



COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Lundi 5 décembre 2022



La FNAIM présente son nouveau « Baromètre des DPE »

Sujet au cœur de l'actualité, source d'interrogations et d'inquiétudes tant pour les professionnels que pour de nombreux bailleurs et locataires, le Diagnostic de performance énergétique (DPE) est scruté attentivement.

En association avec la Chambre des Diagnostiqueurs immobiliers (CDI) FNAIM, la Fédération nationale de l'immobilier présente, en marge de son Congrès FNAIM & Salon des professionnels de l'immobilier qui se tient ces 5 & 6 décembre au Carrousel du Louvre, son nouveau « Baromètre trimestriel des DPE ». Un outil majeur pour offrir une visibilité sur le parc immobilier français et l'évolution des étiquettes énergétiques de logements, au moment où leur impact va devenir central pour de nombreux Français.

Outil utile au moment où le DPE est au centre de l'attention

La future interdiction de mise en location des logements G, F et E, instaurée par la loi Climat et résilience – avec un premier palier dès le 1^{er} janvier prochain pour les logements les plus énergivores –, a mis la question de l'étiquette énergétique des logements au centre des préoccupations des professionnels de l'immobilier, et des bailleurs soucieux de s'y retrouver dans ces nouvelles règles.

« Nous proposons aux pouvoirs publics depuis longtemps que soit mise en place une cartographie du DPE à l'échelle des villes. Sans viser encore l'exhaustivité sur toutes les villes, ce baromètre est un bon premier pas. », indique Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM « Nous souhaitons que cet outil soit utile à tous les pouvoirs publics – gouvernement, parlementaires et élus locaux – pour établir, en collaboration avec les professionnels de l'immobilier, un plan de rénovation d'ampleur du parc immobilier, et notamment dans les secteurs où c'est le plus nécessaire. »

Cette radioscopie du territoire doit permettre de mesurer l'ampleur de la tâche que peut constituer la rénovation du parc de logements.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

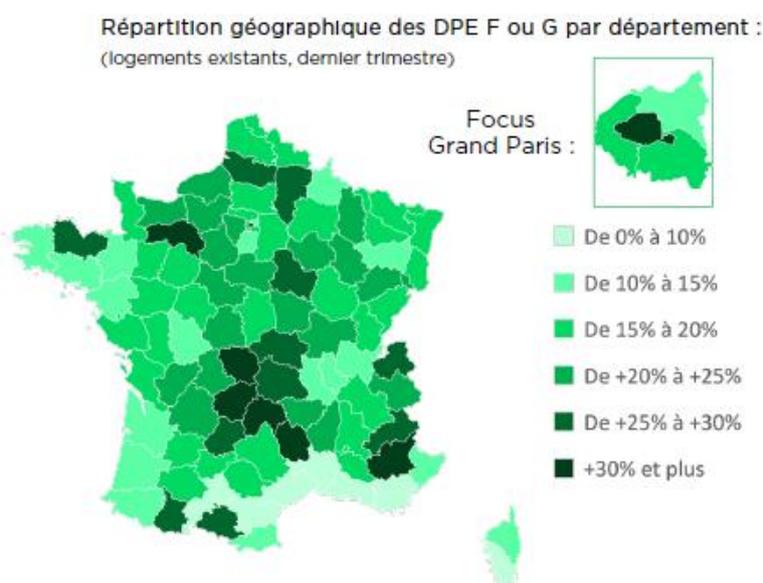
galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Les données mettent également en exergue le travail réalisé par les diagnostiqueurs immobiliers, avec un nombre conséquent de DPE réalisés chaque trimestre : 594 388 au 1^{er} trimestre 2022, 704 745 au 2nd trimestre et 638 542 au 3^{ème} trimestre.

