive des énergies fossiles et le développement des énergies renouvelables ; • la lutte contre les passoires thermiques ; • l'instauration de nouveaux outils de pilotage, de gouvernance et d'évaluation de la politique climatique ; • la régulation du secteur de l'électricité et du gaz. <p>Concernant la lutte contre les passoires thermiques, mise en place de trois phases de travaux (dispositions reprises et modifiées par la loi Climat et résilience) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une phase d'incitation dès 2021 ; • une phase de sanctions à partir de 2023 ; • et une phase d'obligations d'ici 2028.

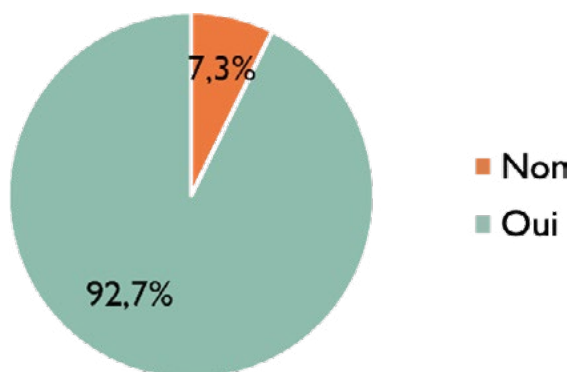
Texte	Principales dispositions
<p>Programmations pluriannuelles de l'énergie (PPE) adoptées en avril 2020</p>	<p>Fixation de la politique énergétique du gouvernement pour les dix années à venir.</p> <p>Objectif : renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments par la construction de bâtiments neufs performants, la rénovation de l'existant, ou encore l'intégration des énergies renouvelables.</p> <p>Mise en place d'un objectif de la réduction de la consommation d'énergie finale des bâtiments de 15 % en 2023.</p>
<p>Décret n° 2020-457 du 21 avril 2020</p>	<p>Fixation de la trajectoire climatique française, en matière de stratégie bas carbone</p>
<p>Loi « Climat et Résilience » (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021)</p>	<p>Objectif : inciter les propriétaires de logement à les rénover de façon globale afin d'éradiquer les « passoires énergétiques » (articles 148 à 180 de la loi).</p> <p>Principales mesures concernant la rénovation énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • introduction de la définition d'une rénovation énergétique « performante », et de la notion de rénovation énergétique « performante globale » ; • gel des loyers pour les passoires thermiques (classe G et F) – août 2022 ; • audit énergétique obligatoire pour les logements de classe G et F mis en vente (avril 2023).

Annexe 3. Enquête du réseau Marianne sur le logement et la performance énergétique, décembre 2023

Pour chacune des questions, il est présenté en première colonne les réponses sans aucun redressement, puis en tenant compte de la typologie économique des offices, avec le détail pour chaque type économique d'offices.

Question 1 : Pensez-vous que la classification énergétique des logements soit d'ores et déjà devenue un paramètre de négociation de leur prix ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	A	B1	B2	C	D	E	F	HT
Non	7,9%	7,3%	8,0%	9,7%	8,5%	8,7%	8,5%	7,5%	22,2%	4,4%
Oui	92,1%	92,7%	92,0%	90,3%	91,5%	91,3%	91,5%	92,5%	77,8%	95,6%
Sous total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



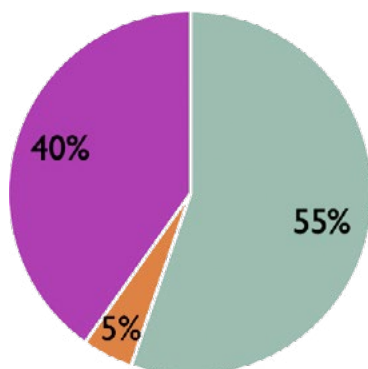
Question 2 : Dans quelle proportion (sur la base des ventes réalisées depuis le 1^{er} septembre dernier et en %) ?

