

Les simulations de loyers présentées en annexe 1 n'ont pour vocation que d'évaluer l'impact de la réforme sur les loyers actuels. Ces impacts de loyers ne tiennent pas compte d'une application éventuelle du tarif social ni de la source d'énergie utilisée par les locataires occupants ni du comportement locatif étant entendu que la réforme modifie les plafonds de loyers en fonction de la performance énergétique et non la source d'énergie utilisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire utilisée par chacun des locataires des 91 509 ménages occupants pour lesquels une simulation d'impact a été réalisée.

Les résultats des simulations de loyers réalisées pour chaque catégorie de revenu étudié et pour chaque typologie de ménage en fonction de la performance énergétique du logement sont intégralement présentés en annexe.

Les gains théoriques réalisés dans les économies d'énergie n'ont pas tenu compte de l'application d'un tarif social étant entendu que nous ne disposons pas de cette information pour les 91 509 ménages composant l'échantillon étudié de façon exhaustive. Certains locataires bénéficient du tarif social, d'autres non. Les gains réels des premiers à la suite de rénovations énergétiques de leur logement sont naturellement plus faibles que les gains énergétiques des seconds, à comportement, système de chauffage et source d'énergie équivalents.

Les sources d'énergie utilisées pour chauffer les logements d'utilité publique et produire l'eau chaude sanitaire sont variées. Certaines de ces sources d'énergie donnent lieu à l'application potentielle d'un tarif social en fonction de la situation du locataire occupant, d'autres sources d'énergie non. Il n'est pas réaliste de faire estimer les gains théoriques pour chaque logement sans disposer d'une base de données exhaustive reprenant à la fois la source d'énergie et son tarif, le comportement de chauffe du locataire et de multiples autres données dont par exemple le caractère individuel ou collectif de la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage. Il n'est donc pas réaliste de fournir une estimation individuelle des gains théoriques estimés afin d'évaluer l'impact net de la réforme pour chaque ménage.

Diverses études ont tenté d'estimer les gains théoriques moyens suite à la rénovation dont une très intéressante étude (*Source: "L'impact des travaux de rénovation énergétique des logements sur la dépense énergétique et les émissions de CO2 ? Une évaluation ex post sur données de panel"*, Gaël Blaise, Matthieu Glachant, Victor Kahn i3-CERNA, MINES ParisTech – PSL, CNRS FLM Chaire Economie du Climat - 19/06/2020) largement citée en référence au travers de la littérature et dont la méthodologie a permis d'estimer un gain théorique découlant de divers travaux d'économie d'énergie réalisés dans divers types de bâtiments bénéficiant de sources de chauffage et d'eau chaude sanitaire variées. L'approche de cette étude réalisée sur un panel de 20 000 logements ayant bénéficié de divers travaux d'économie d'énergie au départ de sources d'énergie variées et suivi sur une longue période ainsi que les variations de consommation induites ont permis de conclure à un gain théorique annuel moyen de 16,5 euros par milliers d'euros investis. J'invite l'honorable membre à la lecture de cette étude.

La robustesse du modèle, la taille de l'échantillon, la période étudiée et la variété des logements, des travaux et des sources d'énergie pris en compte sont de nature à conforter les résultats obtenus afin d'évaluer l'impact potentiel au niveau d'un vaste parc de logements tel que celui de 91 509 logements sociaux et ménages occupants ayant fait l'objet d'une estimation d'impact sur le loyer.

Annexe : Simulations de l'impact de la réforme sur l'évolution du loyer

1) Impact pour les locataires dont le revenu est inférieur à 20.000 euros

La répartition des ménages dont le revenu est inférieur à 20.000 euros est présentée dans le tableau ci-dessous. Sur les 91 509 ménages compris dans l'échantillon, 50 406 ménages (55 %) appartiennent à cette catégorie de revenu. Parmi ces 55 % des ménages aux revenus les plus faibles, on constatera que 63 % d'entre eux sont logés dans les logements les plus énergivores appartenant aux catégories PEB E, F ou G.

