

DPE dans l'immobilier neuf : faut-il assouplir les exigences pour construire plus et moins cher ?

Alors que la crise du logement s'aggrave en France, la nécessité de relancer la construction devient un enjeu national. Dans un contexte marqué par l'effondrement de la promotion immobilière, la raréfaction des permis de construire, la hausse des taux et des coûts de construction, une question s'invite dans le débat public : faut-il revoir les exigences environnementales du DPE pour les logements neufs afin de construire davantage et à moindre coût ?

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat & Résilience, la lutte contre les passoires thermiques s'est intensifiée, interdisant progressivement la mise en location des logements classés E, F et G. Cette stratégie s'applique aussi au neuf : les programmes immobiliers sont conçus pour viser un DPE A ou B, en cohérence avec les objectifs de neutralité carbone. Une exigence vertueuse sur le papier, mais qui, dans les faits, contribue à alourdir le coût de la construction et à freiner la production à un moment où il faudrait, au contraire, construire massivement.

« Les normes permettant de produire des logements avec de hautes performances énergétiques restent indispensables vu la situation climatique actuelle. Cependant, moins de contraintes permettrait également de rendre plus accessible l'immobilier aux Français. Alors, pourquoi ne pas permettre, dans un cadre strictement encadré, la construction de logements neufs classés C ou D ? », interroge David Brauman, fondateur de Brauman & K. *« Ces logements resteraient très performants, bien au-dessus des standards de l'ancien, tout en étant plus simples et moins coûteux à produire ».*

Un levier pour l'accession à la propriété

L'immobilier neuf présente des atouts structurels : performances thermiques supérieures, meilleure qualité architecturale, présence fréquente d'espaces extérieurs, DMTO (frais de notaires) réduits, et absence de travaux. Pourtant, la RE2020, déjà en application, et la RE2025 à venir, imposent aux promoteurs une complexité technique et une inflation des coûts qui pèsent directement sur les prix de vente.

« Aujourd'hui, l'accession à la propriété ne tient souvent qu'à un fil, celui des aides publiques comme le prêt à taux zéro. Si l'on permettait une offre de logements neufs légèrement moins performants mais beaucoup plus abordables, ce serait une avancée majeure pour les ménages modestes », poursuit David Brauman. *« Ce serait gagnant-gagnant : pour les acheteurs, pour les promoteurs, et même pour l'État, qui récupérerait plus de TVA via un volume de ventes accru. »*

Un équilibre à trouver entre performance et production

La mission confiée à François Pérol par le gouvernement sur le choc d'offre en logement, ou encore la proposition de loi Huwart visant à simplifier le droit de l'urbanisme illustrent cette volonté politique d'adapter les normes à la réalité économique. Dans ce contexte, une réflexion sur le niveau d'exigence énergétique applicable au neuf pourrait constituer un levier supplémentaire.

« Construire du C ou du D, ce n'est pas construire mal, c'est construire plus », insiste David Brauman. *« L'urgence est de relancer la machine, tout en maintenant un socle de performance ».*

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

environnementale. Redonner de la marge de manœuvre aux promoteurs, c'est débloquer des projets et répondre plus rapidement à la demande ».

Alors que le ministère de la Transition écologique planche sur de nouvelles orientations pour le logement durable, la question est désormais posée : pour sortir de l'impasse actuelle, faut-il assouplir temporairement certaines exigences du DPE dans le neuf, sans renier nos engagements climatiques ? Le débat est ouvert.

À propos de David Brauman et Brauman & K

Entrepreneur atypique au franc-parler, David Brauman est le fondateur et PDG de Brauman & K., une société spécialisée dans la vente de logements neufs et l'accompagnement à la propriété. Diplômé en droit, il a mené une carrière plurielle – business angel, professeur de finance, conseiller en gestion de patrimoine, avant de fonder, en 2024, une entreprise qui compte déjà 50 collaborateurs.

Porté par une vision engagée et disruptive, David Brauman défend l'idée d'une France « nation de propriétaires ». Très actif sur les réseaux sociaux, il mobilise une large communauté autour d'un message simple et percutant : l'enrichissement doit être accessible à tous. Avec 40 000 lots disponibles à la vente, Brauman & K est l'un des leaders de son marché. La société a également mis en place la météo des lots, un indicateur lui permettant de suivre au plus près, l'évolution des villes les plus recherchées par les candidats à l'accession.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>