Détail des proportions

Part des ventes impactées depuis septembre	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
10 % ou moins	28,1%	25,6%	15,8%	37,5%	15,0%	26,7%	22,9%	48,4%	33,3%	23,2%
11 à 15 %	6,4%	5,3%	2,6%	2,1%	15,0%	8,3%	8,4%	6,5%	0,0%	2,9%
16 à 20 %	15,8%	15,5%	26,3%	14,6%	5,0%	15,0%	20,5%	9,7%	0,0%	14,5%
21 à 25 %	4,6%	3,8%	2,6%	2,1%	10,0%	5,8%	8,4%	0,0%	0,0%	1,4%
26 à 30 %	11,2%	12,8%	5,3%	16,7%	20,0%	10,8%	10,8%	3,2%	0,0%	14,5%
31 à 35 %	1,6%	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	1,2%	0,0%	0,0%	4,3%
36 à 40 %	4,6%	5,1%	7,9%	2,1%	0,0%	5,8%	3,6%	0,0%	0,0%	7,2%
41 à 45 %	0,5%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
46 à 50 %	12,6%	12,8%	13,2%	10,4%	0,0%	15,0%	9,6%	16,1%	66,7%	14,5%
51 à 60 %	2,1%	2,0%	5,3%	0,0%	5,0%	0,8%	4,8%	0,0%	0,0%	1,4%
61 à 70 %	2,7%	3,9%	2,6%	0,0%	15,0%	2,5%	1,2%	0,0%	0,0%	5,8%
71 à 80 %	6,6%	6,3%	13,2%	6,3%	0,0%	5,8%	4,8%	16,1%	0,0%	5,8%
81 à 90 %	1,8%	2,3%	2,6%	6,3%	5,0%	0,8%	1,2%	0,0%	0,0%	1,4%
91 à 100 %	1,6%	2,0%	2,6%	2,1%	10,0%	0,0%	2,4%	0,0%	0,0%	1,4%

Question 3 : L'écart est-il attribuable selon vous :

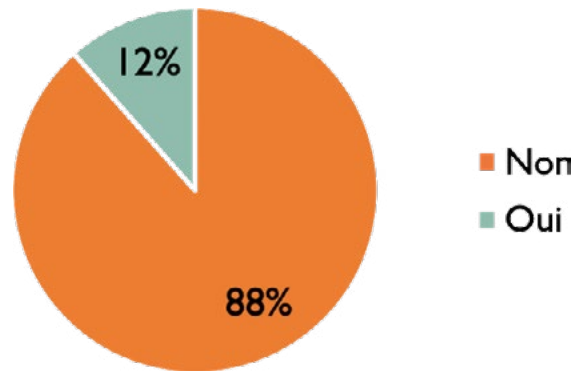
Ecart imputable ?	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Plutôt aux coûts des travaux de rénovation à envisager	54,3%	55,3%	37,5%	58,2%	61,7%	53,4%	57,3%	52,5%	77,8%	57,6%
Plutôt au surcoût des consommations d'énergie	4,6%	4,5%	10,2%	2,2%	6,4%	4,0%	6,2%	0,0%	0,0%	3,9%
Aux deux facteurs	41,1%	40,2%	52,3%	39,6%	31,9%	42,6%	36,5%	47,5%	22,2%	38,5%
Total général	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



- Plutôt aux coûts des travaux de rénovation à envisager
- Plutôt au surcoût des consommations d'énergie
- Aux deux facteurs

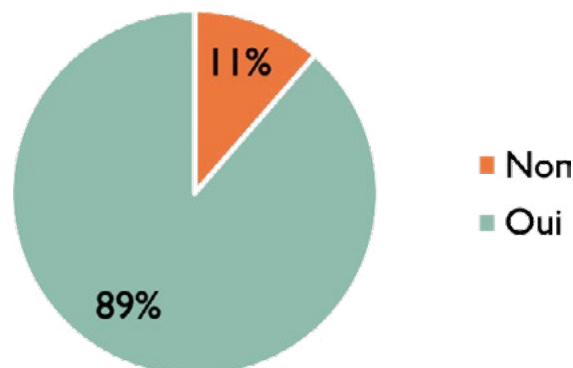
Question 4 : Pensez-vous que les copropriétés anticipent correctement leurs plans de travaux de rénovation ?

