

Des « mesures de simplification » pour le logement

EXCLUSIF | Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique, nous annonce les projets phares qu'il va lancer dès cette semaine.

Propos recueillis par
Erwan Benezet
et **Delphine Denuit**

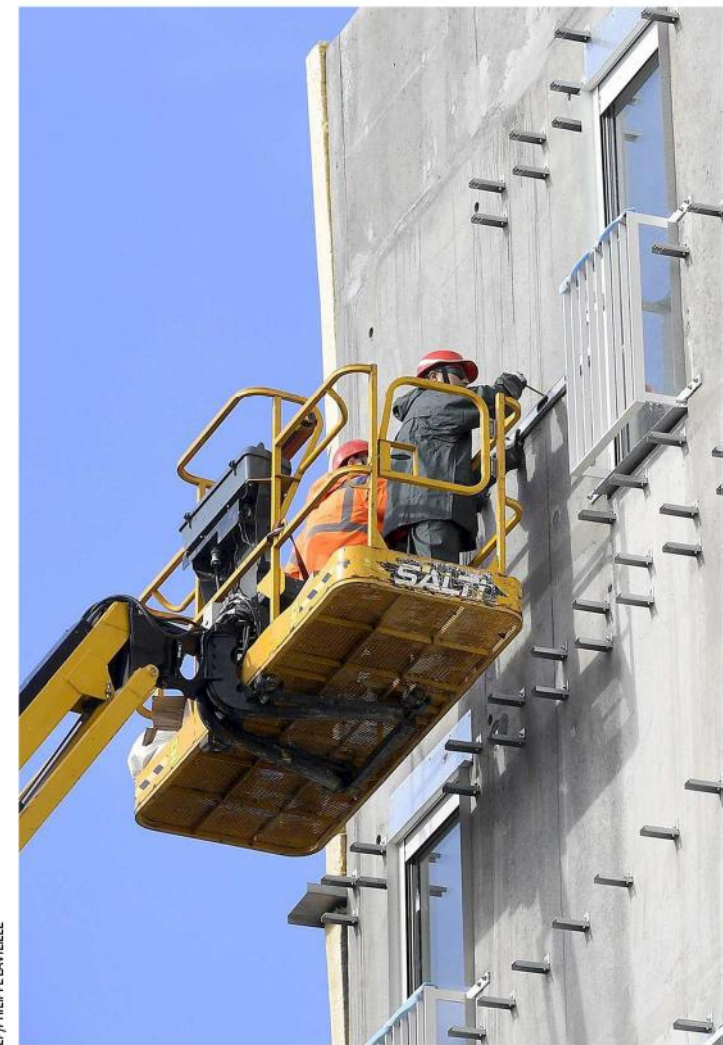
C'EST LA PREMIÈRE interview consacrée au logement, sous sa tutelle ministérielle depuis deux ans, que Christophe Béchu, nous accorde. Le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires annonce les changements qu'il veut impulser avec le nouveau ministre délégué au Logement, Guillaume Kasbarian : la révision du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les logements de moins de 40 m², et un nouveau type de crédit immobilier.

Le DPE est très critiqué pour son manque de fiabilité et un calendrier de rénovation jugé intenable. Ne faut-il pas tout remettre à plat ?

CHRISTOPHE BÉCHU. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est entré dans nos habitudes mais on entend les complexités de ce dispositif et certains de ses biais. Nous lançons avec Guillaume Kasbarian un choc de la simplification du logement. Et nous commençons par les étiquettes du DPE. Il y a un biais de calcul que je vous annonce corriger par un arrêté dont nous lançons la consultation cette semaine.

Cet arrêté visera-t-il les petites surfaces ?

Oui, on s'est rendu compte que plus la surface d'un logement est petite, plus la part de l'eau chaude sanitaire pèse sur son classement, sans lien réel avec le nombre d'occupants. Cela aboutit à ce que plus de 27 % des très petits biens, ceux de moins de 40 m², soient considérés comme des passoires, ce qui ne reflète pas la réalité. Ce biais de calcul, nous le corrigeons et sortons 140 000 logements de moins de 40 m² de la catégorie des passoires énergétiques (étiquetés F ou G). Cela représente plus de 15 % de ces surfaces. Dès cette semaine, un simulateur sur le site de l'Ademe permettra à ceux qui



ont déjà fait un DPE pour ce type de logement de vérifier leur classe énergétique et d'obtenir une attestation valant nouvelle étiquette en cas de bascule.

