

Tribune libre



Antoine Vinsonneau

Ingénieur immobilier,
Bred Banque Privée

CHIFFRES CLÉS

44%

C'est la part des bâtiments dans la consommation d'énergie en France.

500 000

C'est le nombre de logements non conformes qui pourraient sortir de la location d'ici cinq ans, dont 140 000 cette année.

Immobilier

Le choc de la loi climat et résilience

La loi du 22 août 2021 bouleverse en profondeur l'offre de logements en France. Quels biens sont concernés ? Quelle stratégie d'investissement adopter ?



L'année 2022 a été la plus chaude jamais enregistrée dans l'Hexagone», selon Météo France. Les conditions climatiques extrêmes telles que sécheresses, vagues de chaleur ou encore fortes pluies deviennent de plus en plus fréquentes. L'augmentation du niveau de la mer, l'acidification des océans et la perte de biodiversité sont principalement provoquées par ces changements climatiques. Pour faire face à ces dérèglements, la loi climat et résilience a été adoptée en 2021. L'objectif de la France est d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

trêmes telles que sécheresses, vagues de chaleur ou encore fortes pluies deviennent de plus en plus fréquentes. L'augmentation du niveau de la mer, l'acidification des océans et la perte de biodiversité sont principalement provoquées par ces changements climatiques. Pour faire face à ces dérèglements, la loi climat et résilience a été adoptée en 2021. L'objectif de la France est d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

70% des logements classés E, F ou G à Paris

Les logements concernés par la loi sont les «passoires thermiques», c'est-à-dire mal isolés et favorisant le gaspillage de chauffage et d'énergie. Concrètement, il s'agit des biens qui reflètent un mauvais diagnostic de performance kWh/m²/an. La France totaliserait plus de cinq millions de logements classés E, F ou G. La ville de Paris en compte à elle seule 70%.

Depuis l'été dernier, le premier volet de la loi climat est entré en vigueur avec l'interdiction de réviser les loyers des logements classés F ou G. Nouvelle étape en janvier 2023 avec l'interdiction de proposer à la location des logements dont la consommation excède 450 kWh/m²/an. Suivront en 2025, 2028 et 2034 les logements classés G, F et E.

Les aides à disposition

Déjà confrontés à une pénurie locative, les bailleurs et l'État font face à un enjeu majeur: la rénovation du parc locatif. Mais la facture peut s'avérer trop



lourde et dissuader de nombreux propriétaires. Une rénovation thermique est estimée en moyenne entre 10 000 et 30 000 euros. L'État souhaite rassurer et accompagner les propriétaires dans ce processus de rénovation. Un site Internet spécifique est à leur disposition (france-renov.gouv.fr) et des mesures d'accompagnement ciblées sont prévues: l'Anah, l'éco-prêt à taux zéro ou encore MaPrimeRénov'. Ces mesures peuvent aussi bien porter sur des travaux d'isolation, de chauffage ou la ventilation.

Quid des copropriétés ?

La loi climat et résilience a distingué les obligations des propriétaires et celles des copropriétaires, les seconds étant contraints d'obtenir l'accord d'autres copropriétaires pour la réalisation de certains travaux. La réalisation de ces travaux énergétiques peut donc s'avérer plus complexe en copropriété, notamment pour trou-

ver un consensus entre copropriétaires qui ont des intérêts et des revenus divers. Certains propriétaires se retrouvent dans l'impossibilité de réaliser ces travaux, en particulier lorsque ces derniers sont du ressort de la copropriété: toiture, chaudière collective...

La loi Alur avait imposé aux copropriétés la constitution d'un fonds travaux destinés à financer les rénovations importantes. La loi climat va plus loin. Afin de faciliter la prise de décision en copropriété et d'éviter de repercuter brutalement d'importants frais sur chaque copropriétaire, un plan pluriannuel (PPT) doit être voté en assemblée générale afin de provisionner des fonds chaque année en fonction des travaux qui seront menés. Il représentera 5% minimum du budget des charges de copropriété. Cette enveloppe permettra de réaliser à la fois des travaux de rénovation énergétique, mais également l'entretien des parties communes.

Menaces sur le parc locatif privé

Depuis juin 2022, 15 à 20% des logements sont sortis du parc locatif pour être vendus. Selon Meilleurs Agents et Se Loger, les ventes de passoires thermiques F ou G ont augmenté de 8% pour les appartements et de 7,4% pour les maisons en 2021. Face à une rentabilité locative fortement impactée ces dernières années par la hausse

de la fiscalité, l'encadrement des loyers ou la hausse des charges et travaux d'entretien, les propriétaires doivent mesurer l'équilibre économique de leur investissement immobilier.

Des conseils avant d'investir

Il convient de s'interroger sur la pertinence des travaux à réaliser et leur validité dans le temps face à un calendrier encore incomplet. Les travaux à mener permettront de maintenir un bien en location, mais pour combien de temps? Qu'en sera-t-il pour 2034-2050 et notamment des logements classés C et D? L'objectif de la neutralité carbone – atteindre une cible énergie BBC pour l'ensemble du parc immobilier – est-il réaliste à l'horizon 2050?

L'analyse du diagnostic de performance énergétique (DPE) et le chiffrage des travaux sont essentiels pour l'investisseur. Les biens dont le DPE est inférieur à D peuvent devenir des cibles intéressantes, offrant une négociation de prix de 20 à 30%. Se tourner vers un bien neuf bénéficiant des derniers labels de performance peut s'avérer également gagnant dans le temps. Enfin, basculer dans la location meublée touristique de courte durée permet d'échapper pour l'instant à ce calendrier. Rappelons que lors des Jeux olympiques de 2024, 15 millions de touristes poseront leurs valises aux quatre coins de la France...

Le calendrier de la loi climat et résilience

22 août 2022 • Gel des loyers des passoires thermiques F ou G. Il est interdit d'appliquer une hausse de loyer entre deux locataires lors du renouvellement du bail ou de l'établissement d'un nouveau contrat.

Janvier 2023 • Les logements dont la consommation excède 450 kWh/m²/an d'énergie finale sont interdits à la relocation

(cette règle ne concerne pas les baux en cours). • Le plan pluriannuel de travaux (PTT) doit être voté en assemblée générale dans les résidences de plus de 200 lots. Ce plan vise à lister les rénovations à prévoir dans les dix prochaines années et permet de déterminer le taux de cotisation annuelle à verser sur le fonds travaux.

Avril 2023 • Entrée en vigueur de l'audit énergétique nouvelle version pour les logements classés F ou G au moment de la vente.

2025 • Les logements classés G sont interdits à la location.

2028 • Les logements classés F sont interdits à la location.

2034 • Les logements classés E sont interdits à la location.