

ÉPREUVE ÉCRITE D'ADMISSIBILITÉ N° 1 (format de la session 2026)

Durée : 4 heures — Coefficient : 5

Note de synthèse

Toute note inférieure à 5/20 est éliminatoire.

La rénovation énergétique des logements

Exercice n° 1 : Note de synthèse

À l'aide des seuls documents joints, vous réaliserez une note de synthèse relative à la rénovation énergétique des logements. Vous présenterez d'une part, l'état énergétique du parc de logements et les enjeux que soulève sa rénovation, et d'autre part, les instruments mis en place par les pouvoirs publics ainsi que les limites que leur mise en œuvre a révélées.

Exercice n° 2 : Courte note d'avis et action concrète

Le projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement, présenté par le Gouvernement le 24 juin 2026 et adopté en première lecture par le Sénat le 8 juillet 2026, permet aux propriétaires de logements classés F ou G de les mettre en location sous réserve d'un engagement de travaux de rénovation énergétique, ce que le Gouvernement présente comme « une évolution de méthode, sans renoncer à l'objectif environnemental ». Partagez-vous ce choix de substituer l'engagement de travaux à l'interdiction de louer les logements les plus énergivores ? Vous exprimerez votre avis en argumentant votre position en deux pages au maximum.

Puis, quel que soit votre avis, favorable ou défavorable, vous proposerez en une quinzaine de lignes une action concrète qu'une intercommunalité pourrait mettre en œuvre afin d'accélérer la rénovation énergétique des logements occupés par des ménages modestes.

Liste des documents

- | | |
|----------------------|---|
| Document n° 1 | Extraits de Rapport n° 811 (2022-2023) fait au nom de la commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique, tome I, « L'essentiel », Sénat (présidente D. Estrosi Sassone, rapporteur G. Gontard), 29 juin 2023 (5 pages) |
| Document n° 2 | Extraits de « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2025 », Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), Service des données et études statistiques (SDES), ministère de la Transition écologique, novembre 2025 (mis en ligne le 12 novembre 2025) (4 pages) |
| Document n° 3 | Extraits de « Près de 5 millions de ménages en situation de vulnérabilité énergétique pour leur logement en 2021 », Insee Analyses n° 106, Insee (E. Lenzi, K. Masson, V. Mora, S. Prusse), avril 2025 (paru le 3 avril 2025) (4 pages) |
| Document n° 4 | Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (version en vigueur depuis le 1er janvier 2025), Légifrance, données mises à jour le 28 novembre 2025, page consultée et imprimée le 10 octobre 2026 (2 pages) |

- Document n° 5** Extraits de « La mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique » (synthèse du rapport public thématique), Cour des comptes, juin 2025 (publié le 3 juin 2025) (2 pages)
- Document n° 6** « Quelle est la performance énergétique des résidences principales ? Données au 1er janvier 2025 » (infographie), SDES, ministère de la Transition écologique, mise en ligne le 12 novembre 2025 (1 page)
- Document n° 7** Extraits de « Le dispositif Mon Accompagnateur Rénov' mis en œuvre par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) » (synthèse du rapport public thématique), Cour des comptes, mai 2026 (publié le 21 mai 2026) (3 pages)
- Document n° 8** Extraits de « Projet de loi Relance logement » (dossier de presse), ministère de la Ville et du Logement, 24 juin 2026 (2 pages)
- Document n° 9** Extraits de « L'essentiel — Projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement », Sénat, commission des affaires économiques (présidente D. Estrosi Sassone, rapporteure A. Gacquerre), 1er juillet 2026, mis à jour le 9 juillet 2026 (2 pages)

Le fonds documentaire comporte 25 pages.

Sources et licences des documents

Chaque document est reproduit sans retouche, à partir du fichier d'origine (ou, pour le document n° 4, de la page Web imprimée en PDF), sous la licence que son producteur affiche sur son site ; les phrases citées ont été relevées sur ces pages le 11 octobre 2026. Les pages indiquées sont celles du document d'origine. Les pages retenues ne portent aucune photographie ; les graphiques et illustrations qu'elles comportent sont ceux de leurs producteurs et sont reproduits avec elles, sans altération, au titre de l'intégrité des documents. Ce dossier ne reproduit aucun article de presse. Il est diffusé gratuitement.

Document n° 1 — Rapport n° 811 (2022-2023) fait au nom de la commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique, tome I, « L'essentiel »

Sénat (présidente D. Estrosi Sassone, rapporteur G. Gontard), 29 juin 2023. Adresse d'origine : <https://www.senat.fr/rap/r22-811-1/r22-811-11.pdf> (page : <https://www.senat.fr/rap/r22-811-1/r22-811-1.html>). Extrait, pages 15 à 19 du document d'origine (246 pages).

Licence : Travaux parlementaires, reproduction libre (mentions légales du Sénat, rubrique « Droits d'auteur sur les documents figurant sur le site du Sénat ») (<https://www.senat.fr/mentions-legales.html>) : « Les travaux parlementaires ne sont couverts par aucun droit d'auteur (article L.122-5 du code de la propriété intellectuelle). Leur reproduction sous forme papier ou électronique est libre sous réserve : de la gratuité de la diffusion ; du respect de l'intégrité des documents (aucune modification ni altération) ; de la citation expresse du site www.senat.fr comme source, accompagnée d'un lien hypertexte le cas échéant, ainsi que de toutes les informations utiles s'y rapportant (ex : nom des sénateurs, titre du rapport, etc.). Les autres contenus sont couverts par le droit d'auteur. Toute reprise est conditionnée au respect du droit de la propriété intellectuelle au regard des auteurs et ayants droit des contenus (photographies, infographies, etc.) éventuellement inclus dans les documents parlementaires. » Les pages retenues ne portent aucune photographie ; leurs graphiques sont ceux de la commission.

Document n° 2 — « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2025 »

Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), Service des données et études statistiques (SDES), ministère de la Transition écologique, novembre 2025 (mis en ligne le 12 novembre 2025). Adresse d'origine :

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/media/8813/download?inline> (page : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2025>). Extrait, pages 2 à 3, 7 à 8 du document d'origine (9 pages).

Licence : Licence ouverte (décret n° 2017-638), mentions légales du SDES, rubrique « Propriété intellectuelle » (<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/mentions-legales>) : « Les publications et données mises à disposition sur le site du service des données et études statistiques (SDES) sont consultables et téléchargeables gratuitement sous licence ouverte telle que décrite dans le décret n°2017-638 ; sauf spécification contraire, elles peuvent être réutilisées à des fins commerciales et sans versement de redevances. La réutilisation des informations suppose que celles-ci ne soient pas altérées, que leur sens ne soit pas dénaturé et que leurs sources et la date de leur dernière mise à jour soient mentionnées. »

Document n° 3 — « Près de 5 millions de ménages en situation de vulnérabilité énergétique pour leur logement en 2021 »

Insee Analyses n° 106, Insee (E. Lenzi, K. Masson, V. Mora, S. Prusse), avril 2025 (paru le 3 avril 2025). Adresse d'origine : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/8382704/ia106.pdf> (page : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8382704>). Extrait, pages 1 à 4 du document d'origine (6 pages).

Licence : Licence Ouverte / Open Licence version 2.0 (Etalab), page « Propriété intellectuelle et liens » de l'Insee (<https://www.insee.fr/fr/information/2008466>) : « Sauf mention contraire, les informations publiques diffusées sur ce site (données, bases de données, publications, fichiers téléchargeables) sont mises à disposition sous la Licence Ouverte / Open Licence version 2.0 (Etalab). Cette licence autorise la réutilisation libre, y compris à des fins commerciales, sous réserve de mentionner la source sous la forme « Source : Insee », de mentionner la date de dernière mise à jour des données lorsque celle-ci est connue et de ne pas altérer le sens des informations ou induire en erreur quant à leur interprétation. » Le document porte lui-même la mention « Reproduction partielle autorisée sous réserve de la mention de la source et de l'auteur ».

Document n° 4 — Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (version en vigueur depuis le 1er janvier 2025)

Légifrance, données mises à jour le 28 novembre 2025, page consultée et imprimée le 10 octobre 2026. Adresse d'origine : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977105. Document entier (2 pages).

Licence : Licence ouverte Etalab 2.0 (mentions légales de Légifrance) (<https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/pied-de-page/mentions-legales>) : « Sauf mention contraire, tous les contenus de ce site sont sous licence etalab-2.0. »

Document n° 5 — « La mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique » (synthèse du rapport public thématique)

Cour des comptes, juin 2025 (publié le 3 juin 2025). Adresse d'origine :

<https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2025-06/20250603-synthese-Mise-en-oeuvre-diagnostic-performance-energetique.pdf>

(page : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-mise-en-oeuvre-du-diagnostic-de-performance-energetique>). Extrait, pages 5 à 6 du document d'origine (12 pages).

Licence : Reproduction autorisée avec mention de la source (mentions légales de la Cour des comptes, rubrique « Crédits et reproduction des contenus ») (<https://www.ccomptes.fr/fr/mentions-legales>) : « À l'exception de l'iconographie (photos tmaubert - Cour des comptes), sauf mention spécifiée (droits réservés), la reproduction des contenus de ce site est autorisée, sous réserve du respect : de la mention explicite du site www.ccomptes.fr comme source des éléments reproduits et des mentions permettant de déterminer la nature et l'origine des documents reproduits (date, intitulé, formation juridictionnelle...) ; de l'intégrité des données qui suppose que la teneur et la portée des textes et informations reproduits ne soient pas altérées [...]. »

Document n° 6 — « Quelle est la performance énergétique des résidences principales ? Données au 1er janvier 2025 » (infographie)

SDES, ministère de la Transition écologique, mise en ligne le 12 novembre 2025. Adresse d'origine : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/media/8808/download?inline> (page : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2025>). Document entier (1 page).

Licence : Licence ouverte (décret n° 2017-638), mentions légales du SDES, rubrique « Propriété intellectuelle » (<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/mentions-legales>) : « Les publications et données mises à disposition sur le site du service des données et études statistiques (SDES) sont consultables et téléchargeables gratuitement sous licence ouverte telle que décrite dans le décret n°2017-638 ; sauf spécification contraire, elles peuvent être réutilisées à des fins commerciales et sans versement de redevances. La réutilisation des informations suppose que celles-ci ne soient pas altérées, que leur sens ne soit pas dénaturé et que leurs sources et la date de leur dernière mise à jour soient mentionnées. »

Document n° 7 — « Le dispositif Mon Accompagnateur Rénov' mis en œuvre par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) » (synthèse du rapport public thématique)

Cour des comptes, mai 2026 (publié le 21 mai 2026). Adresse d'origine : <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2026-05/20260521-synthese-Mon-accompagnateur-Renov.pdf> (page : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/le-dispositif-mon-accompagnateur-renov-mis-en-oeuvre-par-lagence-nationale-de-lhabitat>). Extrait, pages 5, 7 à 8 du document d'origine (10 pages).

Licence : Reproduction autorisée avec mention de la source (mentions légales de la Cour des comptes, rubrique « Crédits et reproduction des contenus ») (<https://www.ccomptes.fr/fr/mentions-legales>) : « À l'exception de l'iconographie (photos tmaubert - Cour des comptes), sauf mention spécifiée (droits réservés), la reproduction des contenus de ce site est autorisée, sous réserve du respect : de la mention explicite du site www.ccomptes.fr comme source des éléments reproduits et des mentions permettant de déterminer la nature et l'origine des documents reproduits (date, intitulé, formation juridictionnelle...) ; de l'intégrité des données qui suppose que la teneur et la portée des textes et informations reproduits ne soient pas altérées [...]. »

Document n° 8 — « Projet de loi Relance logement » (dossier de presse)

ministère de la Ville et du Logement, 24 juin 2026. Adresse d'origine : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/DP_PJL-Relance-logement.pdf (page : <https://www.ecologie.gouv.fr/presse/presentation-du-projet-loi-relance-logement>, publiée le 24 juin 2026 — « Présenté en Conseil des ministres ce mercredi 24 juin »). Extrait, pages 5, 9 du document d'origine (12 pages).

