

## Réaction de Sites & Cités remarquables de France aux annonces gouvernementales du 23 avril 2026

### Pour une approche structurelle, différenciée et soutenable du logement dans les centres anciens et les Sites Patrimoniaux Remarquables

À la suite de la conférence de presse du Gouvernement relative à la relance du logement, les orientations annoncées témoignent d'une volonté de répondre à une crise désormais profondément enracinée. Cette dernière ne relève plus d'un simple déséquilibre conjoncturel, mais d'une tension structurelle entre l'offre disponible, les capacités de production, et l'évolution des besoins sociaux et territoriaux. Dans ce contexte, Sites & Cités remarquables de France propose une lecture contextualisée des mesures annoncées, en particulier à l'aune des spécificités du bâti ancien et des centres patrimoniaux.

La situation du logement en France demeure marquée par des indicateurs préoccupants. Les analyses de différentes associations mettent en évidence l'ampleur du mal-logement, qui affecte **4 millions de personnes**, tandis que le volume de **logements vacants, de près de 3,7 millions** (dont un tiers d'une durée de plus de deux ans), constitue un paradoxe majeur dans un contexte de pénurie.

**Cette vacance est particulièrement concentrée dans les centres anciens des Sites patrimoniaux remarquables (SPR), où elle atteint des niveaux deux fois supérieurs à la moyenne nationale.**

Les objectifs affichés par le Gouvernement, notamment la production de deux millions de logements à l'horizon 2030 et l'accélération des politiques de réhabilitation énergétique, apparaissent nécessairement ambitieux au regard des besoins. Toutefois, leur atteinte suppose une adaptation fine des outils et des normes aux réalités du parc existant, en particulier lorsqu'il s'agit de bâti ancien soumis à des problématiques structurelles et techniques particulières et à des exigences patrimoniales fortes.

Ainsi, dans la continuité de la motion adressée au Président de la République en 2024, Sites & Cités réaffirme que la remise sur le marché de 100 000 à 200 000 logements en Site

**patrimonial remarquable (SPR), constitue un levier majeur pour répondre aux besoins en logement**, sans artificialiser les sols.

Pour que ce plan logement soit efficace et opérationnel, **des adaptations concrètes des politiques publiques sont nécessaires** :

## **1. Une adaptation des Diagnostics de Performance Énergétique**

L'assouplissement des règles liées au diagnostic de performance énergétique, permettant la location des logements classés F ou G sous réserve « d'un engagement de travaux dans un délai de trois ans pour les maisons individuelles et de 5 ans pour les copropriétés », constitue une réponse pragmatique à une situation de blocage. Cette mesure traduit implicitement l'incapacité actuelle du marché à absorber simultanément l'ampleur des besoins en réhabilitation et la pression de la demande locative. En permettant d'éviter une sortie massive de logements du marché, elle limite un risque immédiat d'aggravation de la crise, notamment dans les zones tendues.

Pour autant, cette disposition interroge sur ses conditions juridiques de mise en œuvre et son opérationnalité. En effet, contrairement aux assertions publiques, voire officielles, aucune interdiction de louer n'est liée à la non décence du logement, quelle qu'en soit la cause, liée au DPE ou non. Si le bailleur est tenu de délivrer un logement décent, la seule sanction repose sur la démarche du locataire, dans le cadre d'un bail de droit privé, *in fine* devant le juge, sauf éventuels contrôles liés au versement de l'allocation logement ou à la délivrance d'un permis de louer. Dès lors, comment cet engagement de réaliser les travaux nécessaires dans les délais impartis peut-il être juridiquement formalisé ? Est-ce une condition du bail ? A partir de quand se calcule ce délai et quelle est sa date butoir ? Qu'en est-il pour les baux en cours ? Quelles conséquences en cas de mutation de propriété ou de changement de locataire ? Quels moyens de suivi de cette obligation ? La réalisation des travaux ne devrait pas être un motif de résiliation du bail, ce qui constituerait une double peine pour le locataire.

Enfin, en copropriété où la décision de travaux impactant les parties communes (ce qui est nécessaire pour obtenir un gain énergétique significatif) dépend du syndicat des copropriétaires et non du seul copropriétaire, comment un copropriétaire bailleur peut-il s'engager à faire les travaux nécessaires dans un délai de 5 ans ?