« Le nouveau DPE, depuis les dernières corrections effectuées, est un indicateur fiable. Ce baromètre trimestriel sera, pour l'ensemble des acteurs, un instrument indispensable. S'il permet un état des lieux à date, son suivi permettra de voir l'évolution des DPE, et donc d'évaluer la réussite du chantier de la rénovation énergétique du parc immobilier français » précise Yannick Ainouche Président de la CDI FNAIM.

Une cartographie essentielle

Grâce aux données de l'Ademe, la FNAIM dresse un panorama complet de la cartographie des DPE en France, à l'échelle régionale, départementale, et en particulier des 100 plus grandes villes du pays, ce qui représente une réelle nouveauté.



Premier enseignement de ce « Baromètre des DPE », la répartition des logements énergivores sur le territoire est particulièrement inégale. Si certains territoires, à l'image notamment des départements méditerranéens (Var, Bouches-du-Rhône ou encore l'Hérault) ont moins de 10% de logements classés F ou G, certains territoires ont une part de logements F ou G bien plus importante (33,9% dans les Alpes-de-Haute-Provence, 32,1% en Corrèze ou encore 41,5% en Lozère).

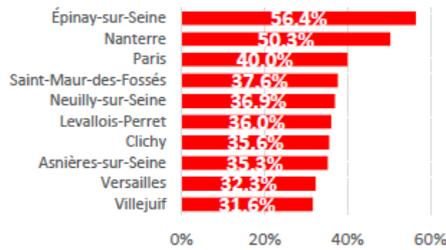
Mais c'est en regardant les 100 plus grandes villes de l'Hexagone que le constat est le plus parlant. Si certaines villes bénéficient d'une faible part de logements F ou G (9,4% à Toulouse, 7,6% à Marseille ou 7,7% à Montpellier), d'autres voient cette part bien plus importante, à l'image de Paris, qui compte 40% de logement classés F ou G, ou encore Nanterre et Épinay-sur-Seine pour qui la majorité du parc immobilier est constituée de logements F ou G (respectivement 50,3% et 56,4% du parc).



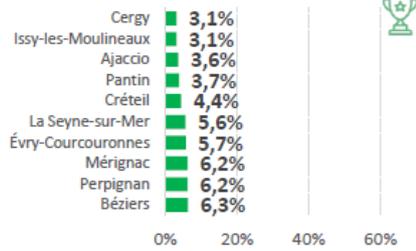
Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Villes avec le plus de DPE F et G (% de F et G, logements existants)



Villes avec le moins de DPE F et G (% de F et G, logements existants)

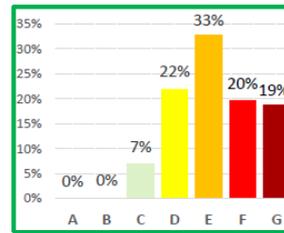


Autre éclairage intéressant, l'analyse du Top 10 des villes avec le plus de DPE F ou G, avec exclusivement des villes de la petite couronne de l'agglomération parisienne. On constate clairement l'impact de la période de construction : plus une ville compte de logements neufs ou récents, plus les DPE sont « bien classés, et à l'inverse, les villes constituées d'un parc vieillissant ont majoritairement des DPE les plus énergivores.

La typologie des logements, dans l'existant, où l'on trouve le plus grand nombre de logements avec l'étiquette F ou G est également éloquent. « Ce sont essentiellement des maisons, de petite taille, chauffées au fioul et souvent anciennes. La majeure partie de ces logements sont dans le parc locatif, et pour beaucoup en altitude, et mis à part l'agglomération parisienne, des zones où les prix de l'immobilier sont faibles. » constate Yannick Ainouche.