Les copropriétés anticipent correctement leurs plans de travaux de rénovation ?	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	88,5%	88,5%	85,2%	87,2%	97,9%	90,9%	86,3%	92,5%	100,0%	86,8%
Oui	11,5%	11,5%	14,8%	12,8%	2,1%	9,1%	13,7%	7,5%	0,0%	13,2%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



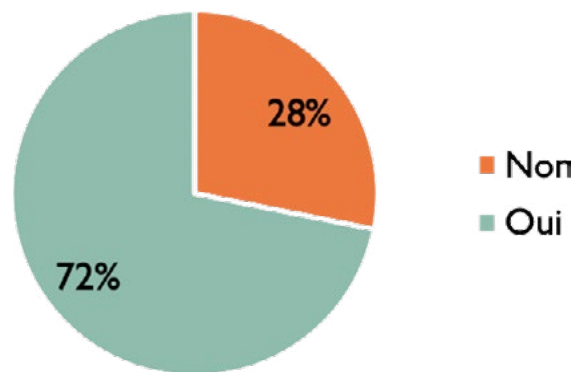
Question 5 : Pensez-vous que la rénovation des immeubles en copropriété devrait prioritairement passer par la facilitation des prises de décisions collectives des copropriétaires, plutôt que par des initiatives individuelles ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	12,2%	11,4%	14,8%	9,8%	10,6%	15,5%	10,4%	10,0%	0,0%	9,8%
Oui	87,8%	88,6%	85,2%	90,2%	89,4%	84,5%	89,6%	90,0%	100,0%	90,2%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



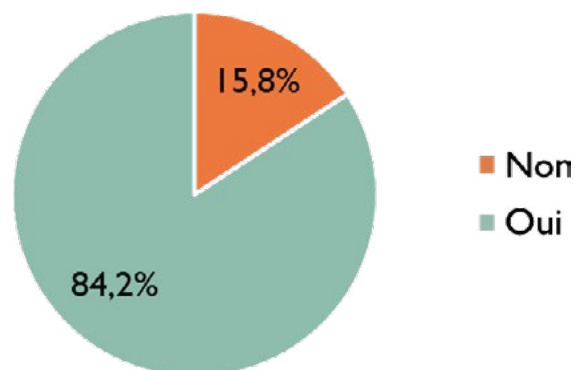
Question 6 : Pensez-vous qu'un assouplissement des règles de majorité des votes des copropriétaires, en matière de décisions de rénovation énergétique des copropriétés, soit de nature à accentuer et accélérer la rénovation énergétique des immeubles collectifs ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	29,1%	28,1%	33,0%	23,9%	27,7%	28,9%	27,0%	23,8%	22,2%	29,3%
Oui	70,9%	71,9%	67,0%	76,1%	72,3%	71,1%	73,0%	76,3%	77,8%	70,7%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



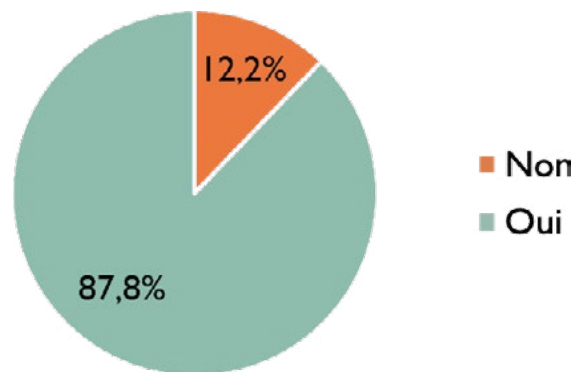
Question 7 : Seriez-vous favorable à ce qu'il soit mis au plus tôt fin au dispositif des DPE transitoires, afin de permettre aux acquéreurs de disposer d'une information plus fiable au moment de leur acquisition immobilière ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	17,0%	15,8%	23,9%	20,1%	14,9%	18,1%	15,2%	21,3%	0,0%	10,7%
Oui	83,0%	84,2%	76,1%	79,9%	85,1%	81,9%	84,8%	78,8%	100,0%	89,3%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