L'absence d'un accompagnement renforcé, tant en matière d'ingénierie que de financement, pourrait conduire à un simple report de la contrainte réglementaire, mais aussi à la fragilisation de la situation des locataires. La question de l'après demeure entière : que se passera-t-il à l'issue des délais si les conditions de réalisation des travaux n'ont pas été significativement améliorées ? Dans un contexte de tension locative persistante, le risque est réel de voir se reproduire les mêmes déséquilibres. Dès lors, cette mesure pourrait apparaître comme une réponse transitoire, dont l'efficacité dépendra de sa fiabilité juridique et de la capacité des pouvoirs publics à structurer un environnement favorable à la réhabilitation, reposant notamment sur des leviers fiscaux adaptés, des financements dits « verts » et encore un accompagnement opérationnel des propriétaires.

Ces interrogations doivent être mises en perspective avec les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience, qui impose une trajectoire ambitieuse de transformation du parc résidentiel. Si ces objectifs sont pleinement légitimes au regard des enjeux climatiques, leur mise en œuvre soulève des difficultés importantes, notamment dans le parc ancien où sont situés nombre de logements frappés de DPE F ou G.

Aussi, au-delà de la réforme proposée, Sites & Cités insiste sur la nécessité de créer un DPE spécifique au bâti ancien, ou, à tout le moins, de prévoir les souplesses nécessaires déjà

mentionnées au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)<sup>1</sup>, qui prévoit explicitement des dérogations aux obligations de rénovation énergétique performante pour les bâtiments soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales. En effet, le dogmatisme énergétique qui impose au bâti traditionnel les mêmes modes de calcul que les constructions « modernes » en matériaux composites, sous prétexte qu'il ne faudrait pas créer de systèmes à deux vitesses, est un frein majeur à la réhabilitation.

Assumons enfin que pour favoriser la réhabilitation globale des immeubles construits en matériaux traditionnels, il est nécessaire d'adapter les DPE à leurs caractéristiques techniques, physiques et patrimoniales : un diagnostic complet, qui ne se limite pas aux seuls travaux d'amélioration énergétique mais qui inclut le traitement des pathologies éventuelles, sanitaires et/ou structurelles.

## **2. Evolution du dispositif fiscal « dit Jeanbrun »**

L'évolution nécessaire du dispositif fiscal dit « Jeanbrun », avec l'ouverture de l'éligibilité aux maisons individuelles dans l'ancien, peut être perçue comme un signal positif. Cette notion mérite toutefois d'être précisée au sens des « propriétés individuelles » (maisons de ville etc...) qui structurent les continuités urbaines des quartiers anciens.

Mais les modifications attendues du « Jeanbrun » concernaient essentiellement l'assouplissement des niveaux d'étiquettes DPE pour les opérations de réhabilitation.

En effet, les opérateurs ont, à de nombreuses reprises, alerté les pouvoirs publics sur la difficulté d'atteindre des classes énergétiques A et B dans le logement collectif ancien, condition obligatoire à l'éligibilité au dispositif. Les contraintes techniques, les configurations de copropriété et les exigences patrimoniales rendent ces objectifs souvent inatteignables eu égard à l'équilibre économique des opérations, et potentiellement incompatibles avec la préservation du bâti. Pour ces raisons, les art L111-1 (17 bis), 173-2 et R112-18 du CCH, notamment, prévoient l'adaptation des exigences de rénovation énergétique aux bâtiments d'intérêt patrimonial. Aussi ces préoccupations devraient-elles être prises en compte dans les conditions d'ouverture au dispositif fiscal dit « Jeanbrun » au bâti ancien.

Il apparaît indispensable de dépasser une logique d'adaptation marginale de dispositifs conçus pour le neuf, afin de construire un cadre spécifique pleinement adapté aux réalités du bâti ancien, intégrant ses contraintes mais aussi ses potentialités.