Licence : Licence ouverte Etalab 2.0 (mentions légales du ministère, rubrique « Réutilisation des contenus et liens ») (<https://www.ecologie.gouv.fr/mentions-legales>) : « Sauf mention explicite de propriété intellectuelle détenue par des tiers, les contenus de ce site sont proposés sous licence ouverte Etalab 2.0. Vous êtes notamment libres de les reproduire, copier, modifier, extraire, transformer, communiquer diffuser, redistribuer, publier, transmettre et exploiter sous réserve de mentionner leur source, leur date de dernière mise à jour et ne pas induire en erreur des tiers quant aux informations qui y figurent. » La photographie de la page 9 est créditée à des photographes du ministère (A. Bouissou, S. Giguët - Terra), que la même page de mentions légales nomme parmi les « photographes du ministère ».

Document n° 9 — « L'essentiel — Projet de loi visant la relance et la décentralisation du logement »

Sénat, commission des affaires économiques (présidente D. Estrosi Sassone, rapporteure A. Gacquerre), 1er juillet 2026, mis à jour le 9 juillet 2026. Adresse d'origine : <https://www.senat.fr/lessentiel/pjl25-801.pdf> (dossier législatif : <https://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl25-801.html>). Extrait, pages 3, 6 du document d'origine (7 pages).

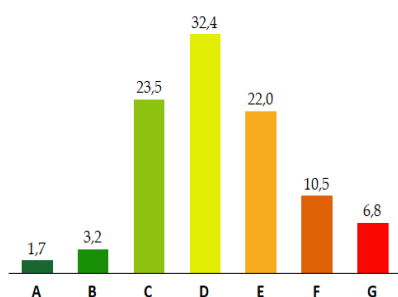
Licence : Travaux parlementaires, reproduction libre (mentions légales du Sénat, rubrique « Droits d'auteur sur les documents figurant sur le site du Sénat ») (<https://www.senat.fr/mentions-legales.html>) : « Les travaux parlementaires ne sont couverts par aucun droit d'auteur (article L.122-5 du code de la propriété intellectuelle). Leur reproduction sous forme papier ou électronique est libre sous réserve : de la gratuité de la diffusion ; du respect de l'intégrité des documents (aucune modification ni altération) ; de la citation expresse du site www.senat.fr comme source, accompagnée d'un lien hypertexte le cas échéant, ainsi que de toutes les informations utiles s'y rapportant (ex : nom des sénateurs, titre du rapport, etc.). Les autres contenus sont couverts par le droit d'auteur. Toute reprise est conditionnée au respect du droit de la propriété intellectuelle au regard des auteurs et ayants droit des contenus (photographies, infographies, etc.) éventuellement inclus dans les documents parlementaires. » Les pages retenues ne portent aucune photographie ; leurs graphiques sont ceux de la commission.

L'ESSENTIEL

La commission a été constituée mi-janvier 2023 à la demande du groupe écologiste - solidarité et territoires. Depuis cette date, elle a entendu 174 personnes au cours de 21 réunions plénières et plus de 66 heures d'auditions. Elle a également réalisé trois déplacements, en Isère, dans les Alpes-Maritimes et auprès des institutions européennes à Bruxelles.

Cela reflète la volonté de la commission de chercher des solutions concrètes et ancrées dans les territoires en se plaçant à l'écoute des professionnels de terrain et des citoyens. Redonner confiance à travers des filières locales de rénovation est l'une des clefs pour relever le défi de l'accélération de la rénovation des logements dans notre pays.

I. PRENDRE CONSCIENCE DES ENJEUX DE LA RÉNOVATION



La France compte environ 37 millions de logements dont plus de 80 % sont des résidences principales. Selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), **5,2 millions (17 %) sont classés F et G. Deux tiers du parc sont concernés par la rénovation énergétique.** En effet, l'objectif fixé par la stratégie nationale bas-carbone (SNBC) est un parc neutre en carbone en 2050, et donc composé de logements classés A, B et minoritairement C (ci-joint la répartition des résidences principales en fonction de leur étiquette DPE en 2022 selon l'ONRE).

De cet état des lieux découlent quatre grands enjeux : écologique, social et sanitaire, urbain et industriel.

A. ATTEINDRE LA NEUTRALITÉ CARBONE EN 2050

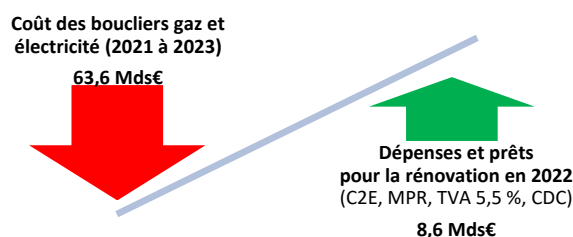
Le premier enjeu est écologique : limiter le réchauffement climatique et parvenir à la neutralité carbone en 2050. À cet égard, **le bâtiment représente 48 % de la consommation nationale d'énergie et 28 % des émissions de gaz à effet de serre.** Le logement en constitue les deux tiers. Il faut donc agir autant dans le domaine de la décarbonation que dans celui de la sobriété puisqu'il faudra faire face au besoin supplémentaire d'électricité.

Pour atteindre la neutralité carbone en 2050, la SNBC a fixé un **objectif de 370 000 logements à rénover au niveau BBC chaque année**

d'ici 2030 et 700 000 au-delà. La France en est loin : le nombre de ces rénovations n'est pas connu avec précision mais il est compris entre 50 000 et 100 000. Or, la future directive européenne sur l'efficacité énergétique des bâtiments va conduire à renforcer l'objectif de 30 % selon le SGPE.

B. LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le second enjeu est social et sanitaire. L'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE) estime qu'environ **5,6 millions de ménages souffrent de précarité énergétique**, c'est-à-dire peinent à faire face à leurs factures ou sont contraints de réduire leur consommation. Cette situation a un impact direct sur la santé. Selon une étude de l'OFCE, cela **accroîtrait de 50 % les risques de maladie**. Cette réalité a été aggravée par la crise récente sur les prix de l'énergie. Mais on ne peut qu'être interpellé par **le coût des boucliers mis en place, soit plus de 63 milliards d'euros, pour un impact à court terme, alors que les budgets consacrés à la rénovation énergétique sont beaucoup moins importants.**



Sources : SGPE et commission des finances

C. LIMITER L'ARTIFICIALISATION ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE

Le troisième enjeu est urbain, patrimonial et paysager. **Deux tiers des surfaces artificialisées seraient liés à de nouveaux logements et 80 % des logements de 2050 seraient déjà construits.** La réduction de l'artificialisation, la densification et la revitalisation de centres anciens sont clairement des objectifs de la rénovation. La rénovation ne doit pas non plus conduire à une banalisation et même à une destruction du caractère propre de nos régions. Il est espéré au contraire qu'elle contribue à leur valorisation et leur durabilité.

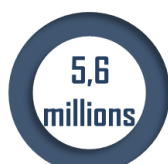
D. UNE FILIÈRE INDUSTRIELLE À DÉVELOPPER

Le quatrième enjeu est économique et industriel. Il est essentiel pour notre pays que les dépenses considérables de rénovation en matériaux ou en équipements ne se traduisent pas par des importations mais contribuent à créer une véritable filière industrielle. La demande de pompes à chaleur s'est

fortement accélérée avec les aides publiques. Mais quelle est la proportion fabriquée en France ? Il y a par exemple un quasi-monopole chinois sur les compresseurs.



de passoires
thermiques.



de ménages
en précarité
énergétique.



des logements de 2050
sont déjà construits.



des pompes à chaleur
sont importées.

II. UNE POLITIQUE ENCORE EN CHANTIER

La commission d'enquête constate que la politique publique de rénovation énergétique des logements est toujours en chantier. Il y a un risque de découragement malgré des progrès réels. Les outils sont encore à améliorer pour atteindre les objectifs fixés.

A. LE RISQUE DU DÉCOURAGEMENT

Il y a un risque de découragement face à l'instabilité, la complexité et un reste à charge qui reste trop élevé alors que la tâche est considérable.

Au cours de la plupart des auditions, l'absence de constance est revenue comme l'un des facteurs principaux d'attentisme et de confusion. Il y a eu des changements de pied brutaux, comme l'abandon du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et la création de MaPrimeRénov' tournée vers les ménages modestes, même si la réforme a été *in fine* positive. À l'intérieur du dispositif MaPrimeRénov', le détail **et les conditions des aides changent tous les ans et parfois plus vite encore**. Il en est de même pour accéder aux certificats d'économie d'énergie, les CEE. Autre exemple, le service d'accompagnement des particuliers à la rénovation a changé cinq fois de nom et deux fois de mode de financement dans les années récentes !

« Les changements permanents provoquent attentisme et confusion »

Cette instabilité nourrit la complexité. Sans qu'il faille généraliser, la demande d'une aide MaPrimeRénov' a pu virer au cauchemar en raison d'un système entièrement dématérialisé, sans droit à l'erreur, aux allures kafkaïennes. À l'issue, des demandes restent insatisfaites et d'autres aboutissent à des montants moindres qu'espérés.

La confiance est également érodée par les fraudes. La DGCCRF a indiqué que plus de 10 000 plaintes avaient été déposées sur sa plateforme SignalConso dans ce secteur qui la mobilise dans une proportion beaucoup plus importante que d'autres. Ce domaine est propice aux escroqueries et démarchages abusifs, y compris téléphonique, de prétendus conseillers France Rénov' ou de fausses entreprises RGE.

La difficulté vient également du fait que ces travaux coûtent cher, plusieurs dizaines de milliers d'euros pour une rénovation globale. **Le reste à charge est élevé** et trop long à rentabiliser. Pour les plus modestes, il peut être supérieur à 30 % et représenter une demi-année voire une année entière de revenu, ce qui n'est pas supportable.

B. MASSIFICATION DES GESTES MAIS PAS DES RÉNOVATIONS GLOBALES

Selon l'ONRE, en 2020, 2,1 millions de logements ont bénéficié d'au moins une des quatre principales aides pour leur rénovation énergétique : CITE, MPR, CEE ou TVA à 5,5 %. C'est une réelle satisfaction mais beaucoup de ces rénovations sont très partielles et parfois contreproductives. MaPrimeRénov' est un vrai succès avec plus de 650 000 demandes en 2021 et 2022, tout en permettant des gains énergétiques 40 % supérieurs au CITE. Mais pas plus de 10 % seraient des rénovations globales. En dehors des dispositifs dédiés à ce type de rénovation, dans 72 % des cas, il s'agit d'un simple changement de mode de chauffage au profit d'une pompe à chaleur. C'est positif en termes de décarbonation, mais cela ne contribue pas à faire disparaître les passoires ou à réduire la précarité énergétique, si rien n'est fait pour l'isolation du logement. Cela peut également être dangereux pour la stabilité du réseau électrique en accroissant la demande les jours de pointe ou en généralisant la climatisation.

Il faut ajouter qu'à ce stade, les mesures d'économie d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre sont théoriques. **Un rapport de l'Ademe de 2020 pointait le fait que dans le cadre des CEE, les gains réels ne représentaient vraisemblablement que 59 % des gains théoriques.** Les résultats de l'étude lancée en début d'année 2023 par l'ONRE, qui exploitera les données réelles des compteurs intelligents d'un million de ménages, sont donc très attendus.