Allez-vous modifier le calendrier interdisant la location des logements G au 1^{er} janvier 2025 ?

On ne touche pas au calendrier et à l'ambition, mais on va clarifier certaines règles qui s'appliquent au 1^{er} janvier prochain. Guillaume Kasbarian va avoir l'occasion, lors de la lecture au Sénat du projet de loi sur les copropriétés dégradées, de proposer deux amendements importants. Le premier rappellera que le 1^{er} janvier n'est pas une date couperet : la nécessité d'avoir fait des travaux pour relouer une passoire thermique classée G ne s'appliquera qu'au moment du renouvellement du bail (*renouvellement tacite ou changement de locataire*). Aucun locataire ne sera sorti de force de son logement parce qu'il est une passoire. Dans cet amendement, nous ajouterons qu'en cas de reconduction tacite du bail, le propriétaire bailleur ne pourra être tenu responsable de louer une passoire si son locataire refuse un congé pour travaux. Dit autrement, je souhaite que le refus par un locataire de déménager d'un logement classé G le temps de sa rénovation soit une clause exonératoire de travaux pour le propriétaire.

Et le second amendement ?

Nous allons prendre une mesure de bon sens pour mieux gérer la situation des passoires en copropriété. Comme les procédures de décision prennent du temps, nous allons permettre de prendre en compte ceux qui s'engagent dans des travaux. Dans l'amendement que nous allons déposer, dès qu'une copropriété vote en assemblée générale un programme de travaux de rénovation de ses parties communes (par exemple la façade pour une rénovation par l'extérieur), l'interdiction de louer sera suspendue pendant deux ans à compter de la date du vote, le temps de réaliser les travaux.

Ces mesures ne complexifient-elles pas plus qu'elles ne simplifient ?

Non, elles sont basées sur un principe simple : des règles pour simplifier la vie de tous ceux qui s'engagent à faire des travaux. On donne de nouveaux outils pour tenir les obligations de rénovation,



Nous sortons 140 000 logements de moins de 40 m² des passoires énergétiques

Pour Christophe Béchu (à g.) et le gouvernement, l'objectif est de 200 000 rénovations globales d'ici à la fin de l'année.

plus de souplesse en évitant les logiques de contentieux faute de rénovation.

Le dispositif d'aide MaPrimeRénov' est lui aussi critiqué pour sa complexité. Comptez-vous le revoir ?

Deux millions de logements ont été rénovés depuis 2020, mobilisant 10 milliards d'euros d'aides. C'est un effort sans précédent. En 2016, on avait réalisé 70 000 rénovations MaPrimeRénov'. En 2023, 700 000, c'est dix fois plus, dont 71 000 rénovations globales et 30 000 copropriétés. Mais nous entendons les insatisfactions. Dès ce jeudi, nous allons, Guillaume Kasbarian et moi, rencontrer la filière du BTP, notamment la Capeb et la Fédération française du bâtiment (FFB) pour voir comment nous pouvons encore améliorer ce dispositif. Des annonces de simplification seront présentées à l'issue. Entre autres pistes, nous pourrions rendre le label RGE (reconnu garant de l'environnement) gratuit pour les artisans (500 € minimum, selon la taille de l'entreprise).

Que comptez-vous faire pour ceux qui veulent devenir propriétaires mais n'y arrivent pas ?

C'est un vrai problème. Nous devons redonner du pouvoir d'achat immobilier aux Français. Les banques ont mis en place un dispositif de revue des crédits immobiliers non accordés, opérationnel jusqu'à fin 2024. Trop de ménages essuient un refus, les banques doivent fournir des efforts. Cela passe par de nouveaux dispositifs de financement, je pense aux prêts « in fine » ou « hypothécaires », comme cela existe déjà en Suisse. Nous allons rencontrer les acteurs du secteur bancaire fin février pour en discuter.

En quoi consistent ces prêts ?

Leur principe est simple : vous voulez acheter un bien, vous souscrivez un crédit sur 20 ou 25 ans non pas sur 100 % du prix mais sur 80 %, que vous remboursez au fil du temps. Les 20 % restants demeurent sous forme d'hypothèque sur lesquels vous ne remboursez que les intérêts et non le capital. Celui-ci ne sera remboursé qu'à la revente. C'est la même philosophie que le bail réel solidaire (BRS) où l'on achète les murs d'un bien mais pas son terrain. Le prêt « in fine » ou « hypothécaire » permet d'être propriétaire du bien et de son foncier mais diffère le remboursement d'une partie du capital, ce qui permet d'obtenir des mensualités plus faibles ou d'emprunter plus pour plus grand.