Enfin, force est de constater qu'avec ce dispositif, la fiscalité immobilière continue de favoriser les opérations dans le neuf, bien plus attractives que dans l'ancien. D'autre part, elle favorise encore nettement les investisseurs à hauts revenus, car plus la tranche marginale d'imposition est élevée, plus l'économie est massive. Pour dynamiser les opérations de réhabilitation en centre ancien, la fiscalité immobilière devrait être beaucoup plus volontariste en s'adressant aussi aux bailleurs privés aux revenus plus modestes, qui souhaiteraient investir sur un nombre réduit de logements ainsi qu'aux propriétaires occupants qui acquièrent un logement et qui le réhabilitent au titre de résidence principale. Elle devrait enfin être prioritairement ciblée sur les secteurs patrimoniaux les plus en difficultés, en harmonisant les critères d'éligibilité avec l'ensemble des autres aides (Anah, Action Logement...)

---

<sup>1</sup> Voir les art L 111-1 (17bis) L173 – 2 et R 112-18 qui prévoient explicitement des dérogations aux obligations de rénovation énergétique performante pour les bâtiments soumis à contraintes architecturales ou patrimoniales

### 3. Vers un programme ANRU 3

L'annonce d'un nouveau programme de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sur la période 2030-2040, avec une attention particulière portée aux villes moyennes (20%), constitue une avancée notable. Elle témoigne d'une prise en compte croissante des enjeux de revitalisation des centralités. Toutefois, pour répondre pleinement aux besoins identifiés, ce programme gagnerait à intégrer explicitement les centres anciens et les problématiques spécifiques des tissus urbains patrimoniaux. Le renforcement de l'ingénierie publique, la capacité à accompagner des opérations complexes de réhabilitation et la mobilisation de financements adaptés apparaissent comme des conditions indispensables à la réussite de cette ambition.

Sites & Cités souhaite qu'un programme « ANRU de centre ancien » puisse ensuite voir le jour afin de soutenir la réhabilitation structurelle et durable des tissus urbains denses et protégés.

Au regard de ces éléments, les annonces gouvernementales traduisent une prise de conscience réelle de l'ampleur des défis à relever. Leur efficacité dépendra toutefois de leur capacité à s'inscrire dans une approche globale, articulant production de logements, réhabilitation du parc existant et adaptation des outils aux réalités territoriales. Les objectifs poursuivis sont, à juste titre, ambitieux au regard du besoin en logement, mais ils ne pourront être atteints sans une évolution substantielle des politiques publiques en faveur du bâti ancien.

Les territoires portés par Sites & Cités Remarquables de France se tiennent, à cet égard, prêts à constituer des partenaires opérationnels de premier plan. Ils offrent un potentiel significatif de mobilisation du parc existant, à condition que les leviers financiers, fiscaux et techniques nécessaires soient pleinement activés. C'est à cette condition que la réponse à la crise du logement pourra être à la fois efficace, durable et respectueuse des équilibres territoriaux.

**Sites & Cités remarquables de France est une association qui réunit 320 villes et Territoires, soit 2000 communes et 14 millions d'habitants, porteurs d'un site patrimonial remarquable et/ou d'un label « Villes et Pays d'Art et d'Histoire », dont les missions sont de :**

- Mettre en réseau les compétences de tous les acteurs du patrimoine, élus et techniciens, favoriser les coopérations et les échanges et assurer l'information et la formation de tous les partenaires
- Promouvoir et diffuser les démarches innovantes des villes et territoires
- Mobiliser les acteurs, élus et techniciens autour de la conservation, de la restauration et de la mise en valeur du patrimoine, notamment en structurant le dialogue avec les instances nationales et en assurant une veille sur l'actualité du patrimoine.
- Contribuer à la définition d'une économie d'ensemble de la ville ou du territoire et du patrimoine, intégrer des problématiques des espaces protégés dans les politiques de revitalisation des territoires et de relance commerciale en centre ancien.
- Participer à l'évolution du cadre législatif des outils de la protection et de la valorisation du patrimoine ainsi qu'assurer un suivi de la législation et des règles en matière d'urbanisme patrimonial
- Accompagner et conseiller les villes et les territoires dans la mise en œuvre de leur politique patrimoniale

[+ d'infos sur l'association Sites & Cités](#)

#### Contact presse

Mélanie COUTINHO | [m.coutinho@sites-cites.fr](mailto:m.coutinho@sites-cites.fr)

[sites-cites.fr](http://sites-cites.fr)