C. LES LIMITES D'UNE POLITIQUE EN COURS DE DÉPLOIEMENT

La loi Climat et résilience, votée à l'été 2021, constitue le cadre de la politique de rénovation. Elle a mis en place des outils et un calendrier de déploiement et d'obligations qui s'étale jusqu'en 2034. Cela assure une certaine visibilité et prévisibilité qui est nécessaire. Toutefois, certains outils

sont à leurs prémices et certaines obligations ne sont pas encore entrées en vigueur. Toutefois, les investigations de la commission d'enquête font ressortir six difficultés principales.

« Le bâtiment est malade mais le thermomètre qu'est le DPE donne une température différente selon le médecin »

Tout d'abord, il apparaît assez clairement que **le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été rendu opposable et est devenu l'instrument central de la politique de rénovation avant même d'être réellement fiabilisé**. À l'été 2021, le « nouveau » DPE, qui faisait apparaître un trop grand nombre de passoires énergétiques, a dû être retiré et remplacé. Mais il est encore usuel qu'un même logement reçoive une note différente selon le diagnostiqueur.

Le label Reconnu garant de l'environnement (RGE), censé désigner les entreprises compétentes pour procéder aux opérations de rénovation qui bénéficient d'une aide publique, **est contesté**. Les entreprises le trouvent trop complexe ; les clients ne l'estiment pas protecteur. De fait, il impose **les mêmes obligations à une entreprise artisanale et à une multinationale** : un seul référent formé et cinq chantiers à contrôler, ce qui peut être trop pour l'une et rien pour l'autre. Actuellement, **seules 60 000 entreprises du bâtiment sont labellisées, soit 15 % du total**. Beaucoup d'entreprises l'ont abandonné car leurs clients ne peuvent prétendre à une aide significative d'ailleurs trop complexe à obtenir.

Quant à **l'Accompagnateur Rénov'** qui devrait garantir la bonne orientation des ménages et éviter les escrocs, il est en cours de déploiement. S'il n'est donc pas possible d'en faire un bilan, les travaux de la commission ont montré que sa création provoquait une **réelle inquiétude des collectivités et des plateformes locales d'information** qui ne comprennent pas bien comment ce nouvel acteur prendra place dans l'existant et comment il sera financé. Il suscite aussi la méfiance des meilleurs connaisseurs des pratiques frauduleuses qui craignent que, sans contrôle suffisant, **s'installe une véritable entente de malfaiteurs sous forme de circuit en vase clos, de l'accompagnateur à l'entreprise qui contrôlera les travaux**.

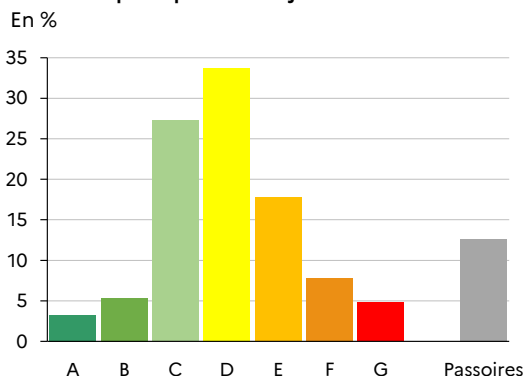
Quatrième écueil identifié, les copropriétés. La temporalité des prises de décision et la nécessité de rendre les copropriétaires solidaires n'ont pas été prises en compte. Dans un même immeuble, chaque appartement peut avoir un DPE différent et si celui qui a une mauvaise étiquette voudra faire des travaux avant 2025 ou 2028, ceux qui peuvent attendre bloqueront toute décision. Il est en outre difficile de préparer un dossier de copropriété sur plusieurs années alors que les aides changent tous les ans voire plus.

ONRE – Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025

3,9 MILLIONS DE RÉSIDENCES PRINCIPALES SONT DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES*

Sur les 30,9 millions de résidences principales au 1^{er} janvier 2025, environ 2,7 millions de logements, soit 8,6 % du parc, sont estimés performants d'un point de vue énergétique et climatique (étiquettes A et B du DPE). À l'opposé, environ 3,9 millions de logements (soit 12,7 % du parc de résidences principales) seraient des « passoires énergétiques » (étiquettes F et G du DPE). Les logements portant l'étiquette D sont estimés à 33,7 % du parc, tandis que les étiquettes C et E couvrent respectivement 27,2 % et 17,8 % des résidences principales (graphique 1).

Graphique 1 : répartition des étiquettes DPE des résidences principales au 1^{er} janvier 2025



Note : passoires = logements classés F ou G.

Champ : résidences principales au 1^{er} janvier 2025, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2024-mars 2025. Calculs SDES

Par rapport à la précédente estimation portant sur le parc des résidences principales au 1er janvier 2024, c'est-à-dire avant la réforme du calcul du DPE pour les petites surfaces, le nombre de passoires énergétiques est estimé en baisse d'environ 7,7 % (3,9 millions de logements au 1^{er} janvier 2025, soit 12,7 % du parc, contre 4,2 millions de logements au 1^{er} janvier 2024 soit 13,9 % du parc) - (encadré 1). La réforme du calcul du DPE explique près de 40 % de cette baisse. La part des logements classés F passe ainsi de 8,1 % à 7,9 % (- 60 000 logements) et celle des logements G de 5,7 % à 4,8 % (- 267 000 logements) - (graphique 2).

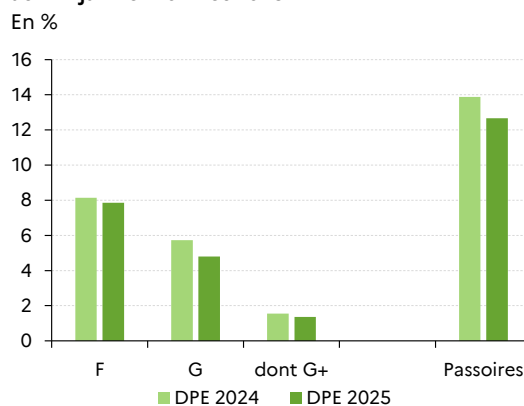
Parmi les logements classés G, la part des logements très énergivores (consommation conventionnelle en énergie finale supérieure à 450 kWh/m²) diminue légèrement, passant de 1,5 % à 1,4 %, soit une baisse de 53 000 logements.

* Les passoires énergétiques correspondent aux logements classés F ou G selon le DPE global, intégrant à la fois les volets énergie et climat.

À l'inverse, la part des résidences principales classées entre les étiquettes A et D progresse, atteignant 69,6 % en 2025 contre 65,1 % en 2024.

Comme lors des précédentes estimations, la proportion de logements énergivores parmi les résidences secondaires et les logements vacants est plus élevée que parmi les résidences principales. Ainsi, au 1^{er} janvier 2025, un peu moins d'1 million de résidences secondaires (soit 25,6 % de ce parc) et environ 0,5 million de logements vacants (soit 18,4 % de ce parc) seraient des passoires énergétiques (étiquettes F et G) - (graphique 3).

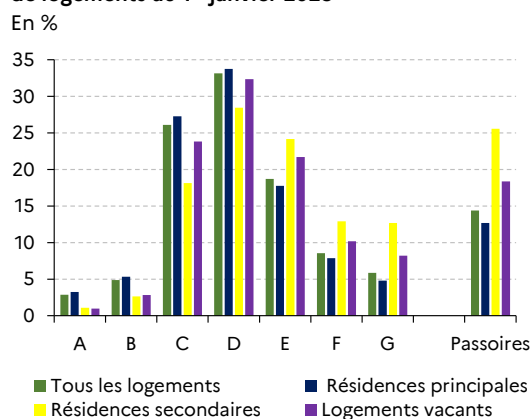
Graphique 2 : répartition des étiquettes DPE des passoires énergétiques des résidences principales aux 1^{er} janvier 2024 et 2025



Champ : résidences principales aux 1^{er} janvier 2024 et 2025, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base DPE octobre 2023-mars 2024 / octobre 2024-mars 2025. Calculs SDES.

Graphique 3 : répartition des étiquettes DPE du parc de logements au 1^{er} janvier 2025



Note : passoires = logements classés F ou G ; statut d'occupation au 1^{er} janvier 2022.

Champ : ensemble des logements au 1^{er} janvier 2025, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2024-mars 2025. Calculs SDES

ONRE – Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025

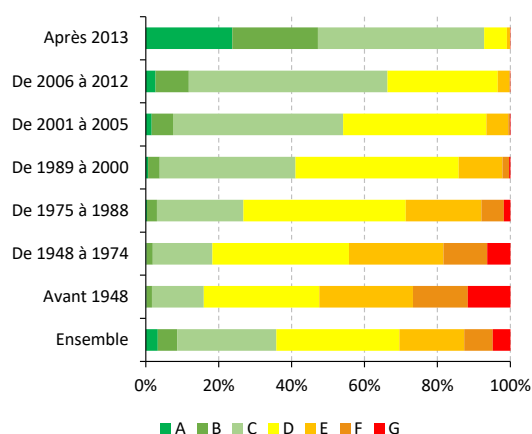
Au total, sur les 37,4 millions de logements de l'ensemble du parc (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants), le nombre de passoires énergétiques au 1^{er} janvier 2025 est estimé à environ 5,4 millions (14,4 % du parc) contre 5,8 millions (15,6 %) en 2024, soit une baisse d'environ 7,5 %.

MOINS DE PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES APRÈS LA RÉFORME DU DPE MAIS LES PETITES SURFACES ET LES LOGEMENTS ANCIENS RESTENT LES PLUS ÉNERGIVORES

Au sein des résidences principales, les maisons sont en moyenne plus énergivores que les appartements. Au 1^{er} janvier 2025, la part des passoires énergétiques est de 15,1 % pour les maisons et 9,7 % pour les appartements. Les logements les plus petits restent les plus énergivores : 19,9 % des logements de moins de 30 m² ont une étiquette F ou G, contre seulement 9,9 % des logements de plus de 100 m². Le nombre de passoires énergétiques parmi les logements de petites surfaces est toutefois beaucoup plus faible (en baisse de 27,7 %) que celui estimé au 1^{er} janvier 2024 avant la réforme modifiant les seuils pour ces logements.

Les logements les plus récents (construits après 2013) sont majoritairement classés dans les catégories les plus performantes énergétiquement (23,7 % classés A et 23,5 % classés B) - (graphique 4).

Graphique 4 : répartition des étiquettes DPE des résidences principales suivant l'année de construction du logement au 1^{er} janvier 2025
En %



Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2025, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2024-mars 2025. Calculs SDES

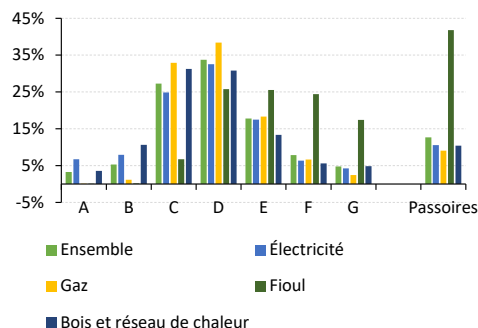
En revanche, les logements plus anciens, en particulier ceux construits avant 1975, ont une proportion plus élevée de passoires énergétiques (26,7 % pour les logements construits avant 1948 et 18,3 % pour les logements construits entre 1948 et 1974). La catégorie G, la moins performante, est sur-représentée pour les constructions d'avant 1975 (respectivement 11,7 % et 6,3 % pour les résidences principales construites avant 1948 et de 1948 à 1974, contre seulement 4,8 % pour l'ensemble des résidences principales). Cela témoigne de l'impact de la mise en place progressive de normes de construction depuis le milieu des années 1970 sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.

UNE DISTINCTION SELON L'ÉNERGIE PRINCIPALE DE CHAUFFAGE

Au sein des résidences principales, les logements chauffés au fioul sont environ 42 % à être classés F ou G (et environ 67 % en incluant l'étiquette E), en cohérence avec le fait que le DPE prend en compte les émissions de gaz à effet de serre du logement. Le taux de passoires énergétiques est beaucoup plus faible pour les autres énergies avec respectivement 9,1 % pour les logements chauffés au gaz, 10,4 % pour ceux chauffés au bois ou par un réseau de chaleur et 10,6 % pour ceux chauffés à l'électricité (graphique 5).