Le calendrier

Février 2024

Lancement du « choc de la simplification » du logement.

Semaine du 12 février

Modification du mode de calcul du DPE pour les logements de moins de 40 m². Ouverture du simulateur pour mettre à jour son étiquette. Mise en consultation des amendements autorisant la location des logements F et G dont les copropriétés ont voté des travaux et ceux dont les locataires refusent de prendre un congé pour travaux.

15 février

Rencontre avec les acteurs de la construction pour simplifier en profondeur MaPrimeRénov'.

26 février

Rencontre avec les banques pour étudier un nouveau type de prêt immobilier.

1^{er} juillet

Entrée en vigueur du nouveau mode de calcul pour les surfaces de moins de 40 m² et lancement du site Internet qui permet de changer d'étiquette.

1^{er} janvier 2025

Entrée en vigueur de l'interdiction de location des logements de classe G en France métropolitaine.

1^{er} janvier 2028

Entrée en vigueur de l'interdiction de location des logements de classe F.

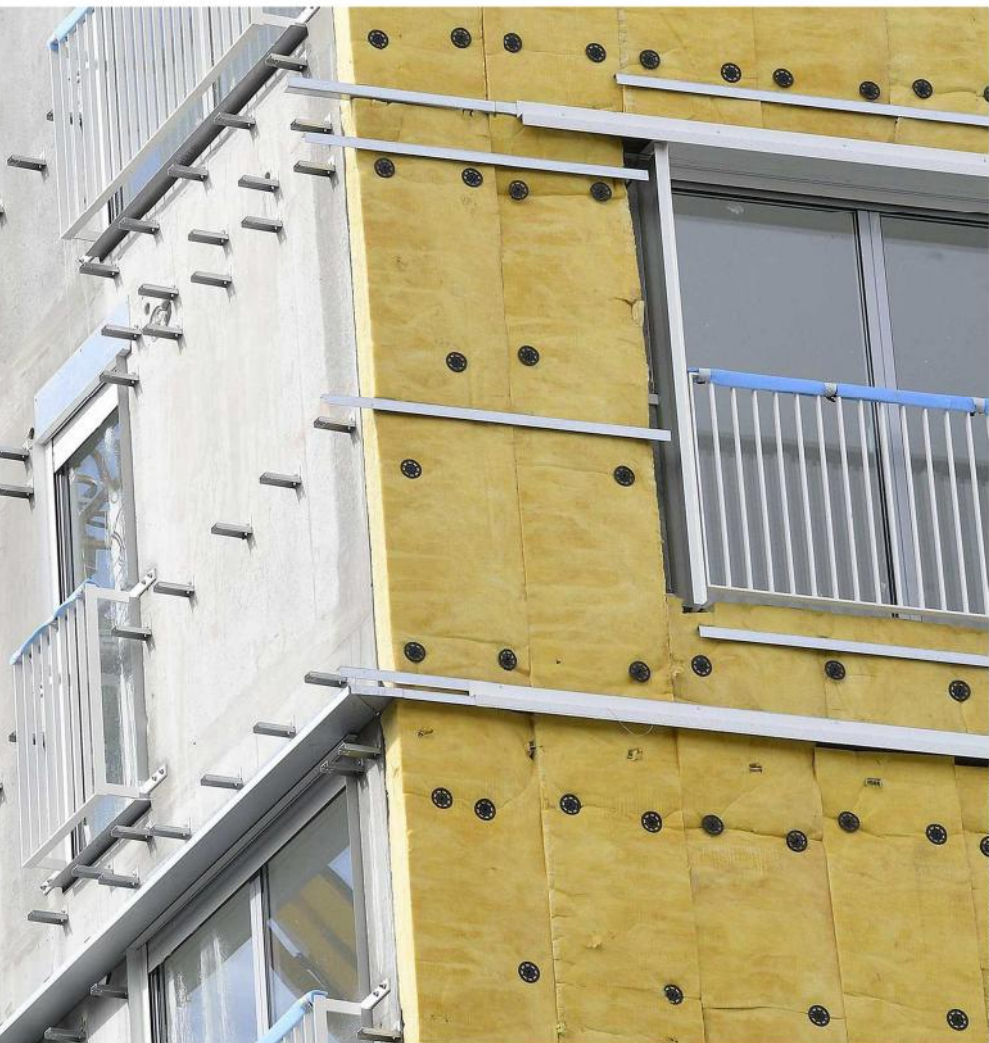


PHOTO: J. OUEST-FRANCE/MARC OLLIVIER

NOUVEAUTÉS | Un tour de passe-passe ?

