

Toulouse, le 4 mars 2024

DPE et rénovation énergétique : malgré un louable assouplissement, le dispositif reste complexe

Réaction de Philippe Lauzeral, directeur général de Finzzle groupe



Alors que nous nous engageons vers l'« Objectif D » en 2034, fixé par le calendrier de la Loi Climat & Résilience, l'année 2024 revêt une importance capitale pour les travaux de rénovation énergétique. Les échéances d'interdiction de location, selon la note obtenue du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), sont désormais enclenchées, ce qui signifie que les prochaines années seront déterminantes pour engager la mutation de notre parc immobilier, détenu en grande majorité par des bailleurs privés qui ont besoin d'être accompagnés professionnellement et financièrement dans ce processus.

Le récent coup de rabot d'1 milliard d'euros pour le budget alloué à MaPrimeRenov et la réduction du recours à l'Accompagnateur Renov soulèvent des inquiétudes parmi les professionnels du secteur quant à la cohérence de la politique environnementale

et la vision globale que le gouvernement prétend mener. Pire, le message adressé aux propriétaires privés à travers ces annonces suscite un certain scepticisme quant à la capacité du gouvernement à les soutenir pleinement dans cet enjeu de transition énergétique. En effet, limiter l'accès à l'Accompagnateur Renov aux rénovations les plus coûteuses pourrait en compromettre l'accessibilité pour de nombreux ménages.

Pourtant, des signes d'assouplissement sont également perceptibles. Ainsi, mi-février, propriétaires-bailleurs et acteurs du secteur immobilier ont salué les annonces du ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, notamment celle visant à assouplir le mode de calcul du DPE pour les surfaces de moins de 40m², reconnaissant ainsi que certains logements ont été injustement classés comme des passoires thermiques et permettant à 140 000 logements (selon les chiffres du Gouvernement) de revenir sur le marché locatif. De même, la simplification des conditions d'accès à MaPrimeRenov, la décision de maintenir la pérennité des monogestes ou encore l'accessibilité accrue du label RGE aux entreprises artisanales sont autant de signaux positifs en faveur des initiatives privées et publiques pour la rénovation.

Galivel&A

Contact Presse Galivel & Associés

Aucun doute n'est donc permis : le calendrier énergétique demeure une priorité pour le gouvernement. Pourtant, force est de constater que, malgré ces mesures positives, entreprendre une rénovation énergétique demeure une entreprise coûteuse et complexe. La multiplicité des aides disponibles, combinée aux changements fréquents dans les règles et réglementations, rend le processus difficile à appréhender pour de nombreux propriétaires.

Face à cette complexité, plusieurs initiatives ont émergé, tant du secteur public que privé. Des programmes tels que Bailrenov' ou France Renov offrent des incitations financières et un accompagnement pour encourager les propriétaires à rénover leurs biens. Dans le secteur privé, l'adhésion des acteurs du secteur à cette ambition vertueuse d'un immobilier durable et bas carbone est également très forte. La majorité des entreprises du secteur, dont Finzzle groupe, a compris l'intérêt et la nécessité d'une telle démarche et a volontiers pris le train en marche.

« Construire des logements neufs vertueux et répondant aux meilleurs standards environnementaux c'est bien mais il faut aussi traiter le sujet des logements existants. C'est la raison pour laquelle nous avons adapté notre offre pour démocratiser l'investissement dans des logements anciens rénovés auprès du plus grand nombre. C'est par une action forte des acteurs privés plus que par des investissements publics que nous réussirons collectivement à relever les défis environnementaux. » explique Philippe Lauzeral, directeur général de Finzzle groupe.

Ainsi, à travers sa filiale Colocatère, spécialiste de la transformation d'immobilier ancien, (sourcing, étude de faisabilité, travaux et décoration, accompagnement clé en main, gestion locative pour du coliving ou du locatif mono-locataire), Finzzle groupe s'engage à améliorer la performance énergétique du parc locatif grâce à une méthode éprouvée depuis plus de 10 ans et des process et outils garants de la réalisation des projections émises en amont de phase. Contribuer à rénover et verdir le parc immobilier ancien s'inscrit comme une mission pour Colocatère, une raison d'être qui vient illustrer les valeurs intrinsèques de Finzzle groupe, tournées vers l'accessibilité pour tous à l'investissement et l'importance d'une démarche responsable et environnementale.

Mais comme le souligne Philippe Lauzeral, directeur général de Finzzle groupe, *« pour réussir la transition énergétique de notre parc immobilier, notamment locatif, et atteindre cet « Objectif D » à 2034, il est essentiel que les initiatives proposées par les acteurs du secteur soient soutenues par des décisions gouvernementales cohérentes et incitatives afin de véhiculer un message optimiste et clair aux investisseurs immobiliers qui auront un rôle majeur à jouer dans les prochaines années. »*

À propos de Finzzle groupe

Finzzle groupe, créé en 1992, intervient dans le secteur du conseil en constitution de patrimoine en sa qualité d'acteur global, grâce à son modèle de distribution original et pluridisciplinaire. Depuis 1992, Finzzle groupe permet à une clientèle de particuliers de préparer leur avenir et celui de leurs proches.

Les sociétés de la marque Stellium assurent la distribution de solutions patrimoniales : assurance-vie, instruments financiers, immobilier locatif, financement. **Le pôle de solutions patrimoniales** affiche une croissance continue depuis 5 ans, avec en 2023 :

- un encours conseillé de 2 150 M€,
- 1 102M€ de collecte-en placement,
- 856 actes en investissement locatif,
- 140 M€ de volume d'affaires en financement d'opérations immobilières et de SCPI.

Le pôle réseau Prodemial fédère et anime **2 915 consultants indépendants** habilités présents sur tout le territoire qui accompagnent plus de **170 000 investisseurs**. Pour assurer la conformité et la professionnalisation de l'ensemble du réseau, le centre de formation interne au groupe, Prodemial Business School propose un catalogue de formations qualifiantes et a dispensé 12 000 formations habilitantes et continues en 2023.

Structuré autour de ses 2 pôles : **le pôle production**

- Promotion immobilière sous la marque **Imodeus**, promoteur généraliste intervenant sur tous les segments du marché résidentiel des régions Bretagne, Pays de la Loire et Occitanie (384 logements neufs mis en commercialisation en 2023)
- Et, sous la marque **Colocatère**, un pôle spécialisé dans la rénovation de logements anciens transformés en colocations avec 28 agences couvrant tout le territoire et assurant la gestion de plus de 4 238 chambres en gestion. **Finvest Immo**, son offre complémentaire d'investissement immobilier (clef-en main et accessible), de la prospection à la gestion locative, élargit la palette de solutions proposées aux investisseurs.