Les logements chauffés à l'électricité et au bois ou par réseau de chaleur sont en moyenne plus performants avec respectivement 14,6 % et 14,1 % de logements avec une étiquette A ou B. En revanche, les logements avec une étiquette A ou B sont peu ou quasiment pas représentés au sein des logements chauffés au gaz ou au fioul.

Graphique 5 : répartition des étiquettes DPE des résidences principales suivant l'énergie principale du



Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2025, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2024-mars 2025. Calculs SDES

ONRE – Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025

Encadré 3 – ZOOM SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Des logements plus anciens et plus petits

La structure du parc locatif privé est différente de celle de l'ensemble des résidences principales. Le parc locatif privé est ainsi constitué à 70 % d'appartements, contre 45 % dans l'ensemble des résidences principales. On y dénombre presque trois fois plus de logements de petites surfaces (de moins de 30 m²) que dans l'ensemble des résidences principales (14 % contre 5 %). Les logements y sont également plus anciens : 35 % de logements construits avant 1948 contre 26 % dans l'ensemble des résidences principales - (graphique 8).

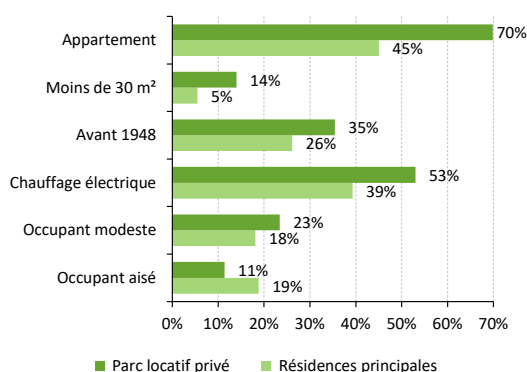
Les logements du parc locatif privé sont plus souvent occupés par des ménages modestes : 23 % des ménages occupants appartiennent au 1^{er} quintile de revenus, contre 18 % pour l'ensemble des résidences principales. À l'inverse, les ménages aisés sont moins présents dans ce type de logement : seuls 11 % appartiennent au dernier quintile de revenus, comparé à 19 % dans l'ensemble des résidences principales. Par ailleurs, les trois quarts des logements de ce parc appartiennent à des personnes physiques, le plus souvent âgées : 61 % ont entre 50 à 80 ans et environ 13 % plus de 80 ans.

Environ 1,1 million de passoires énergétiques dans le parc locatif privé

Les performances énergétiques du parc locatif privé sont en cohérence avec les caractéristiques propres de ce parc, dans son état actuel. Au 1^{er} janvier 2025, les passoires énergétiques du parc locatif privé sont estimées à environ 1,1 million de logements soit 13,8 % de ce parc. Par rapport à l'estimation au 1^{er} janvier 2024, le nombre de passoires énergétiques a diminué de 12 %, soit environ 160 000 logements, un peu plus de la moitié de cette baisse étant imputable à la réforme du mode de calcul du DPE pour les petites surfaces (graphique 9).

Les passoires énergétiques sont plus fréquentes parmi les maisons individuelles (18 % soit 453 000 logements) que parmi les appartements (12 % soit 694 000 logements). Pour les appartements, le taux de passoires énergétiques est un peu plus élevé dans les immeubles en monopropriété (13,8 % soit 249 000 logements) qu'en copropriétés (11 % soit 445 000 logements).

Graphique 8 : structure comparée des résidences principales et des logements du parc locatif privé
En %



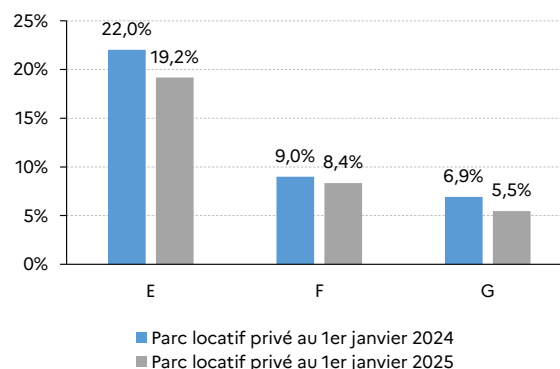
Lecture : le parc locatif privé est constitué de 70 % d'appartements ; cette part est de 45 % dans l'ensemble des résidences principales.

Note : dans les sources fiscales, les revenus des occupants sont inconnus pour 13 % des résidences du parc privé et 6 % de l'ensemble des résidences. La part de chaque quintile de revenus dans l'ensemble des résidences principales est, de ce fait, inférieure à 20 %.

Champ : ensemble des résidences principales et du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2025, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2024-mars 2025. Calculs SDES.

Graphique 9 : répartition des étiquettes E, F et G du parc locatif privé aux 1^{er} janvier 2024 et 2025
En %



Champ : résidences principales aux 1^{er} janvier 2024 et 2025, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base DPE octobre 2023-mars 2024 / octobre 2024-mars 2025. Calculs SDES

>>>

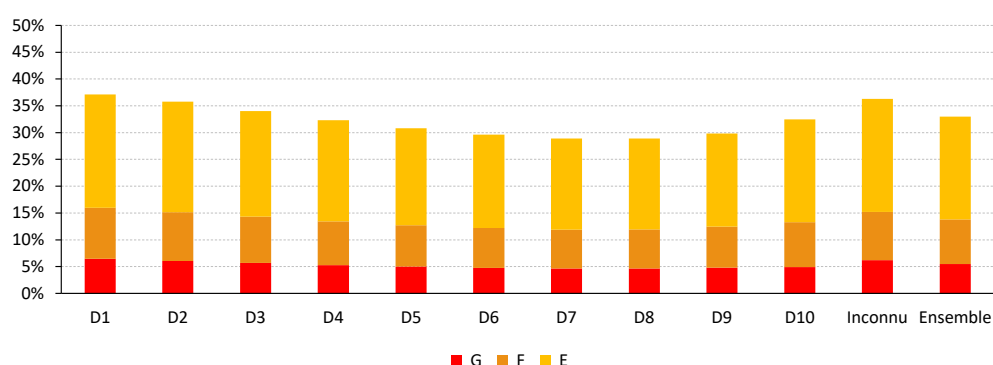
ONRE – Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025

>>>

Davantage de passoires énergétiques parmi les logements loués à des ménages modestes

Le taux de passoires énergétiques décroît en fonction du revenu des occupants : 16 % des locataires du 1^{er} décile occupent une passoire énergétique contre 12 % dans le 8^e décile (la part augmente faiblement ensuite) – (graphique 10).

Graphique 10 : part des étiquettes E, F, G du parc locatif privé par décile de revenus des locataires au 1^{er} janvier 2025



Note : statut d'occupation au 1^{er} janvier 2022. Dans les sources fiscales, les revenus sont inconnus dans 13 % des cas. Il est probable que les bas revenus soient surreprésentés parmi ces logements. De fait, les logements pour lesquels les revenus des ménages sont inconnus sont plus souvent des passoires énergétiques.

Champ : ensemble du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2025, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2024-mars 2025. Calculs SDES

Les passoires énergétiques du parc locatif privé appartiennent à des propriétaires plutôt âgés et aux revenus modestes

Les taux de passoires énergétiques du parc locatif privé sont plus élevés parmi les logements appartenant aux propriétaires les plus âgés : 17,7 % pour les propriétaires de plus de 80 ans, contre 13,4 % pour les propriétaires âgés de 50 à 80 ans, et 12,8 % pour les propriétaires de moins de 50 ans.

La part des logements énergivores diminue à mesure que le niveau de vie des propriétaires du parc locatif privé augmente. En effet, le taux de passoires énergétiques (classes F et G) s'élève à 16,7 % dans le premier décile de revenus contre 12,1 % dans le dernier décile. De même, la part des logements classés E, F ou G s'élève à 37,8 % dans le premier décile contre 29,4 % dans le dernier décile de revenu. Néanmoins, la part de propriétaires du parc locatif privé appartenant aux 2 premiers déciles de revenu étant faible, ces derniers sont peu nombreux parmi les propriétaires de passoires énergétiques du parc locatif privé (environ 7 %).

À l'inverse les propriétaires les plus aisés (*i.e.* dans les deux déciles supérieurs de revenus) possèdent environ la moitié (50,1 %) des passoires énergétiques du parc locatif privé pour lesquelles les revenus des propriétaires sont connus.

Des données complémentaires sur le parc locatif privé sont téléchargeables directement sur le site du SDES.



Près de 5 millions de ménages en situation de vulnérabilité énergétique pour leur logement en 2021

Insee Analyses • n° 106 • Avril 2025



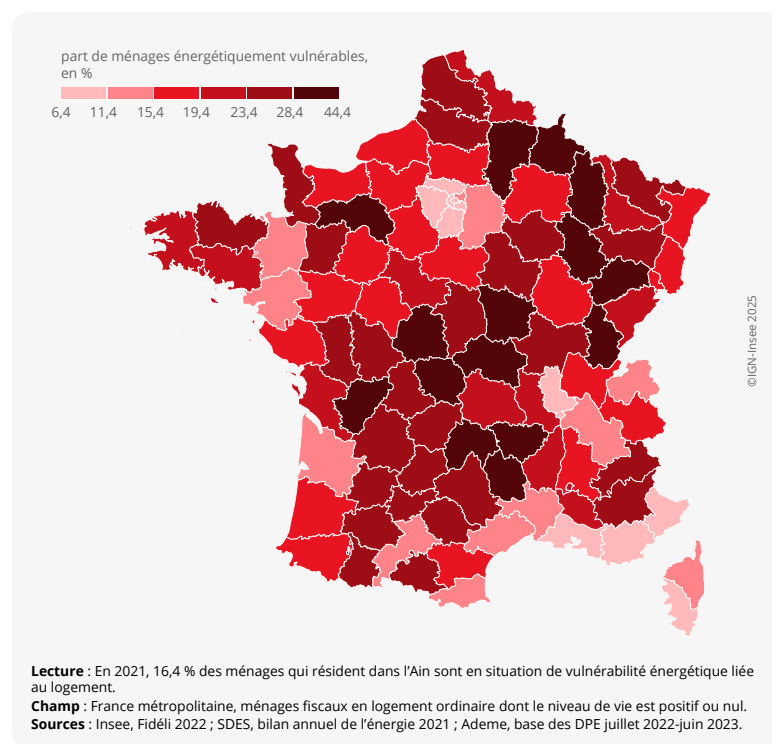
En 2021, en France métropolitaine, 17,4 % des ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique liée au logement. Ces presque 5 millions de ménages doivent consacrer une part particulièrement élevée de leurs revenus aux dépenses énergétiques, par rapport aux autres ménages, s'ils veulent maintenir un confort thermique standard dans leur logement. Ces résultats sont issus d'un rapprochement original mené par l'Insee entre données fiscales et données issues des diagnostics de performance énergétique. Ils permettent de constater que les ménages aux revenus modestes, mais aussi ceux résidant dans des logements mal isolés, avec des modes de chauffage peu efficaces, sont particulièrement concernés par la vulnérabilité énergétique. La moitié des foyers vulnérables énergétiquement sont des personnes seules âgées de plus de 60 ans. Le taux de vulnérabilité des ménages varie fortement selon les territoires, notamment en fonction de la rigueur du climat, mais aussi de la densité de l'habitat ou des revenus des résidents. Les espaces ruraux, dont le parc résidentiel est organisé autour de l'habitat individuel, souvent de grande superficie, avec un recours au fioul encore fréquent, ont en général des taux de vulnérabilité énergétique plus élevés. Dans le rural non périurbain, se conjuguent en outre fréquemment revenus modestes et logements insuffisamment isolés.