LE MINISTRE de la Transition écologique, Christophe Béchu, et Guillaume Kasbarian, le nouveau ministre délégué au Logement, reprennent le mantra de Gabriel Attal en lançant « un choc de la simplification du logement ». Un projet ambitieux autour de plusieurs mesures phares comme sortir 140 000 petits logements (moins de 40 m²) de leur statut de passoires thermiques. Cette correction vise à remédier à un biais du mode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) qui surpondère l'énergie consommée par ces petites surfaces. Celles-ci sont en effet souvent équipées de ballons d'eau chaude supérieurs à la consommation réelle de l'occupant, ce qui tronque leur DPE.

Dès cette semaine, tous les propriétaires – et plus spécialement ceux de petits logements étiquetés F ou G – sont invités à vérifier sur le site de l'Ademe* si leur étiquette évolue et les fait grimper d'une voire deux notes. « Il suffira d'entrer le numéro de DPE

unique, inscrit sur chaque rapport (*en haut à droite*) pour lancer le nouveau calcul et obtenir une évaluation à jour », précise Christophe Béchu. Selon les estimations du ministère, 3,3 millions de petits logements sont potentiellement concernés par une amélioration de leur note. Il faudra en revanche attendre le 1^{er} juillet, date d'entrée en vigueur du correctif, pour télécharger sa nouvelle attestation.

Un crédit « in fine »

Un joli tour de passe-passe arithmétique ? « On le fait parce qu'on est convaincus que c'est juste, riposte le ministre. Quand près de 70 % de biens de moins de 10 m² sont considérés comme passoires contre 10 % des biens de plus de 100 m², vous vous dites qu'il y a une anomalie statistique. »

Deux autres modifications, sous forme d'amendements, devraient offrir, cette fois, un répit à « plusieurs dizaines de milliers » de propriétaires bailleurs des pires passoires

thermiques en les exonérant de l'obligation de rénovations d'ici au 1^{er} janvier 2025 dans deux cas (*lire ci-contre*). Pas sûr que ces aménagements suffisent à calmer la grogne des professionnels englués dans une crise qu'ils jugent « historique ».

Quant à la dernière mesure, liée à la création d'un nouveau crédit « in fine », pas sûr non plus que les banques jouent le jeu du remboursement d'une partie du capital avancé à la revente d'un bien. Cette formule existe d'ailleurs déjà en France et reste réservée aux plus aisés. Les associations de protection des consommateurs risquent fort de voir d'un mauvais œil cette formule de prêt coûteuse si on garde son bien longtemps. Poussé par les politiques et plébiscité par les ménages, l'achat sous le régime du bail réel solidaire (BRS) peine déjà à percer. Rares sont les banques à le proposer et plus encore à le financer.

E.B. et D.D.

* Observatoire-dpe-audit.ademe.fr.

ABONNEZ-VOUS VITE !



OFFRE EXCLUSIVE

CHAQUE JOUR, VOTRE JOURNAL LIVRÉ CHEZ VOUS AVANT 7H30*



+ LE SAC WEEK-END

Intemporel, sobre et élégant ce sac week-end, aussi pratique que robuste, sera le compagnon parfait pour tous vos séjours. Que le voyage commence !

Dim. : 50 x 30 x 30 cm (45L).



+ VOTRE CADEAU !

47% DE RÉDUCTION*

Votre journal et votre supplément



+ l'accès en illimité sur web, mobile et tablette

+ tous les privilèges le Club Le Parisien

BULLETIN D'ABONNEMENT ✉ à renvoyer à : Aujourd'hui en France
Service Abonnements - 45, avenue du Général Leclerc - 60643 CHANTILLY CEDEX

Pour toute information ou demande de modification sur votre mandat, merci de contacter le service client au **01 76 49 14 14** Service gratuit + prix appel

✓ **Oui, je m'abonne à Aujourd'hui en France.** Je choisis mon offre : BJF23003
 Je règle mon abonnement par prélèvement automatique pour **36,90€/mois** au lieu de 70,20€ soit **47% de réduction** Je complète et signe le mandat SEPA en joignant un RIB
 Je règle mon abonnement pour 1 an à **442€** au lieu de **842,40€**, par chèque libellé à SAS LE PARISIEN

COORDONNÉES DU DESTINATAIRE DE L'ABONNEMENT : MME M.

