



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Sur les difficultés pour les propriétaires-bailleurs liées au DPE

Question écrite n° 18140

Texte de la question

M. Julien Odoul attire l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les difficultés rencontrées par les propriétaires-bailleurs liées aux réglementations sur le diagnostic de performance énergétique (DPE). En effet, depuis la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, le DPE a été rendu opposable, obligeant désormais les propriétaires-bailleurs à prendre certaines mesures sous peine d'interdiction de louer ou de décote sur le prix de vente. Le DPE, mis en place en 2006, comporte une étiquette allant de A (logement extrêmement performant) à G (logement extrêmement peu performant, aussi qualifié de « passoire thermique ») et intègre deux volets : la consommation énergétique ainsi que la quantité d'émissions de gaz à effet de serre. Depuis le 1er janvier 2023, un logement situé en France métropolitaine est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...) est inférieure à 450 kWh/m² d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. Les logements dont la consommation d'énergie dépasse cette valeur ne pourront plus être proposés à la location (les logements classés G à compter de 2025, les logements classés F à compter de 2028 et les logements classés E à compter de 2034). Selon l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), si l'ensemble des propriétaires immobiliers sont conscients des enjeux environnementaux et donc favorables à cette mesure, ils déplorent se retrouver seuls financeurs de ce volet de la transition énergétique. Outre l'aspect financier et le coût engendré par ces travaux pour que les logements soient aux normes, d'autres contraintes pèsent sur les propriétaires-bailleurs comme le calendrier de mise en œuvre du fait de la pénurie de matériaux et de main-d'œuvre ; le manque de fiabilité du DPE ; le vide juridique concernant la possibilité de donner un droit de congé à un locataire pour effectuer les travaux ou encore le flou sur les exceptions architecturales (ex : les bâtiments classés ou les maisons à colombage). Compte tenu de toutes ces contraintes, les propriétaires immobiliers privés, occupants comme bailleurs, se retrouvent actuellement en grande difficulté. Pour rappel, dans les deux années à venir, ce sont plus de 2 millions de biens qui sont concernés. Ainsi, il lui demande s'il a l'intention de suivre les recommandations de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) visant à ce que les travaux de rénovation énergétique engagés par les propriétaires immobiliers, occupants comme bailleurs, soient intégralement déductibles fiscalement, soit au titre de l'impôt sur le revenu, soit au titre du déficit foncier.

Données clés

Auteur : [M. Julien Odoul](#)

Circonscription : Yonne (3^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18140

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Transition écologique et cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [28 mai 2024](#), page 4208

Question retirée le : 11 juin 2024 (Fin de mandat)