En 2021, en France métropolitaine, 4 815 000 ménages sont en situation de **vulnérabilité énergétique** liée au logement, soit 17,4 % des ménages : les **dépenses conventionnelles d'énergie** liées à leur résidence principale excèdent 9,2 % de leur **revenu disponible**

► **méthodes.** Ce seuil correspond au double de ce que doivent au plus dépenser la moitié des ménages français pour maintenir leur logement dans un **confort thermique standard**. Les dépenses conventionnelles dépendent des prix et de la quantité d'énergie nécessaire pour assurer ce confort standard. Elles tiennent donc compte des caractéristiques (taille, âge du bâti, mode de chauffage, etc.) et de l'environnement du logement (climat, présence d'obstacles au rayonnement solaire dont il bénéficie, etc.), mais pas de l'usage des ménages occupants (température effective de chauffage notamment).

Les dépenses énergétiques sont estimées à partir des informations fournies par les **diagnostics de performance énergétique (DPE)** d'une part, et d'autre part des prix des énergies. Le revenu disponible des ménages est obtenu via les sources fiscales. La méthodologie détaillée est décrite dans [Beck et al., 2025].

► 1. Taux de vulnérabilité énergétique par département en 2021



La notion de vulnérabilité énergétique présentée ici n'équivaut pas à celle de précarité, telle que suivie par l'Observatoire National de la Précarité Énergétique [ONPE, 2019]. La première rend compte d'une difficulté potentielle face aux dépenses énergétiques pour le logement quand la précarité, strictement concentrée sur les ménages modestes, renvoie à une difficulté plus immédiate. En ce sens, la vulnérabilité énergétique peut être définie comme une exposition plus ou moins forte, pour les ménages concernés, au risque de devoir arbitrer leurs dépenses au détriment du confort thermique de leur logement.

La région parisienne, les départements comportant de grandes métropoles ainsi que le littoral méditerranéen sont, rapportés à leur population, moins concernés par la vulnérabilité énergétique que le reste du territoire ► **figure 1**. Inversement, les départements plus ruraux et confrontés à un climat moins doux ont fréquemment des taux de vulnérabilité élevés.

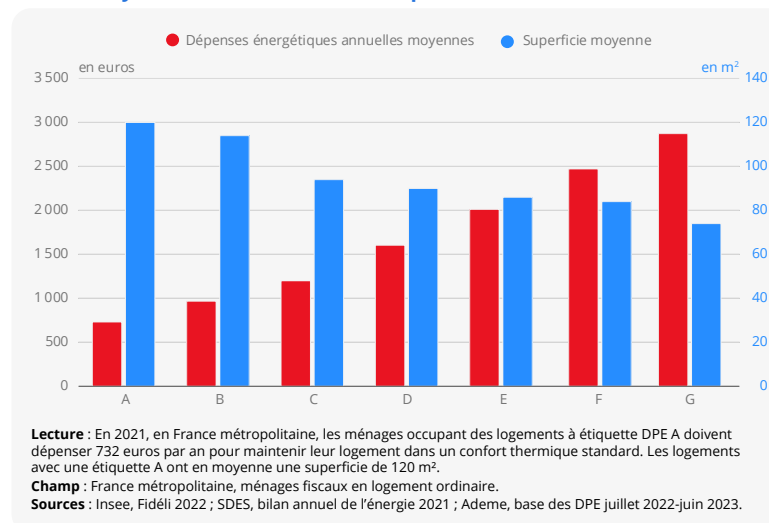
Près des trois quarts des ménages en vulnérabilité énergétique occupent un logement classé E, F ou G

Les besoins énergétiques conventionnels d'un logement sont issus des diagnostics de performance énergétique (DPE). Ces derniers fournissent des étiquettes, allant de A à G, qui rendent compte à la fois de l'ampleur, pour un m², des besoins en énergie du logement considéré et de ses émissions de gaz à effet de serre (GES). L'étiquette A correspond aux besoins énergétiques et émissions de GES les plus faibles.

Les écarts de besoins énergétiques au m² en fonction des étiquettes sont élevés. En moyenne, et bien que les logements de catégorie A soient nettement plus grands que les logements de catégorie G, les dépenses conventionnelles totales des ménages qui les occupent sont quatre fois moins élevées ► **figure 2**. Parmi les ménages vulnérables, 71 % vivent ainsi dans des logements classés E, F ou G, proportion presque doublée par rapport à la moyenne des ménages.

Les dépenses au m² varient selon plusieurs critères, synthétisés par le DPE. Ainsi, les dépenses énergétiques totales sont bien moins élevées en cas de climat doux : en 2021, en moyenne, dans l'Hérault, un ménage doit dépenser 1 260 euros pour maintenir son logement dans un confort thermique standard contre 2 280 euros en Lozère. Elles varient également fortement selon la qualité énergétique du logement, dont l'**indice d'isolation** est l'un des

► 2. Superficie et dépenses énergétiques conventionnelles annuelles, en moyenne en 2021, selon les étiquettes DPE



► 3. Taux de vulnérabilité, revenus, dépenses énergétiques conventionnelles et caractéristiques des logements selon les types de ménages en 2021

Type de ménage	Répartition de l'ensemble des ménages (en %)	Répartition des ménages vulnérables (en %)	Part de ménages vulnérables (en %)	Revenu disponible mensuel moyen (en euros)	Dépenses annuelles conventionnelles moyennes (en euros)	Part de logements à DPE étiquetés E, F ou G (en %)	Superficie moyennes des logements (en m ²)
Personnes seules de 60 ans ou plus	21,7	50,0	40,0	1 958	1 986	51	89
Autres personnes seules	19,2	23,5	21,2	1 961	1 304	39	63
Familles monoparentales	10,6	9,2	15,2	2 831	1 632	31	88
Couples de 60 ans ou plus	14,8	9,2	10,9	3 822	2 040	37	110
Autres couples sans enfant	11,1	3,8	6,0	4 184	1 610	32	89
Autres couples avec enfants	22,7	4,3	3,3	5 207	1 759	25	108
Ensemble	100,0	100,0	17,4	3 403	1 733	36	91

Note : Les couples de 60 ans ou plus sont les couples dont la personne de référence a 60 ans ou plus.

Lecture : En 2021, en France métropolitaine, les ménages constitués de personnes seules de 60 ans ou plus représentent 50,0 % des ménages vulnérables contre 21,7 % de l'ensemble des ménages ; elles ont un revenu disponible de 1 958 euros en moyenne mensuelle.

Champ : France métropolitaine, ménages fiscaux en logement ordinaire dont le niveau de vie est positif ou nul.

Sources : Insee, Fidéli 2022 ; SDES, bilan annuel de l'énergie 2021 ; Ademe, base des DPE juillet 2022-juin 2023.

marqueurs principaux. En moyenne, les dépenses conventionnelles atteignent 2 010 euros pour les logements à isolation médiocre, contre 1 150 pour ceux à isolation très performante. Enfin, le mode de chauffage utilisé est lui aussi un facteur principal : non seulement les prix des différentes énergies ne sont pas les mêmes, mais l'efficacité des installations n'est pas équivalente. Le chauffage au fioul s'accompagne ainsi de dépenses conventionnelles bien plus élevées qu'avec les autres types d'énergie, 2 910 euros contre 1 710 euros en moyenne, aux conditions tarifaires de 2021. Cet écart perdure, bien qu'atténué, dans une analyse à surface, climat, degré d'isolation et ancienneté du logement identiques, lorsqu'on compare par exemple un logement chauffé au fioul plutôt qu'un logement analogue chauffé principalement à l'électricité.

Parmi les ménages vulnérables énergétiquement, 4 sur 10 sont en situation de pauvreté

Parmi les ménages vulnérables énergétiquement, 44,4 % sont **pauvres**, alors qu'en 2021, ces derniers représentent 14,6 % de l'ensemble des ménages. Par construction, les dépenses énergétiques conventionnelles, indépendantes des comportements des ménages, pèsent plus lourdement sur le budget des ménages à faibles revenus. De plus, les ménages occupant les logements aux étiquettes DPE les moins favorables ont plus souvent des revenus faibles. Cependant 12 % des ménages vulnérables énergétiquement disposent d'un **niveau de vie** supérieur à celui de la moitié de la population.

Inversement, parmi les ménages pauvres, 53 % sont en situation de vulnérabilité

► 4. Éligibilité des propriétaires de logements occupés par des ménages vulnérables, aux différents niveaux de prise en charge de MaPrimeRénov', en 2021

Ménage vulnérable selon son statut d'occupation	Type d'étiquette DPE du logement occupé	Effectifs	Part parmi les ménages vulnérables	Répartition selon l'éligibilité du propriétaire au dispositif MaPrimeRénov'				Ensemble
				Prise en charge à 30 %	Prise en charge à 45 %	Prise en charge à 60 %	Prise en charge à 80 %	
Propriétaire occupant	E, F ou G	2 262 000	47	0	25	29	46	100
	A, B, C ou D	780 000	16	0	12	20	68	100
Locataire de bailleurs physiques	E, F ou G	626 000	13	58	24	8	9	100
	A, B, C ou D	254 000	5	61	22	7	10	100
Autre locataire (de bailleurs sociaux, de SCI et autres sociétés)	E, F ou G	507 000	11	///	///	///	///	///
	A, B, C ou D	384 000	8	///	///	///	///	///
Ensemble des ménages vulnérables		4 815 000	100	///	///	///	///	///

/// : absence de données due à la nature des choses.

Notes : Les seuils de prise en charge MaPrimeRénov' dépendent à la fois des revenus du ménage propriétaire, du nombre de personnes du ménage, et de sa localisation (Ile-de-France ou pas). Les logements qui sont en location et sont détenus par des sociétés civiles immobilières (SCI) ne sont pas concernés par le dispositif MaPrimeRénov'. Il en va de même début 2025 pour les copropriétés détenues par des bailleurs sociaux, sauf situations particulières (comme les copropriétés mixtes, qui mêlent bailleurs sociaux et propriétaires physiques).

Lecture : En France métropolitaine, en 2021, parmi les ménages vulnérables, 2 262 000 sont propriétaires occupants de leur logement dont l'étiquette DPE est E, F ou G. Ils constituent 47 % des ménages vulnérables et parmi eux, 46 % sont éligibles à une prise en charge de 80 % de leurs travaux de rénovation dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov'.

Champ : France métropolitaine, ménages vulnérables sur le plan énergétique pour leur logement, parmi les ménages fiscaux en logement ordinaire dont le niveau de vie est positif ou nul.

Sources : Insee, Fidéli 2022, Base de la Propriété Foncière 2022 ; SDES, bilan annuel de l'énergie 2021 ; Ademe, base des DPE juillet 2022-juin 2023.

énergétique pour leur logement. Mais occuper un logement à diagnostic A, B ou C permet de diminuer très fortement le risque : seuls 24 % des ménages pauvres sont alors vulnérables.