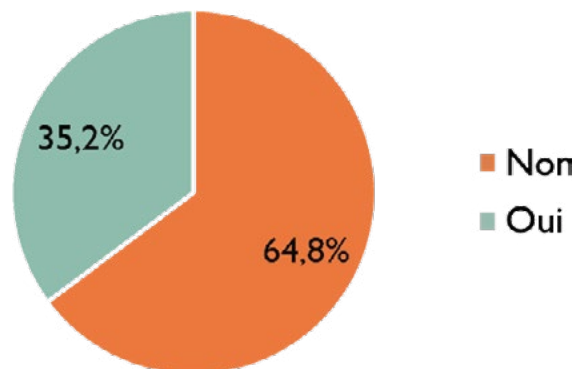
Question 8 : Pensez-vous que le DPE, conçu en 2006 comme un simple outil d'information et de sensibilisation, soit devenu un document auquel sont désormais attachées des conséquences juridiques et financières qui vont au-delà de la qualité objective des diagnostics produits ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	12,3%	12,2%	18,2%	14,9%	12,8%	13,0%	11,8%	12,5%	0,0%	9,3%
Oui	87,7%	87,8%	81,8%	85,1%	87,2%	87,0%	88,2%	87,5%	100,0%	90,7%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



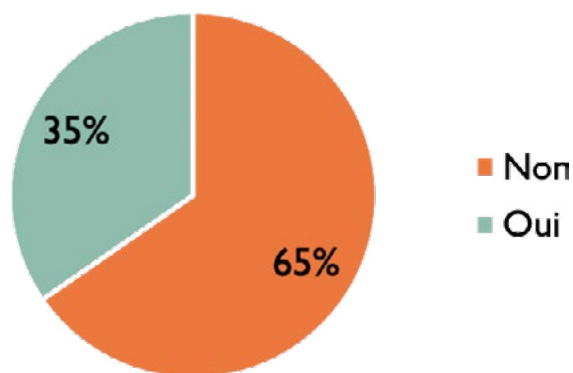
Question 9 : L'utilité de l'audit énergétique est-elle comprise par vos clients ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	63,7%	64,8%	73,9%	67,2%	59,6%	65,3%	63,3%	58,8%	33,3%	63,7%
Oui	36,3%	35,2%	26,1%	32,8%	40,4%	34,7%	36,7%	41,3%	66,7%	36,3%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Question 10 : Les audits énergétiques dont vous avez connaissance dans votre activité vous semblent-ils concluants et éclairants pour les parties à l'acte ?

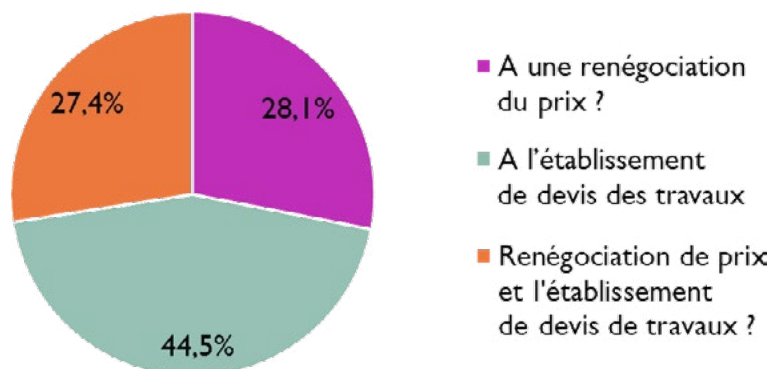
	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	66,2%	65,4%	68,2%	71,6%	59,6%	69,5%	64,9%	55,0%	77,8%	61,5%
Oui	33,8%	34,6%	31,8%	28,4%	40,4%	30,5%	35,1%	45,0%	22,2%	38,5%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Question 11 : Quand l'audit énergétique n'est produit qu'au dernier moment (veille de signature du compromis par exemple), à laquelle des trois conséquences proposées cela donne-t-il lieu ?