"Portrait-robot" du logement existant assez représentatif du parc locatif :

Répartition des étiquettes DPE des appartements anciens, de moins de 30 m² et construits entre 1948 et 1974 :

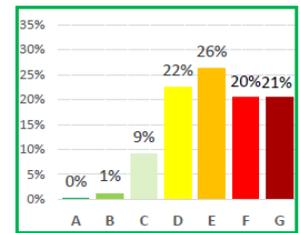


Cette catégorie de logements représente : 2,2 % des DPE du trimestre



"Portrait-robot" du logement existant très énergivore :

Répartition des étiquettes des maisons anciennes, situées en zone rurale et construites avant 1948 :



Cette catégorie de logements représente : 5 % des DPE du trimestre



Le logement neuf tire son épingle du jeu

Sans surprise, c'est dans le logement ancien que les DPE les plus énergivores sont répertoriés (une majorité de D – 33% – et de C et E), alors que, heureusement, du côté des logements neufs, tous ou presque ont des étiquettes A, B ou C (43% de A, 14% de B et 43% de C).

« Au final, nous avons tracé une cartographie de la construction française : dans les villes où l'on a construit du logement neuf ces dernières années, cela tire globalement le parc vers les meilleures étiquettes, alors que les villes où les constructions se font rares sont pénalisées par un parc ancien beaucoup plus énergivore » analyse Jean-Marc TORROLLION.

Engager dès aujourd'hui une rénovation d'ampleur

Pour rappel, afin répondre aux enjeux de la rénovation sans risquer une sortie massive de logements de la location, la FNAIM a proposé une stratégie globale et ambitieuse pour le parc immobilier, qui permettra de planifier véritablement un effort à la fois efficace écologiquement et soutenable économiquement.



- 1- **Contractualiser, par le Plan Pluriannuel de travaux en copropriété, l'éradication de tous les logements très énergivores du parc collectif privé** : afin de mettre de la cohérence et de la solidarité entre copropriétaires, l'adoption d'un Plan pluriannuel de travaux, qui permet des économies d'énergie doit entraîner automatiquement la suspension de l'indécence énergétique d'un logement individuel situé dans l'immeuble pendant les 10 ans du PPT.
- 2- **Organiser la solidarité entre copropriétaires en rendant opposable le DPE collectif** : un DPE collectif et opposable, de valeur supérieure à un DPE individuel, permettrait d'inciter les copropriétaires à s'engager dans un plan ambitieux de rénovation, tout en évitant de douloureux contentieux au sein même des copropriétés
- 3- **Créer les conditions d'une éradication de tous les logements très énergivores** : en instituant, pour tous les biens, la classe F comme standard minimum de performance énergétique au 1er janvier 2030.

« Ces solutions devraient permettre une rénovation ambitieuse de l'ensemble du parc immobilier Français », résume Jean-Marc TORROLLION. « Les professionnels de l'immobilier sont prêts, aux côtés des pouvoirs publics, à engager ce chantier et accompagner les propriétaires sur ce chemin. Nous avons pris des engagements, pour enclencher 50 000 rénovations de copropriété en trois ans. D'ores et déjà, près d'un tiers des syndicats ont fait voter davantage de travaux de rénovation énergétique cette année. Avec l'ensemble des outils entre nos mains, nous pourrions atteindre réellement les objectifs de réduction carbone. Il importe de réussir la rénovation : l'efficacité doit désormais primer ».

Ce nouveau baromètre a notamment été évoqué à l'occasion de l'atelier « Engagés pour le Grand Pari(s) de l'immobilier », ce lundi 5 décembre 2022, qui ouvre le Congrès 2022 de la FNAIM qui se déroule ces 5 & 6 décembre au Carrousel du Louvre.

Plus d'informations : <https://www.congresimmobilierfnaim.com/>

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

A propos de la CDI FNAIM

La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM (CDI FNAIM), créée en juin 2007, réunit des professionnels spécialisés en diagnostics immobiliers de toutes catégories : des professionnels indépendants, des TPE jusqu'à des entreprises de 400 opérateurs, et des réseaux de franchisés de diagnostic technique.

Elle leur assure une assistance professionnelle, une information sur les évolutions de la réglementation, une représentation auprès des pouvoirs publics et des autres fédérations de professionnels, tout en préservant leur indépendance et leur impartialité autour d'une charte d'éthique et d'engagement.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02