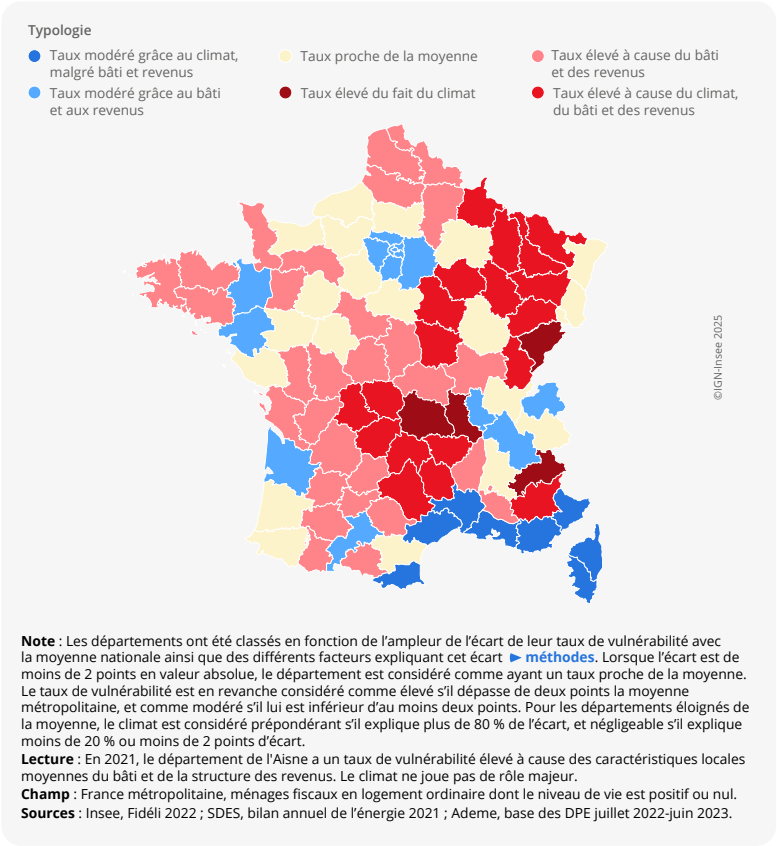
La moitié des ménages en vulnérabilité énergétique sont des personnes seules de 60 ans ou plus

La moitié des ménages vulnérables sont des personnes seules de 60 ans ou plus ► **figure 3**. Avec un seul pourvoyeur de revenus, les ménages de personnes seules disposent, en moyenne, de moyens plus modestes (1 960 euros contre 3 400 euros de revenu disponible mensuel moyen, en France métropolitaine), et sont donc souvent touchés par la vulnérabilité énergétique. Les personnes seules de 60 ans ou plus ont, en outre, des dépenses énergétiques conventionnelles 15 % plus élevées que la moyenne. En effet, plus de la moitié d'entre elles résident dans des logements à étiquette E, F ou G. Cette proportion est sensiblement plus élevée que pour les autres types de ménages, y compris les personnes d'au moins 60 ans en couple. Enfin, avec une proportion de ménages vulnérables de 15 %, les familles monoparentales sont nettement plus concernées par la vulnérabilité énergétique que les autres ménages comportant un couple, là aussi du fait de revenus moindres (2 830 euros en moyenne).

La rénovation énergétique, un enjeu pour les propriétaires occupants vulnérables

Malgré des revenus plus modestes en moyenne, 13,5 % des locataires de logements sociaux sont vulnérables énergétiquement contre 17,5 % des

► 5. Caractérisation des départements selon leur taux de vulnérabilité, climat, parc résidentiel et structure des revenus, en 2021



ménages locataires du parc privé. Au sein du parc social, les dépenses énergétiques au m² sont un peu moindres, en grande partie grâce à des modes de chauffage moins onéreux (chauffage urbain, quasi absence de fioul, etc.). Près de 80 % de ces logements ont ainsi un DPE classé A, B, C ou D, contre 57 % dans le parc locatif privé.

Être propriétaire de son logement ne protège pas de la vulnérabilité : 18,3 % des propriétaires occupants sont vulnérables énergétiquement, contre 16,0 % des locataires. Lorsque les ménages vulnérables sont propriétaires occupants, 74 % vivent dans des logements classés E, F ou G, proportion qui tombe à 29 % parmi les

propriétaires occupants qui ne sont pas vulnérables énergétiquement. Ainsi, pour les propriétaires occupants de tels logements, qui représentent près de la moitié des ménages vulnérables, les enjeux de rénovation sont particulièrement élevés.

Plusieurs dispositifs d'aide à la rénovation coexistent à destination des propriétaires de logements, qu'ils en soient occupants ou pas. Parmi eux, le dispositif MaPrimeRénov' propose une prise en charge d'une partie des travaux, fonction des ressources des propriétaires, et pour un gain de deux lettres au moins sur l'étiquette DPE.

Les trois quarts des ménages vulnérables propriétaires occupants de logements classés E, F ou G sont éligibles à une prise en charge de 60 % ou plus de leurs travaux, et près de la moitié à une prise en charge de 80 % ► **figure 4**. Si on prend l'exemple d'une personne seule hors Île-de-France, ces niveaux de prise en charge concernent respectivement les ménages dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 21 800 euros annuels et ceux, particulièrement modestes, pour lesquels ce revenu est en deçà de 14 900 euros annuels.

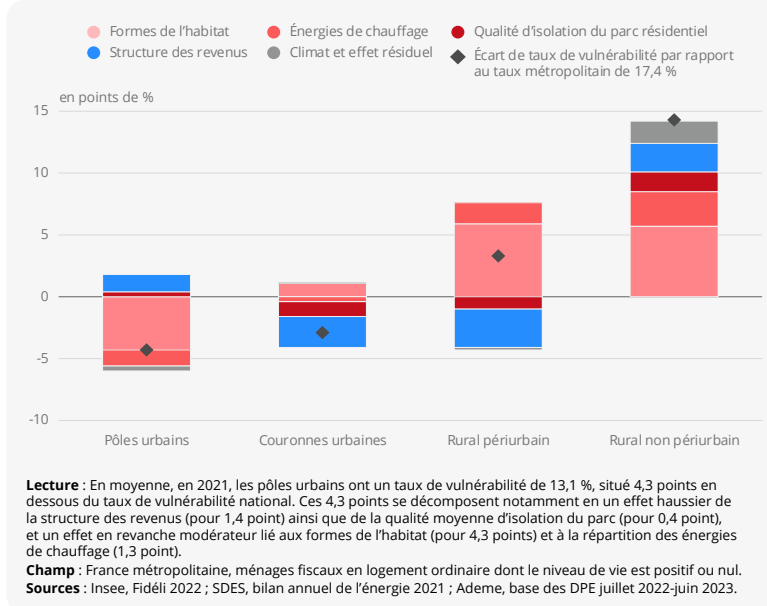
Pour les ménages vulnérables locataires, la rénovation énergétique serait souvent nécessaire aussi : parmi ceux qui louent à un bailleur physique, 71 % vivent dans un logement classé E, F ou G. Les propriétaires de ces logements disposent en moyenne de revenus nettement plus élevés que les propriétaires occupants en situation de vulnérabilité. Cependant, 17 % d'entre eux sont éligibles à une prise en charge d'au moins 60 % des travaux de rénovation énergétique dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov'.

Malgré les aides, la mise en œuvre des travaux de rénovation se heurte encore souvent à deux obstacles. D'une part, les restes à charge peuvent demeurer dissuasifs pour les ménages à faibles revenus. D'autre part, le temps des travaux peut s'accompagner, pour les propriétaires bailleurs, d'une perte temporaire de revenus. Pour ces derniers, les revenus fonciers constituent plus du quart de leurs revenus annuels, en moyenne.

Dans près de la moitié des départements, le climat détermine fortement l'ampleur de la vulnérabilité énergétique

Dans près de la moitié des départements, les caractéristiques climatiques jouent un rôle déterminant pour modérer ou à l'inverse relever les taux de vulnérabilité en comparaison de la moyenne métropolitaine. Mais les écarts observés sur le territoire tiennent aussi à la structure de revenus et aux caractéristiques des bâtis résidentiels

► 6. Contributions à l'écart du taux de vulnérabilité par rapport à la moyenne nationale, selon la densité des territoires en 2021



locaux ► **méthodes**. Les deux jouent souvent dans le même sens pour venir moduler le taux de vulnérabilité. La qualité du bâti résidentiel qui se constitue au fil du temps, sur un territoire, témoigne en partie de l'histoire démographique et sociale des lieux : les territoires les plus pauvres ont des parcs de logements sensiblement moins bien isolés que la moyenne, et vice-versa. Enfin, malgré une progressive uniformisation dans la construction à partir de l'après-guerre, les matériaux et les méthodes de construction varient sur le territoire.

Les taux de vulnérabilité moyens des départements du littoral méditerranéen sont presque tous de 3 à 9 points inférieurs à celui de la France métropolitaine. Le climat particulièrement doux en est cependant la seule explication ► **figure 5**. La structure des revenus (caractérisée par un revenu moyen plus faible et un taux de pauvreté plus élevé qu'ailleurs) atténue l'effet climat, notamment sur la côte occitane. De même, le parc de logements, du fait d'une qualité d'isolation inférieure à la moyenne, notamment dans les Alpes-Maritimes et le Gard, contrebalance en partie les bénéfices liés au climat. Exception sur la façade méditerranéenne, l'Aude pâtit de caractéristiques du parc résidentiel et surtout d'une structure des revenus si défavorables qu'elles font plus qu'effacer les bénéfices du climat.

Dans le Doubs, la Loire et le Puy-de-Dôme, la rudesse du climat détermine presque à elle seule la vulnérabilité énergétique, supérieure de 3 à 5 points à la moyenne métropolitaine.

Dans les Hautes-Alpes, l'impact du climat est si marqué que le département a un taux de vulnérabilité 6 points plus élevé que la moyenne, malgré des logements mieux isolés et des revenus plus élevés.

Le Massif central, les Cévennes, mais aussi des départements du Grand-Est et de Bourgogne-Franche-Comté, soit 19 départements au total, cumulent un climat rigoureux, un parc résidentiel aux caractéristiques peu favorables et des revenus modestes. Les taux de vulnérabilité énergétique sont souvent très élevés, avec plus d'un quart des ménages concernés dans 16 de ces départements.

Ailleurs, le rôle du climat est nettement moins déterminant. Pour certains départements, notamment en région parisienne, la modération du taux de vulnérabilité tient au parc résidentiel, composé de logements plus souvent collectifs et en moyenne mieux isolés. Les revenus y sont en outre plus élevés en moyenne, à l'exception notable de la Seine-Saint-Denis où la structure des revenus seule conduirait à une hausse du taux de vulnérabilité de 5,5 points. À l'inverse, pour d'autres départements, situés par exemple sur les pourtours du Massif central ou dans les Hauts-de-France, le parc de logements, composé plus qu'ailleurs de maisons de grande taille avec un recours plus fréquent au chauffage au fioul, explique l'essentiel d'un taux de vulnérabilité élevé. Dans plus des deux tiers des cas, s'ajoute l'effet d'une structure des revenus fortement défavorable.



Legifrance.gouv.fr

Le service public de la diffusion du droit

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

EN VIGUEUR DEPUIS LE 01/01/2025

Dernière mise à jour des données de ce texte : 28 novembre 2025

Article 6

VERSION EN VIGUEUR DEPUIS LE 01/01/2025

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 160 (V)

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le niveau de performance minimal au sens du même article L. 173-1-1 à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Les caractéristiques correspondant au logement décent sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;

2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens du même article L. 173-1-1 :

a) A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;

b) A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

Les logements qui ne répondent pas aux critères précités aux échéances fixées sont considérés comme non décents.

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

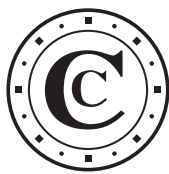
b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de [l'article 1721](#) du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

NOTA :

Conformément au II de l'article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2025.



1 Certains effets de la réforme du diagnostic de performance énergétique ont été insuffisamment anticipés

Diagnostic immobilier initialement à visée informative, créé en 2006¹, le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment, sous la forme d'une cotation allant de A à G (du plus efficient au moins efficient), attribuée selon un double seuil de performance minimale en consommation énergétique et en émissions de gaz à effet de serre. Il a été réformé en 2021 pour en faire l'un des outils de la politique de rénovation énergétique des bâtiments dans le cadre de la trajectoire de décarbonation de la France. À cette fin, ses effets juridiques ont été renforcés, le DPE devenant un outil obligatoire et opposable dans les transactions immobilières et les rapports locatifs. En conséquence, la possibilité de louer les logements les moins performants au plan énergétique est progressivement restreinte depuis le 1^{er} janvier 2025 en fonction d'un échéancier applicable aux étiquettes attribuées aux logements (logements classés G) qui s'achèvera en 2034 (logements classés E).