Analyse des trois conséquences proposées :

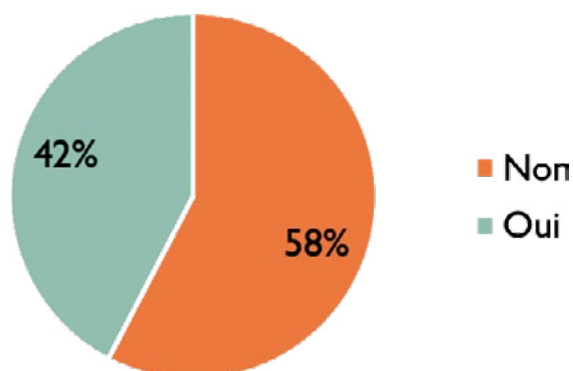
	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
à une renégociation du prix ?	30,9%	28,1%	27,4%	31,7%	25,6%	30,8%	31,5%	41,1%	33,3%	23,3%
à l'établissement de devis des travaux	43,1%	44,5%	57,5%	44,2%	46,2%	41,7%	45,1%	30,1%	44,4%	43,5%
Renégociation de prix et l'établissement de devis de travaux ?	26,0%	27,4%	15,1%	24,2%	28,2%	27,5%	23,4%	28,8%	22,2%	33,2%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Remarque : la formulation de cette question ne permettant pas de répondre « Non », la réponse a nécessité un traitement particulier, 12,6 % des notaires n'ayant retenu aucune des trois conséquences proposées.

Question 12 : La généralisation de l'audit énergétique serait-elle de nature à mieux garantir l'information des acquéreurs quant aux travaux à réaliser afin de satisfaire les objectifs assignés par les pouvoirs publics ?

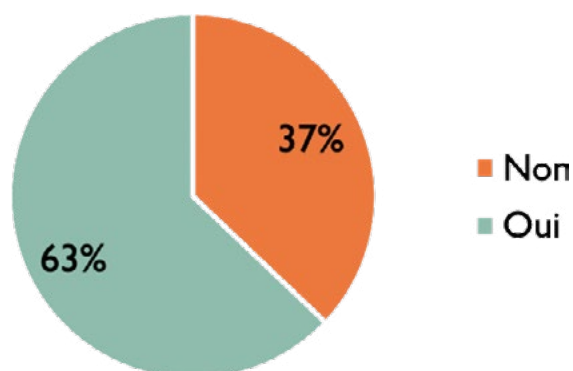
	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	58,3%	57,7%	71,6%	66,9%	51,1%	59,9%	58,4%	52,5%	11,1%	51,2%
Oui	41,7%	42,3%	28,4%	33,1%	48,9%	40,1%	41,6%	47,5%	88,9%	48,8%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Question 13 : Seriez-vous favorable à ce que le corps de l'avant-contrat, qu'il soit rédigé par un intermédiaire ou par un notaire, comporte, au chapitre relatif au DPE :

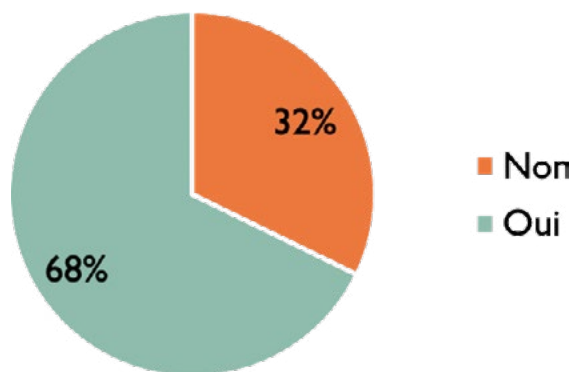
L'information expresse de la classe de performance énergétique du logement (et non seulement, comme souvent, la simple référence à l'annexe du DPE à l'acte) ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	39,8%	37,1%	41,4%	29,1%	36,2%	44,2%	42,2%	42,5%	22,2%	34,0%
Oui	60,2%	62,9%	58,6%	70,9%	63,8%	55,8%	57,8%	57,5%	77,8%	66,0%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



