

## Courrier du Président National

Paris, le 17 mai 2024

Objet : **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - SONDAGE**

Chère Madame, Cher Monsieur, Chers adhérents,

Vous n'êtes pas sans savoir que le **diagnostic de performance énergétique** (DPE) donne des renseignements sur la **performance énergétique** et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa **consommation d'énergie** et son **impact** en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Il s'inscrit dans le cadre de la **politique énergétique définie au niveau européen** afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre et sert notamment à identifier les passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE, c'est-à-dire les logements qui consomment le plus d'énergie et/ou émettent le plus de gaz à effet de serre).

Sauf exception, la réalisation d'un DPE est **obligatoire** à l'occasion de la **vente** d'un logement ou d'un bâtiment, lors de la signature d'un contrat de **location** d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation, ainsi que pour les **bâtiments neufs**.

Les **passoires énergétiques** (classes F et G du DPE) constituent la cible prioritaire des politiques publiques de rénovation du parc de logements, compte tenu du caractère élevé de leur consommation énergétique et de l'exposition de leurs occupants à des risques de précarité énergétique.

C'est pourquoi, les pouvoirs publics ont décidé que les biens classés F ou G doivent progressivement disparaître et, pour y parvenir, font progressivement l'objet de dispositions visant notamment à :

- Imposer la réalisation **d'audits énergétiques** pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété (à partir du 1er avril 2023) ;
- **Geler l'augmentation de leurs loyers** (à partir du 25 août 2022) ;

- **Interdire à terme leur présence sur le marché locatif** via l'exigence d'un niveau minimal de performance pour la décence, qui conduira à considérer comme logements non décents :
  - Les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup> et par an, à compter du 1er janvier 2023 ;
  - Les logements classés G à compter de 2025 ;
  - Les logements classés F à compter de 2028 ;
  - Les logements classés E à compter de 2034.

Il est important de noter que le bénéfice de certaines aides financières à la rénovation est adossé à la classe du DPE : sortie de l'état de passoire énergétique, atteinte des classes A ou B, etc.

L'ensemble de ces mesures très contraignantes et répressives mettent en difficulté un très grand nombre de propriétaires-bailleurs.

Depuis des mois, l'UNPI alerte les pouvoirs publics sur le caractère intenable de ce calendrier et est convaincu que ces mesures vont considérablement aggraver la crise du logement.

Malgré ces mises en garde répétées de l'UNPI, conjuguées avec les actions d'autres acteurs du logement, le gouvernement est resté inflexible sur le calendrier.

L'arrivée d'un nouveau Ministre du Logement, Monsieur Guillaume KASBARIAN, pourrait laisser entrevoir une écoute plus attentive, sous réserve de sa marge de manœuvre que lui laisserait le Président de la République.

**Dans les prochaines semaines, Monsieur Guillaume KASBARIAN me reçoit pour évoquer toutes les difficultés auxquelles sont confrontés les propriétaires immobiliers.**

C'est donc l'occasion de l'alerter sur les conséquences catastrophiques de ce calendrier.

Afin de pouvoir soutenir notre action, j'entends faire état de la position des propriétaires et des inquiétudes qu'ils rencontrent.

C'est pourquoi vous êtes invités à **répondre au questionnaire** auquel vous pourrez accéder en cliquant sur le lien ci-dessous :

[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdJGJW7yin8KGEy-VBuZibC03p3c85zjl0J96yvp8lrpiWHhw/viewform?usp=pp\\_url](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdJGJW7yin8KGEy-VBuZibC03p3c85zjl0J96yvp8lrpiWHhw/viewform?usp=pp_url)

**Plus vous serez nombreux à répondre, plus l'action de l'UNPI sera efficace.**

Depuis plusieurs années, les pouvoirs publics prennent pour cible les propriétaires considérant qu'ils constituent une population riche et privilégiée.



Cette vision des choses doit être changée et elle ne pourra changer que si vous tous vous associez aux nombreux combats que mène l'UNPI et que vous sollicitiez activement vos familles, vos amis... à nous rejoindre à l'UNPI.

**Il n'est plus question désormais de rester silencieux** mais, au contraire, de montrer que nous contribuons tous à loger les Français, que nous contribuons tous à faire fonctionner tous les métiers liés à l'immobilier (entreprise du bâtiment, gestionnaire d'immeubles, architecte, avocat ou encore notaire...), en d'autres termes, **nous devons montrer que, nous propriétaires, sommes des agents économiques, sociétaux et environnementaux.**

**En conclusion, être propriétaire, c'est être citoyen ! Et c'est ce que j'entends rappeler fermement au Ministre du Logement.**

Je vous remercie tous pour votre contribution en répondant à ce questionnaire et je vous invite à poursuivre et densifier notre action.

Très cordialement.

**Sylvain GRATALOUP**  
Président