Revenus < 20.000	Total	G	F	E	D	C	B	A
Isolé	31024	13098	3090	3427	4032	4568	2546	263
Monoparental	11540	4572	1220	1351	1559	1734	999	105
Couples avec enfant(s)	4231	1746	474	508	568	581	327	27
Couples sans enfants	1355	546	148	157	182	183	121	18
Autres/inconnu	2256	883	220	259	311	396	172	15
	50406	20845	5152	5702	6652	7462	4165	428

Le tableau ci-dessous détaille l'impact de la réforme des plafonds de loyers pour les différentes typologies de ménages en fonction des logements qu'ils occupent. Il traduit l'iniquité du système de calcul du loyer sans réforme. Avant réforme, le loyer moyen est quasiment identique, quelle que soit la qualité énergétique du logement occupé. Les locataires des logements les moins performants font cependant face à des coûts globaux (charges comprises) beaucoup plus importants que les locataires des logements les plus performants.

Sans réforme								
Typologie des ménages	PEB							Total
Revenus < 20.000 EUR	G	F	E	D	C	B	A	<20.000
Isolé	269	271	272	272	272	273	269	271
Monoparentaux	308	309	308	310	311	312	312	309
Couples avec enfant(s)	301	302	301	304	305	305	303	302
Couples sans enfant	317	318	316	320	321	322	324	318
Autres/inconnus	303	300	298	303	307	309	308	303
Tous	283	286	286	286	287	287	286	285

Réforme pour tous les ménages								
Typologie des ménages	PEB							Total
Revenus < 20.000 EUR	G	F	E	D	C	B	A	<20.000
Isolé	269	282	294	303	310	326	332	289
Monoparentaux	308	322	333	346	355	370	387	331
Couples avec enfant(s)	301	315	326	340	351	364	386	323
Couples sans enfant	317	330	338	349	360	377	402	337
Autres/inconnus	303	312	321	334	346	364	388	323
Tous	283	297	308	319	327	343	354	304
Impacts moyens en € :	0 €	11 €	22 €	33 €	40 €	56 €	68 €	6,71%

L'introduction du plafonnement énergétique permet de prendre en compte la performance énergétique du logement dans le calcul du loyer. On peut observer l'absence d'impact pour les ménages locataires d'un logement de catégorie G étant entendu que le plafond de loyer pour ces logements reste fixé à 20 %.

L'impact moyen sur le loyer reste limité pour les locataires des logements de catégorie F ou E dont le loyer augmente en moyenne de respectivement 11 euros et 22 euros.

Les locataires des logements de catégorie C et D verraient leur loyer augmenter en moyenne de respectivement 33 euros et 40 euros.

Les locataires des logements les plus performants de catégorie B ou A verraient quant à eux leur loyer augmenter en moyenne de respectivement 56 euros et 68 euros.

Notons que ces augmentations du loyer mensuel moyen par catégories restent limitées dans l'absolu. Considérant l'ensemble des locataires dont le revenu est inférieur à 20 000 euros, le loyer moyen augmente de 6,71 %.

2) Impact pour les locataires dont le revenu est compris entre 20.000 et 30.000 euros

La répartition des ménages dont le revenu est compris entre 20 000 et 30 000 euros est présentée dans le tableau ci-dessous. On constate que sur les 91 509 ménages compris dans l'échantillon, 25 264 ménages (27 %) appartiennent à cette catégorie de revenu. Parmi ces 27 % des ménages aux revenus compris entre 20 000 et 30 000 euros, on constatera que 66 % d'entre eux sont logés dans les logements les plus énergivores appartenant aux catégories PEB E, F ou G.

Revenus entre 20.000€ et 30.000€								
	Total	G	F	E	D	C	B	A
Isolé	9377	3805	1035	1094	1320	1284	781	58
Monoparental	5821	2303	698	748	773	747	493	59
Couples avec enfant(s)	4642	1877	542	619	641	585	336	42
Couples sans enfants	3517	1477	459	451	486	396	229	19
Autres/inconnu	1907	727	214	215	272	306	160	13
	25264	10189	2948	3127	3492	3318	1999	191

Le tableau ci-dessous détaille l'impact de la réforme des plafonds de loyers pour les différentes typologies de ménages dont le revenu est compris entre 20 000 euros et 30 000 euros en fonction des logements qu'ils occupent.

