



Communiqué de presse
Paris, le 17 septembre 2021

L'alerte de l'UNPI, la FNAIM et l'association PLURIENCE sur les enjeux de rénovation énergétique, « Les propriétaires veulent rénover : donnons-leur les moyens de le faire »

Le nouveau Diagnostic de performance énergétique (DPE) est entré en vigueur le 1^{er} juillet dernier. Les premières remontées laissent entrevoir une augmentation réelle des logements classés comme énergivores. Propriétaires et professionnels de l'immobilier appellent le Gouvernement à engager les moyens permettant une rénovation de grande ampleur, et ce, dès le projet de loi de finances pour 2022.

Le nouveau DPE, un outil aux conséquences incertaines

Lancé le 1^{er} juillet 2021, le nouveau diagnostic de performance énergétique devait être l'outil par excellence de la rénovation énergétique. Sa vocation était double :

- d'une part, livrer un état des lieux fiable de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers ;
- d'autre part, porter des recommandations de travaux pour effectivement redresser la performance et améliorer le classement des logements.

Les retours d'expérience laissent entrevoir une dégradation des classements énergétiques du parc de logements français. « *Nous avons anticipé que 40% des logements changeraient de classement avec le nouveau DPE. Mais les calculs théoriques prévoient qu'il n'y aurait pas plus de logements très énergivores. Ce n'est pas du tout ce que nous constatons sur le terrain.* » s'alarme Jean-Marc TORROLLION, Président de la Fédération nationale de l'Immobilier. « *Le nombre de logements F et G, impactés les premiers par les obligations issues de la loi Climat et résilience, est en train de doubler.* »

L'UNPI, la FNAIM et l'association Plurience regrettent que leurs alertes n'aient pas été entendues lors de l'examen de la Loi Climat. Voter le calendrier sans connaître la réalité du parc, c'était jouer avec le logement des Français. « *La Loi a été votée : elle lance un compte à rebours inéluctable, qui impacte directement tous les Français locataires. Sans changement à très court terme, 1 ménage sur 4 verra son logement frappé d'une interdiction de location de son logement d'ici 2034 !* » observe Christophe DEMERSON, Président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers.

L'enjeu est la valeur du patrimoine des Français, et surtout, leur capacité à rénover les logements, afin de diminuer réellement l'impact du bâtiment sur l'empreinte carbone, l'objectif qui nous engage sur le temps long.

Pas de rénovation sans moyens adaptés

Pour les propriétaires et les professionnels, il est urgent d'anticiper les impacts de la loi Climat et résilience.

« Notre objectif a toujours été d'éviter que des biens ne sortent du parc locatif, ce qui implique de réussir la rénovation ! Dès l'examen parlementaire de la loi, nous avons proposé des ajustements et des outils. Ces alertes n'ont pas été entendues. Dont acte. Mais le nouveau DPE amplifie le risque » poursuit Jean-Michel CAMIZON, président de l'association PLURIENCE, qui regroupe les 13 plus gros acteurs du marché de la Transaction et Gestion immobilière.

Propriétaires et professionnels réitèrent ensemble, fermement, leur alerte. Le nombre de logements G potentiellement interdits à la location au 1^{er} janvier 2025 sera deux fois plus important que prévu ; de même pour les logements classés F. En pratique, le nouveau DPE va révéler qu'il y a bien dans le parc de logements les 7 à 8 millions de logements très énergivores estimés par les études scientifiques jusqu'en septembre 2020. La loi a été votée en totale méconnaissance de la réalité des chiffres et de l'état du parc.

Lorsque les parlementaires ont adopté la mesure prévoyant l'interdiction de location des logements classés E en 2034, les organisations avaient alerté. « En pratique, avec cette nouvelle contrainte, nous aurons 12 ans, pour rénover près de la moitié du parc locatif privé en France. » s'inquiète Christophe DEMERSON, Président de l'UNPI. **En l'état des textes, du DPE, la réalité est la suivante : nous n'avons que sept ans pour rénover la moitié du parc locatif privé.**

Le risque de désinvestissement dans les 7 millions de logements qui constituent le parc locatif privé est réel.

« Les Français, conscients de l'enjeu environnemental, ont le souhait de s'engager pleinement dans le mouvement de la rénovation énergétique. Nous le voyons. Le succès de MaPrimeRénov' en est le plus bel exemple. Nous nous en réjouissons. » souligne Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM. « Mais c'est insuffisant pour garantir la réalisation de travaux qui permettront d'améliorer efficacement le classement énergétique des biens concernés. Il faut booster à court terme des travaux d'ampleur. Cela représente un coût. Mais c'est celui du logement des Français ».

La FNAIM, Plurience et l'UNPI ont deux demandes d'ajustement de la fiscalité aux enjeux d'amélioration environnementale du logement.

- **Doubler le plafond des déficits fonciers imputables sur le revenu**, si le montant des travaux est composé pour 40% de travaux d'économie d'énergie (collectif ou individuel),
- **Prévoir l'extension du Denormandie dans l'ancien à tout le parc F & G** pour contrer une sortie des biens F & G du parc locatif privé – l'intégration des propriétaires-bailleurs à ce dispositif est aussi une solution.

Le projet de loi de finances 2022, déjà en cours de préparation, doit sans délai intégrer ces évolutions fiscales. Il est encore temps de faire un geste pour les propriétaires bailleurs.

CONTACTS PRESSE

UNPI | presseunpi@unpi.fr | 01 44 11 32 52

FNAIM | galivel@galivel.com | Carol Galivel : 06 09 05 48 63 / Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

PLURIENCE | henri.deligne@logetim.fr | 06 60 57 24 66