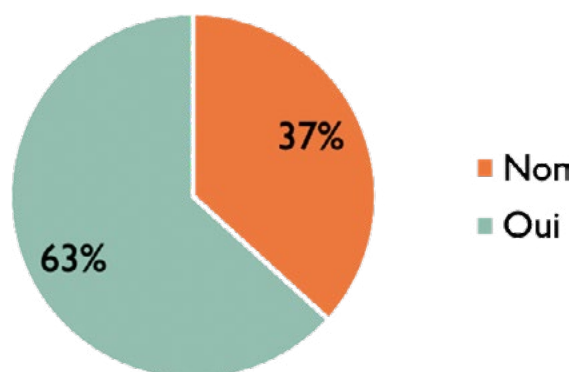
Une information écrite simple, générique et systématisée, de l'existence du guichet unique de la rénovation énergétique (coordonnées du site France Rénov' par exemple) ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	35,5%	32,2%	35,6%	31,3%	34,0%	38,8%	36,0%	31,3%	33,3%	26,6%
Oui	64,5%	67,8%	64,4%	68,7%	66,0%	61,2%	64,0%	68,8%	66,7%	73,4%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



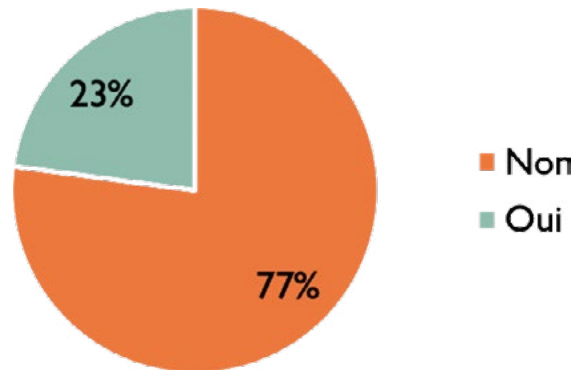
Question 14 : Avez-vous constaté, dans votre pratique, davantage de difficultés d'accès au crédit par vos clients, du fait de la mauvaise performance énergétique du logement qu'ils convoitaient ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	38,6%	36,7%	36,4%	37,3%	31,9%	40,1%	39,8%	41,3%	66,7%	33,7%
Oui	61,4%	63,3%	63,6%	62,7%	68,1%	59,9%	60,2%	58,8%	33,3%	66,3%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Question 15 : Estimez-vous que l'offre d'entreprises labellisées RGE est suffisante pour garantir la réalisation des rénovations énergétiques du parc de logements français ?

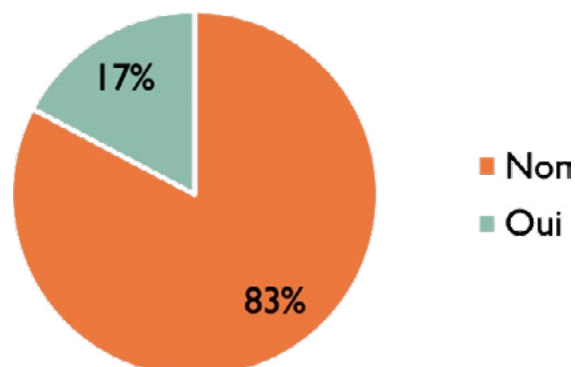
	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	76,6%	77,1%	82,6%	72,5%	89,4%	76,4%	74,3%	79,7%	77,8%	76,5%
Oui	23,4%	22,9%	17,4%	27,5%	10,6%	23,6%	25,7%	20,3%	22,2%	23,5%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Question 16 : Estimez-vous satisfaisant le temps de retour sur investissement des travaux de rénovation énergétique globale performante, et l'estimez-vous compatible avec la durée de détention moyenne d'un bien immobilier (entre 11 et 12 ans) ?