La mise en œuvre de cette réforme, intervenue dans des délais contraints, n'a pas suffisamment anticipé les difficultés rencontrées par les particuliers pour s'y conformer, alors qu'elle a des conséquences majeures sur leur situation patrimoniale et le marché immobilier.

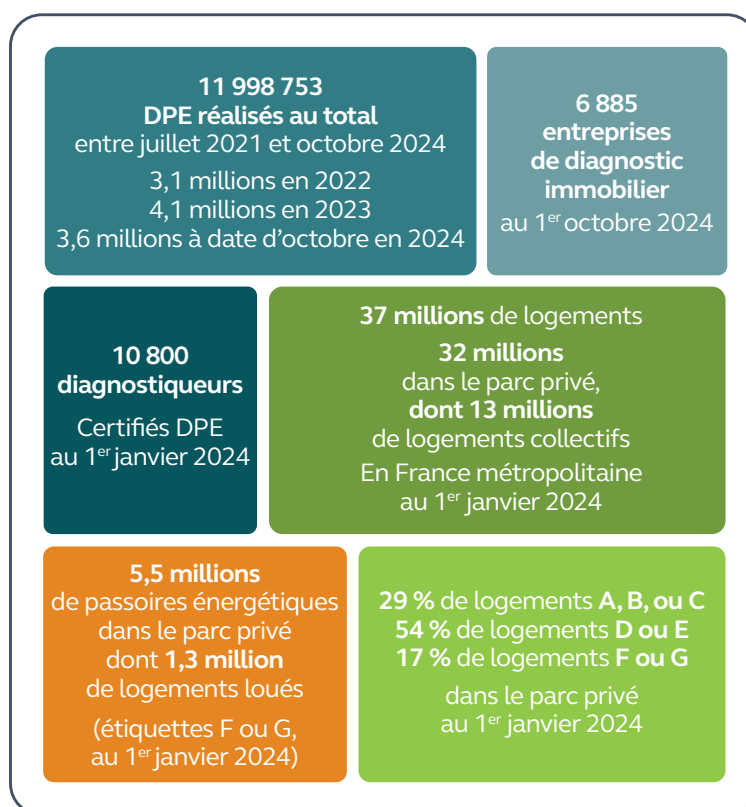
Outre des clarifications nécessaires, voire quelques ajustements à apporter pour en faciliter la mise en œuvre, le dispositif devrait être mieux articulé avec d'autres réglementations s'imposant aux particuliers, notamment dans le champ de l'urbanisme et de la copropriété. Un pilotage global du DPE apparaît par ailleurs nécessaire pour mieux mesurer son impact sur les travaux effectivement réalisés pour améliorer les étiquettes énergétiques et ainsi évaluer l'emploi des subventions publiques correspondantes.

Synthèse du Rapport public thématique de la Cour des comptes

¹ Introduit en 2006 par loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit et l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, traduit pour la première fois au plan réglementaire par le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

Certains effets de la réforme du diagnostic de performance énergétique ont été insuffisamment anticipés

Le DPE en chiffres en 2024



Source : Cour des comptes d'après les données de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), de l'Ademe, du service des données et études statistiques (SDES) au CGDD et de l'Observatoire des entreprises de diagnostic immobilier (IDEAL Conseils). Sont inclus tous les types de logements (résidences principales, secondaires et logements vacants).

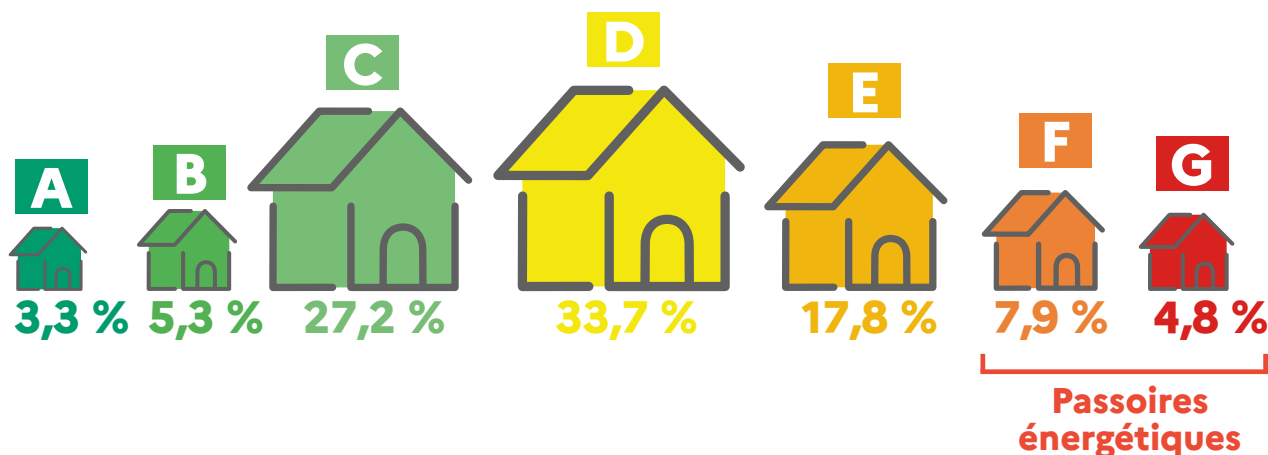
Quelle est la performance énergétique des résidences principales ?

Données au 1^{er} janvier 2025

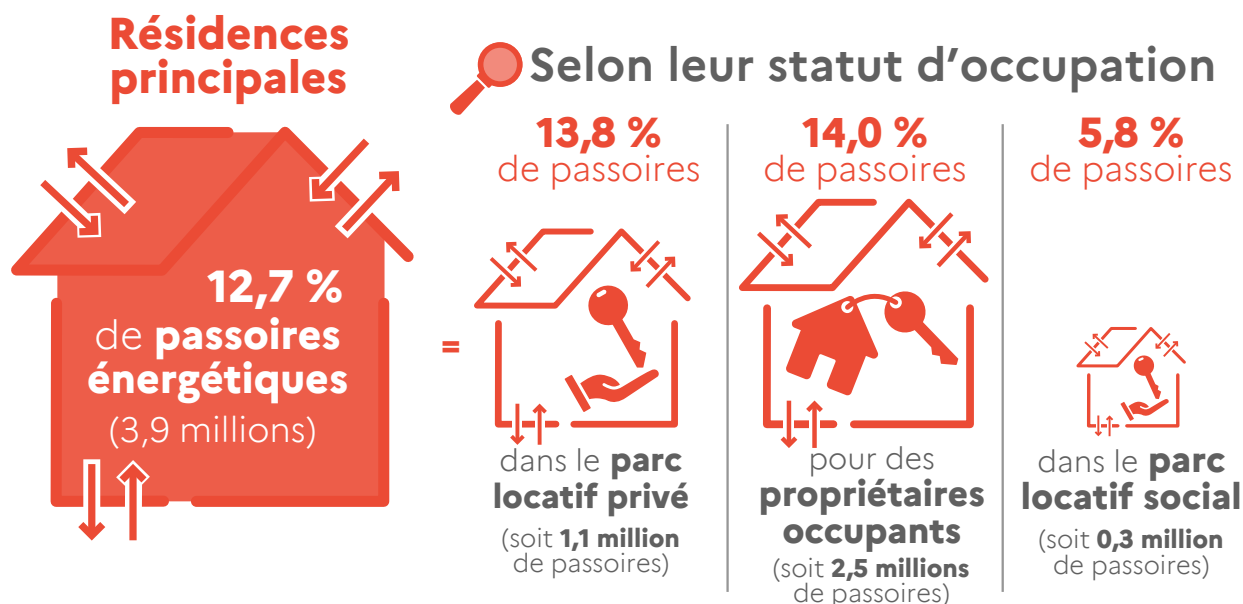


La France compte

30,9 millions de résidences principales



Quel est le taux de passoires énergétiques ?



CGDD/SDES, 2025 - Bertrand Gaillet



Le parc de logements par classe de performance énergétique
Au 1^{er} janvier 2025

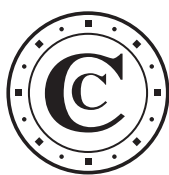


SDES

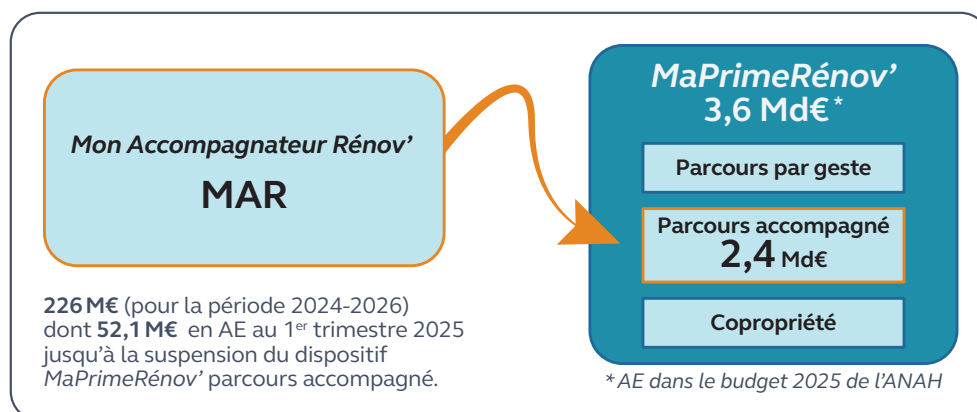
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Introduction

Le dispositif *Mon Accompagnateur Rénov'* (MAR) a été conçu, dans le cadre de la politique de rénovation énergétique des logements privés, pour aider les ménages qui souhaitent bénéficier du dispositif d'aide dit *MaPrimeRénov'* (MPR), institué par la loi « Climat et Résilience » adoptée en 2021. Cet appui, qui porte sur les démarches techniques, administratives et financières à accomplir par les ménages, prend la forme de conseils tant sur les travaux d'amélioration à réaliser que sur le choix des professionnels susceptibles de les effectuer. Son objectif est de sécuriser le parcours de rénovation énergétique, en renforçant l'accompagnement des usagers et en protégeant les consommateurs, par un conseil impartialement donné en tant que tiers de confiance. Globalement, le dispositif *Mon Accompagnateur Rénov'* a répondu à ces deux objectifs, même si sa mise en œuvre présente des imperfections.



**MAR et MPR, deux dispositifs distincts ayant pour finalité commune
la rénovation énergétique de l'habitat privé**



Source : Cour des comptes

Préparé dès 2023 par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et rendu obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2024 pour les rénovations d'ampleur, ce dispositif a été déployé à marche forcée par l'organisme, pour parvenir à son objectif cible. Ainsi, au 30 juin 2025, il existait 1 500 structures professionnelles d'accompagnement, publiques (*Espaces Conseils France Rénov'*, collectivités territoriales, etc.) ou privées (entreprises), agréées par l'ANAH, dont les deux-tiers étaient de nouveaux acteurs en matière de rénovation énergétique. Elles regroupaient, conformément aux objectifs gouvernementaux, environ 4 000 personnes physiques réparties sur l'ensemble du territoire hexagonal.

Pour atteindre les objectifs de massification visant à soutenir activement la rénovation énergétique, et permettre le passage d'une logique d'une rénovation « par geste » à une approche de rénovation globale, les processus d'instruction ont été simplifiés afin d'accélérer la délivrance de l'agrément, alors même que les

services de répression des fraudes alertaient sur le risque d'agrément d'acteurs indéliçats.