NOM : _____ PRÉNOM : _____

ADRESSE : _____

CP : _____ VILLE : _____

DATE DE NAISSANCE : _____ TÉL. : _____

EMAIL : _____ (indispensable pour votre accès numérique)

ACCÈS À MA BOÎTE AUX LETTRES : BÂTIMENT _____ ESCALIER _____ DIGICODE _____

MANDAT DE PRÉLÈVEMENT SEPA - RUM

En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez (A) Le Parisien à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte, et (B) votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions du Parisien. Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé. Vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque.

DÉBITEUR 1- TITULAIRE DU COMPTE À DÉBITER MME M.

NOM : _____ PRÉNOM : _____

ADRESSE : _____

CP : _____ VILLE : _____

2- DÉSIGNATION DU COMPTE À DÉBITER

IBAN : _____

BIC : _____

3- FAIT À : _____ 4- SIGNATURE : _____

LE : _____

IMPORTANT : n'oubliez pas de joindre à ce mandat un justificatif de coordonnées bancaires (RIB ou RIP), de dater et signer votre mandat.

CRÉANCIER S.A.S. Le Parisien Libéré 10 Boulevard de Grenelle CS 10817 - 75738 PARIS CEDEX 15
 Identifiant Créancier SEPA (I.C.S.) : FR4022243051
 R.C.S. PARIS 332 890 359 - N° TVA INTRA : FR 23 332 890 359

Type de paiement : PAIEMENT RÉCURRENT
 Le présent mandat est valable pour toutes les opérations de prélèvement qui interviendront entre vous et le créancier. Les informations susvisées que vous nous communiquez sont nécessaires au traitement de votre abonnement.

Photos non contractuelles. *Abonnement 7 jours sur 7 par prélèvement automatique mensuel. Liste des zones de livraison par portage : Avignon, Bordeaux, Calmar IDF, La Havre, Lyon, Marseille, Mulhouse, Nice, Rouen, Strasbourg et Toulouse. La livraison par portage est assurée du lundi au samedi avant 7h30, le dimanche et jours fériés avant 9h30. En cas d'impossibilité de livrer par portage, les livraisons seront effectuées par La Poste (hors TV Magazine), dans ce cas la livraison du quotidien sera uniquement effectuée les jours de distribution accordés par les services postaux. Offre réservée aux nouveaux abonnés et à ceux n'ayant pas été abonnés au journal au cours des 6 derniers mois. Offre valable 3 mois, tarif valable un an au maximum. L'offre inclut un abonnement à la version imprimée d'Aujourd'hui en France et à la version numérique du Parisien. Vous pouvez acquiescer séparément le sac Week-end (Matériau polyester 600D et simili-cuir) au prix de 59€ (prix constaté). Vous recevrez votre cadeau dans un délai de 8 semaines. En cas de rupture, le Parisien s'engage au remplacement par un produit équivalent. En souscrivant à cette offre d'abonnement, vous acceptez nos conditions générales de vente disponibles sur le site <http://www.leparisien.fr/cgu> ou sur simple demande au 01 70 49 11 11. Le Parisien Libéré, en sa qualité de responsable de traitement, traite les données recueillies ci-dessus à des fins de gestion de votre commande à travers la création ou la mise à jour de votre compte client. Conformément à la réglementation en vigueur, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation, de suppression et de portabilité de vos données. Pour exercer vos droits et/ou obtenir plus d'informations sur notre politique de confidentialité, vous pouvez vous adresser à : serviceclient@leparisien.fr / Aujourd'hui en France - Service Abonnements - 45, avenue du Général Leclerc - 60643 CHANTILLY CEDEX ou à l'adresse <https://www.leparisien.fr/politique-confidentialite/>. Si vous ne souhaitez pas recevoir d'emails de notre part proposant des offres commerciales pour nos produits ou services analogues, merci de cocher cette case . Si vous souhaitez recevoir les offres du groupe Les Echos Le Parisien par email, merci de cocher cette case . Si vous ne souhaitez pas recevoir d'offres commerciales par téléphone et/ou courrier du groupe Les Echos Le Parisien et de ses partenaires, vous pouvez contacter le Service Client par email à serviceclient@leparisien.fr ou par téléphone au 01 76 49 14 14.