

Hautes-Alpes : d'ici 2028, un tiers du parc du logement locatif pourrait être interdit

Economie - Publié le 24 février 2023 à 10h52, par Alain Baradat

Hausses des taxes foncières, plafonnement des loyers, diagnostic performance énergétique : les propriétaires immobiliers du département des Hautes-Alpes sont sous pression.



Eudes Baufreton et Nathalie Jacob respectivement directeur national de la fédération Unpi et présidente de l'UNPI 05. (A. Baradat)

Eudes Baufreton, directeur national de l'[Union nationale des propriétaires immobiliers](#) (UNPI), s'est déplacé à Gap le 20 février dernier à la rencontre d'une vingtaine de propriétaires occupants ou bailleurs du département rassemblés à la Maison du BTP 05. « *Les sujets qui fâchent sont nombreux, a déclaré le directeur de cette association de 70 000 adhérents et de 85 chambres départementales. Le **plafonnement des loyers**, l'augmentation des **taxes foncières**, le **squat** ou encore le **diagnostic de performance énergétique (DPE)**, mis bout à bout exercent une très grosse pression sur les propriétaires. Il nous faut faire comprendre aux acteurs publics que les propriétaires immobiliers ont aussi des contraintes.* »

Eudes Baufreton a annoncé le lancement d'une [pétition nationale en ligne](#). Une mobilisation qui vise à faire voter par le parlement un texte de **plafonnement d'augmentation de la taxe foncière à 3,5 %**. « *Les parlementaires doivent s'engager auprès des propriétaires dans ce sens* », a-t-il souligné. Et de se réjouir d'une récente avancée législative : « *La loi "anti-squat" a été adoptée. Elle rééquilibre enfin les sanctions au niveau des peines - avec un risque de trois ans d'emprisonnement et 45 000€ d'amende - entre le propriétaire et le squatteur.* »

Mais au cœur des préoccupations, c'est bien le DPE, mesure induite de la loi Climat et Résilience, qui

inquiète. David Gonthier, de l'UNPI 05, a rappelé les limites d'un DPE qu'il juge au moins « *incohérent* » et au plus « *aberrant* ».



David Gonthier, expert DPE à l'UNPI 05. (Crédit : A. Baradat)

« Dans les Hautes-Alpes, 68 % des logements en catégorie E, F, G »

« Nous sommes tous convaincus de la nécessité de faire des travaux d'isolation dans les logements », a indiqué l'expert avant de pointer du doigt **le risque majeur d'une crise du logement locatif** qui, selon lui, menace le département dès 2025.

« Dans les Hautes-Alpes, 68 % des logements sont classés en catégorie E, F, G dont 97 % dans les stations. Ils sont qualifiés "indécents" par la réglementation. En 2025 pour la catégorie G, 2028 pour la catégorie F et 2034 pour la catégorie E, ces logements seront interdit à la location soit 32 % du parc locatif en 2028 », a précisé David Gonthier.

« Où, s'est-il interrogé, vont se loger les ménages pauvres et modestes ? ».

« En station, la performance énergétique devient un enjeu, il ne faut pas se rater »

L'expert de l'UNPI 05 a mis en cause la méthode de calcul mathématiques du logiciel DPE qui, selon

lui, **pénalise notamment les petits logements** de moins de 30 m². « Si on ajoute la méthode de calcul du DPE à l'évaluation de la consommation d'eau chaude sanitaire, qui n'est pas proportionnelle à la surface, l'altitude de notre territoire et la rudesse de notre climat, nous sommes aujourd'hui face à une impossibilité technique mais aussi pratique car certains propriétaires ne sont pas en mesure, dans un temps si court, de financer des travaux », a déploré l'expert. « Il faut, a-t-il préconisé, urgemment solutionner la problématique des petites surfaces, clarifier les cas d'exemption des logements qu'on ne peut pas isoler et intégrer, pour les territoires de montagne, le paramètre d'altitude qui induit une consommation d'énergie au mètre carré importante. »