Sans réforme								
Typologie des ménages	PEB							Total 20-30.000
	G	F	E	D	C	B	A	
Isolé	360	365	364	366	365	372	366	364
Monoparentaux	365	364	362	369	367	366	358	365
Couples avec enfant(s)	374	374	378	374	379	380	375	376
Couples sans enfant	383	391	389	393	391	397	397	388
Autres/inconnus	378	378	382	384	385	387	390	381
Tous	369	372	371	373	373	376	370	371
Réforme pour tous les ménages								
Typologie des ménages	PEB							Total 20-30.000
	G	F	E	D	C	B	A	
Isolé	360	374	381	389	396	415	422	378

Monoparentaux	365	376	385	399	409	418	432	384
Couples avec enfant(s)	374	384	401	405	416	431	449	393
Couples sans enfant	383	401	408	418	425	445	461	403
Autres/inconnus	378	387	401	412	418	421	454	397
Tous	369	382	391	400	408	422	437	387
Impacts :	0 €	10 €	20 €	27 €	35 €	46 €	67 €	4,33%

L'impact moyen sur le loyer reste limité pour les locataires des logements de catégorie F ou E dont le loyer augmente en moyenne de respectivement 10 euros et 20 euros.

Les locataires des logements de catégorie C et D verraient leur loyer augmenter en moyenne de respectivement 27 euros et 35 euros.

Les locataires des logements les plus performants de catégorie B ou A verraient quant à eux leur loyer augmenter en moyenne respectivement 46 euros et 67 euros.

Notons que ces augmentations du loyer mensuel moyen par catégories restent limitées dans l'absolu. Considérant l'ensemble des locataires dont le revenu est compris entre 20.000 et 30.000 euros, le loyer moyen augmente de 4,33%.

3) Impact pour les locataires dont le revenu est supérieur à 30 000 euros

La répartition des ménages dont le revenu est supérieur à 30 000 euros est présentée dans le tableau ci-dessous. Sur les 91 509 ménages compris dans l'échantillon, 15 839 ménages (17 %) appartiennent à cette catégorie de revenu. Parmi ces 17 % des ménages aux revenus supérieurs à 30 000 euros, on constatera que 66 % d'entre eux sont logés dans les logements les plus énergivores appartenant aux catégories PEB E, F ou G.

Revenus > 30.000	Total	G	F	E	D	C	B	A
Isolé	1004	380	112	131	139	142	96	4
Monoparental	3292	1327	494	398	420	415	225	13
Couples avec enfant(s)	5414	2212	706	701	770	623	367	35
Couples sans enfants	3621	1404	533	536	476	377	280	15
Autres/inconnu	2508	965	285	340	361	394	155	8
	15839	6288	2130	2106	2166	1951	1123	75

Le tableau ci-dessous détaille l'impact de la réforme des plafonds de loyers pour les différentes typologies de ménages dont le revenu est supérieur à 30 000 euros en fonction des logements qu'ils occupent.

Sans réforme								
Typologie des ménages Revenus supérieurs à 30.000 EUR	PEB							Total >30.000
	G	F	E	D	C	B	A	
Isolé	483	496	497	512	484	485	534	491
Monoparentaux	526	541	550	544	551	549	541	538
Couples avec enfant(s)	537	542	552	549	560	563	561	546
Couples sans enfant	509	526	528	526	535	555	566	523
Autres/inconnus	524	527	533	542	542	527	491	531
Tous	523	533	539	539	544	547	549	533
Réforme pour tous les ménages								
Typologie des ménages Revenus supérieurs à 30.000 EUR	PEB							Total >30.000
	G	F	E	D	C	B	A	
Isolé	483	498	499	513	489	491	594	493
Monoparentaux	526	543	553	548	555	560	570	541
Couples avec enfant(s)	537	543	555	553	566	576	586	548
Couples sans enfant	509	528	530	528	541	563	594	525
Autres/inconnus	524	528	535	544	545	536	522	533
Tous	523	535	542	542	549	557	578	536
Impacts :	0 €	2 €	3 €	3 €	5 €	10 €	29 €	0,46%

Les locataires dont les revenus sont supérieurs à 30 000 euros sont proportionnellement moins impactés en raison du niveau de départ plus élevé du loyer résultant d'une proportion de locataires plafonnés nettement inférieure à celle des autres catégories de revenus.