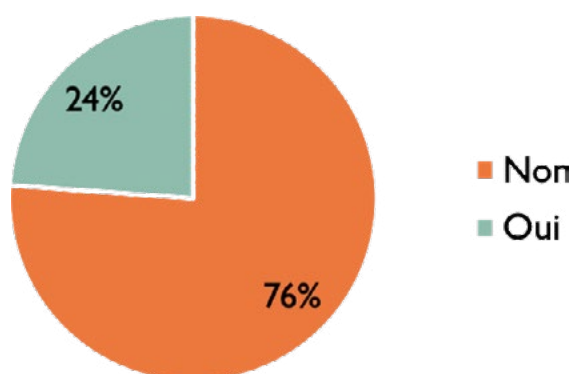
Ce temps est-il satisfaisant ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	83,1%	82,7%	88,6%	77,3%	83,0%	83,6%	83,4%	75,3%	88,9%	83,3%
Oui	16,9%	17,3%	11,4%	22,7%	17,0%	16,4%	16,6%	24,7%	11,1%	16,7%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



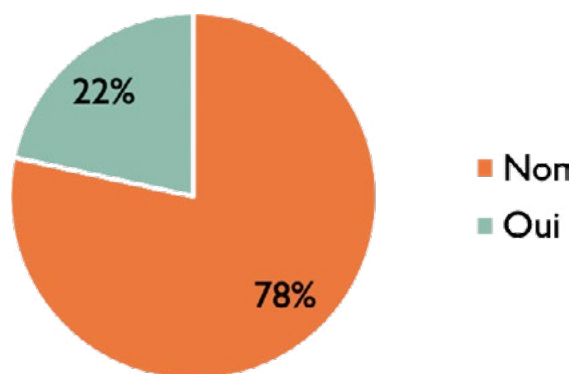
Ce temps est-il compatible avec la durée de détention d'un bien ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	75,7%	76,1%	78,4%	72,0%	74,5%	73,8%	75,4%	71,4%	66,7%	79,8%
Oui	24,3%	23,9%	21,6%	28,0%	25,5%	26,2%	24,6%	28,6%	33,3%	20,2%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



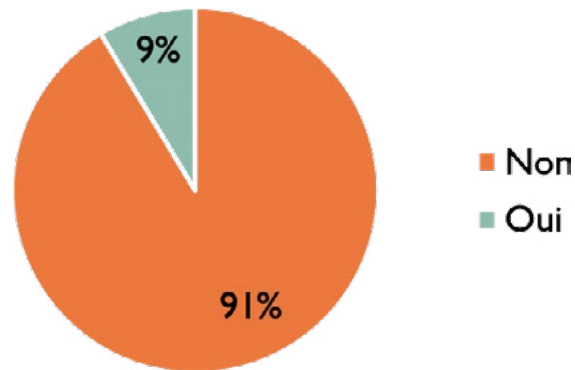
Question 17 : Estimez-vous les moyens mis en œuvre par l'Etat (environ 5 milliards d'euros en 2024 pour MaPrimeRénov') compatibles et suffisants avec les objectifs assignés par les pouvoirs publics en termes de rénovation énergétique à l'horizon 2025 et 2028 ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	78,6%	78,4%	81,8%	76,9%	84,8%	74,9%	79,9%	83,5%	77,8%	78,0%
Oui	21,4%	21,6%	18,2%	23,1%	15,2%	25,1%	20,1%	16,5%	22,2%	22,0%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Question 18 : Avez-vous entendu parler du projet de directive EPBD (performance énergétique des bâtiments) en discussion actuellement au niveau européen ?

	Total non redressé	Total redressé via la typologie	Détail Type A	Détail Type B1	Détail Type B2	Détail Type C	Détail Type D	Détail Type E	Détail Type F	Détail HT
Non	91,2%	91,4%	90,8%	92,5%	89,4%	87,4%	93,8%	93,8%	66,7%	93,2%
Oui	8,8%	8,6%	9,2%	7,5%	10,6%	12,6%	6,2%	6,3%	33,3%	6,8%
Total renseigné	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%





INSTITUT
D'ÉTUDES
JURIDIQUES

60 Boulevard de La Tour-Maubourg
75007 Paris
Tél. : 01 44 90 30 00

csn.notaires.fr