Le parcours accompagné du dispositif MPR a connu un véritable engouement depuis 2024, et l'assistance à la maîtrise d'ouvrage que constitue *Mon Accompagnateur Rénov'* est devenue la clé de voûte du soutien public à la rénovation énergétique des particuliers. Ce dispositif est financé à hauteur de 226 M€ sur trois ans (2024-2026) par le programme relatif aux certificats d'économies d'énergie (CEE), afin de permettre 160 600 accompagnements. Or, dès le 30 juin 2025, 152 000 dossiers avaient déjà été déposés dans le cadre du parcours accompagné, dont 80 000 étaient engagés pour un montant de 120 M€. Le nombre de dossiers déposés à mi-parcours devrait donc consommer *a priori* la totalité de l'enveloppe de crédits prévue jusqu'en 2026. Face à cet emballement et dans une démarche de régulation budgétaire, le gouvernement a décidé en juin 2025 de suspendre le dépôt de

dossiers de demande de subvention puis de le rouvrir le 30 septembre dernier, selon des modalités plus contraignantes et des plafonds de travaux subventionnables abaissés.

Les nouvelles dispositions introduites par la loi du 30 juin 2025 contre toutes les fraudes aux aides publiques, permettent une collaboration renforcée entre les différentes parties prenantes avec des sanctions plus aisées à mettre en œuvre.

Les contrôles *a posteriori*, certes peu nombreux, conduits en 2024 et durant l'été 2025 par les services concernés (direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, Tracfin et direction générale des finances publiques), n'ont pas mis en évidence

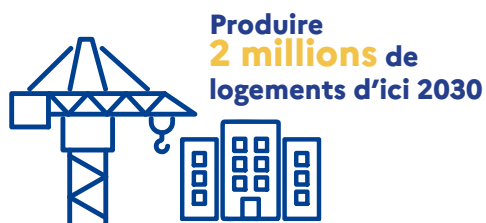
de fraude massive, individuelle ou organisée, en ce qui concerne spécifiquement le périmètre du dispositif *Mon Accompagnateur Rénov'*. Par ailleurs, 588 signalements ont été reçus par la DGCCRF concernant *Mon Accompagnateur Rénov'* pour plus de 152 000 parcours accompagnés depuis le début du dispositif. La DGFIP, de son côté, a identifié 38 structures « *suspectes* » à partir d'une liste d'attention établie par l'ANAH, ce qui a conduit à 18 suspensions ou retraits d'agréments. Ces contrôles ont toutefois vocation à être renforcés.

Afin de maîtriser le risque de fraude du dispositif *Mon Accompagnateur Rénov'*, qui a été progressivement sécurisé, et d'assurer un suivi fiable et consolidé du dispositif, la Cour formule trois recommandations.

Les chiffres clés de la relance du logement

Une ambition nationale avec le plan relance logement

CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET PLUS VITE



RÉNOVER ET LOUER DE NOUVEAU



2 Rénover et louer de nouveau

Rénover, c'est répondre à une double urgence : celle du logement et celle de la transition écologique. Ce projet s'adresse aux Français qu'il faut accompagner vers un logement plus digne, en luttant contre la précarité énergétique et l'habitat indécent.

MESURE 6 : RÉNOVER LES LOGEMENTS POUR LES REMETTRE SUR LE MARCHÉ

Depuis 2021, la réglementation prévoit l'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores, classés F et G au Diagnostic de performance énergétique (DPE).

À horizon 2028 :

➤ **700 000 logements concernés par les DPE F et G** ne pourraient plus être proposés à la location.

Si cette ambition est nécessaire pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, elle a pour effet de retirer du marché locatif un nombre important de logements, alors même que la demande est forte.

Le projet de loi propose donc une évolution de méthode, sans renoncer à l'objectif environnemental : **permettre la remise en location des logements classés F et G, sous réserve d'un engagement de travaux de rénovation énergétique.**

Concrètement, les propriétaires pourront louer leur bien à condition de s'engager à réaliser des travaux dans un délai de **trois ans pour les maisons individuelles et cinq ans pour les copropriétés**, afin d'améliorer la performance énergétique du logement.

➤ Près de 700 000 logements remis sur le marché locatif

Ce dispositif permettra de **remettre sur le marché près de 700 000 logements**, tout en garantissant leur rénovation rapide. L'intérêt est de répondre à la crise du logement en maintenant une obligation de rénovation énergétique des logements.

MESURE 7 : ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

En complément, le projet de loi renforce l'effort en faveur de la rénovation énergétique du parc social, afin d'en faire un levier majeur de la transition écologique afin de produire 125 000 logements sociaux par an dès 2026.

L'Etat a investi :

- **500 millions d'euros dans le logement social**, une augmentation inédite depuis 10 ans,
- pour les **700 bailleurs sociaux** afin qu'ils construisent plus et rénovent davantage.

Le dispositif permettra aux bailleurs sociaux d'engager des grands travaux de rénovation énergétique du parc de logements sociaux dont ils ont la charge et de répercuter une part de ces investissements sur le montant des loyers grâce à une baisse de la facture énergétique

Rénover le parc existant, c'est mobiliser rapidement des logements, améliorer durablement les conditions de vie des habitants et accélérer la transition écologique.





L'article 3 habilite le Gouvernement à légiférer par **ordonnance** pour **rationaliser les procédures de mise en compatibilité des documents de planification et d'urbanisme et d'adaptation des plans, schémas ou programmes sectoriels**. Compte tenu de la **technicité** des modifications envisagées, la commission a **admis le principe du recours à une ordonnance**, mais a **précisé que cette dernière devrait respecter un strict principe de proportionnalité, afin de ne pas porter une atteinte excessive aux compétences respectives des collectivités territoriales**, relativement à ces différents documents. Elle rappelle que ces dernières devront en outre être étroitement associées à la rédaction de l'ordonnance.



L'article 5 vise à **donner les moyens à l'établissement public Paris La Défense**, confronté à un essoufflement de son modèle économique, **d'accompagner sa transformation** en un quartier multifonctionnel, tout en demeurant un quartier d'affaires attractif. Pour ce faire, il permet la **mise à disposition de l'établissement public, à titre gratuit, d'ouvrages et espaces publics** afin d'assurer la cohérence du quartier ; il autorise l'établissement public à **créer des filiales ou à acquérir ou céder des participations dans toute société, groupement ou organisme, en vue d'exercer ses missions** ; il crée un **certificat de projets** assurant la cristallisation des règles applicables, **pour les travaux d'ampleur dans le quartier de La Défense**. Il allonge également la **durée maximale des projets urbains partenariaux (PUP) de 15 à 20 ans**.

La commission a **allongé la durée de cristallisation** des règles applicables dans le cadre du certificat de projet **de 18 mois à trois ans**.

C. Le soutien à la rénovation énergétique

1. Une clarification des obligations de rénovation énergétique applicables aux bailleurs privés



L'article 6 du projet de loi reprend l'article 1^{er} de la proposition de loi d'Amel Gacquerre adoptée par le Sénat en avril 2025 : il **exclut l'application des obligations de décence énergétique en cours de bail et sécurise les bailleurs de bonne foi**, en prévoyant que l'obligation est réputée satisfaite lorsque les travaux se sont révélés impossibles en raison de diverses **contraintes** – techniques, patrimoniales ou architecturales, liées à un refus par décision administrative ou de l'assemblée générale des copropriétaires – ou lorsqu'un **contrat de travaux** a été conclu – dans la limite de trois ans ou, en copropriété, de cinq ans.

Logiquement favorable à cet article, la commission a néanmoins souhaité y reporter **plusieurs apports sénatoriaux** que le Gouvernement n'a pas repris à son compte. Pour apprécier l'impossibilité de réaliser les travaux, elle a pris en considération les situations dans lesquelles le coût des travaux **apparaît manifestement disproportionné à la valeur du bien**. Elle a également **porté de dix-huit mois à trois ans** la durée pendant laquelle un refus des travaux par l'assemblée générale peut être pris en compte et précisé que le locataire ne peut se prévaloir d'un manquement du bailleur à ses obligations **s'il fait obstacle aux travaux**.

2. Un apport de la commission : l'accélération des travaux d'adaptation aux vagues de chaleur



Les rapporteurs ont souhaité enrichir le texte de mesures permettant **d'accélérer les travaux d'adaptation aux vagues de chaleur**, aujourd'hui indispensables pour faire face aux températures caniculaires.

du développement de l'offre de logements abordables, le Conseil d'État avait estimé que le **droit de veto du maire**, dans la mesure où il s'exerçait dans le respect des règles législatives sur les objectifs et les règles de priorité pour l'accès au logement social, devrait respecter les principes constitutionnels et les principes généraux du droit, notamment le principe d'égalité, qui interdirait tout refus fondé sur des motifs discriminatoires et qu'il était par conséquent, **suffisamment encadré**.

- Ce droit de veto doit également pouvoir être exercé par tous les maires : la **commission** estime que l'interdiction faite aux **maires carencés au titre de la loi SRU** est une **sanction supplémentaire** alors qu'il y a urgence à, au contraire, **inciter ces maires à produire davantage de logements sociaux**.
- La commission a également **supprimé la présidence tournante de la commission d'attribution** lorsqu'elle est intercommunale, **source d'extrême complexité**, soulignée par le Conseil d'État, pour **rétablir la solution adoptée par le Sénat** permettant une présidence par un conseiller municipal élu par ses pairs.
- Elle a également réintroduit la **délégation du contingent préfectoral** aux communes **lors de la première mise en location d'un programme neuf**.

EN SÉANCE

Le mercredi 8 juillet, le Sénat a adopté le projet de loi, enrichi de 40 amendements dont 33 sur les articles relevant de la compétence de la commission des affaires économiques. Ces amendements visent notamment à :

- à l'article 1^{er}, prévoir l'association des habitants à la mise en œuvre des projets du PNRU 3, avec des maisons de projets ([amdt n° 311 rect. bis](#)) ;
- à l'article 2, supprimer la consultation préalable du public avant la création d'un périmètre de développement du logement ([amdt n° 430](#)) et permettre deux renouvellements pour cinq ans ([amdt n° 423 rect.](#)), et rendre obligatoire le recours à un architecte pour la direction de l'exécution des travaux et l'assistance aux opérations de réception ([amds 117 rect.](#), [119 rect.](#) et [212](#)) ;
- à l'article 6, rétablir la durée de dix-huit mois, prévue par le texte initial, pendant laquelle un refus de travaux de l'assemblée générale des copropriétaires est pris en compte ([amds n° 350](#) et [315 rect. bis](#)), prendre en compte le DPE collectif ([amdt n° 380 rect. ter](#)), encadrer dans le temps les dérogations permises par l'article ([amdt n° 381 rect. ter](#)), supprimer la précision selon laquelle l'obligation de rénovation énergétique est levée si le locataire fait obstacle aux travaux ([amdt n° 351](#)), supprimer l'exemption automatique des monuments historiques ([amdt n° 382 rect. quater](#)) et préciser le caractère contraignant de la démonstration par le bailleur de l'impossibilité de réaliser des travaux ([amdt n° 301 rect. ter](#)) ;
- à l'article 6 bis, étendre l'application de la « clause passerelle » aux travaux d'installation de protections solaires et prévoir le financement de ces protections par l'emprunt collectif simplifié ([amdt n° 208 rect. bis](#)), remplacer le terme « climatisation » par le terme « rafraîchissement » ([amds n° 151 rect. ter](#), [289 rect.](#) et [353](#)) et prendre en compte les objectifs de rénovation thermique dans les avis des ABF ([amds n° 21 rect. ter](#), [141 rect. bis](#) et [357](#)) ;
- à l'article 7, allonger la durée de contribution du locataire au titre du partage des économies de charge dans le parc locatif privé, en miroir avec le parc social ([amdt n° 251 rect.](#)) ;
- à l'article 8, donner la possibilité aux établissements publics territoriaux du grand Paris d'être délégataires des aides à la pierre et AOH à la place de la métropole