

Immobilier, le choc de la loi climat et résilience

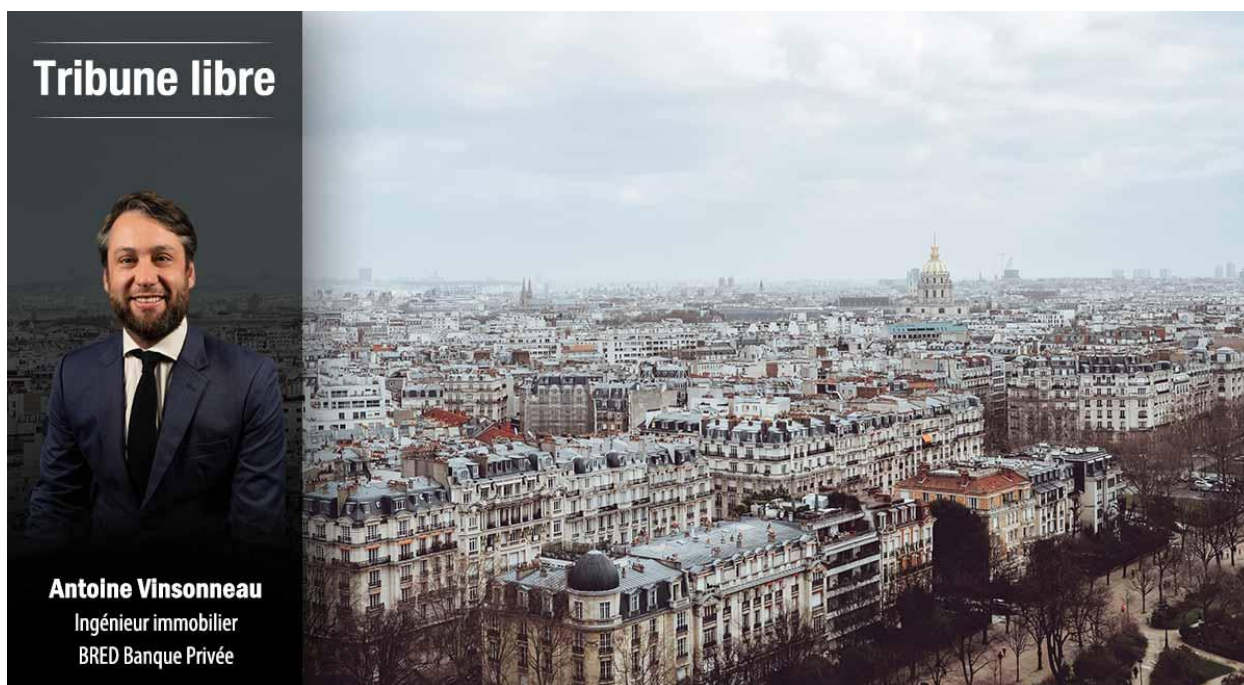
Résumé

La loi Climat et Résilience a été adoptée en 2021 afin que la France atteigne la neutralité carbone à horizon 2050 ; un équilibre entre les émissions de carbone et son absorption par différents puits (océans, forêts, tourbières). Cet objectif majeur pour notre pays et pour nos générations futures impliquera fortement le secteur immobilier et aura un impact durable sur toute sa chaîne professionnelle. En effet, le bâtiment représente 44 % de l'ensemble des consommations d'énergie en France et 22 % des émissions à effets de serres.

Les logements concernés par cette loi ne sont autres que ceux qualifiés de « passoires thermiques » : mal isolés favorisant le gaspillage d'eau chaude sanitaire et chauffage - dont 5 millions selon l'Observatoire National Rénovation Énergétique (17% du total) - 70% à Paris seuls ! Dès janvier 2023 il sera interdit aux propriétaires bailleurs proposer à la location des logements dont la consommation excède 450 KWh/m²/an puis respectivement G F E 2025-2028-2034 .

Article

<https://www.lerevenu.com/placements/economie/immobilier-le-choc-de-la-loi-climat-et-resilience>



Tribune libre de Antoine Vinsonneau, ingénieur immobilier, BRED Banque Privée.

ECONOMIE

Par Antoine Vinsonneau

Publié le 22/01/2023 à 10:35 - Mis à jour le 22/01/2023 à 10:35

La loi climat et résilience du 22 août dernier offre une belle opportunité de lutter contre le réchauffement climatique. Quels logements sont concernés ? Quel calendrier s'applique ? Quelle stratégie d'investissement adopter ?

«L'année 2022 a été la plus chaude jamais enregistrée en France» selon Météo France. Les conditions climatiques extrêmes telles que sécheresses, vagues de chaleurs ou encore fortes pluies deviennent de plus en plus fréquentes.

A LIRE AUSSI

Publié le 13/02/2022

La loi Climat et Résilience souligne les défis complexes du marché immobilier

Publié le 04/01/2023

Comment fonctionne le nouveau «carnet de santé» des logements ?

Publié le 30/10/2022

La performance énergétique des logements s'invite dans le monde du crédit

L'augmentation du niveau de la mer constatée par les scientifiques, l'acidification des océans et la perte de biodiversité sont principalement provoquées par ces changements climatiques.

Pour faire face à ces dérèglementations, la loi Climat et résilience a été adoptée en 2021. L'objectif pour la France est d'atteindre la neutralité carbone à horizon 2050, c'est-à-dire un équilibre entre les émissions de carbone et l'absorption de celui-ci par les différents puits (océans, forêts, tourbières...).

L'enjeu est majeur pour notre pays et pour les générations futures. L'immobilier sera fortement mis à contribution et aura un impact durable sur le parc ainsi que sur toute les chaines des métiers de l'immobilier.

Le bâtiment représente aujourd'hui 44% de l'énergie consommée en France et 22% des émissions à effet de serre. L'État français envisage d'accompagner les Français dans cette transition énergétique.

70% des logements à Paris

Les logements concernés par la loi climat ne sont autres que les passoires thermiques ; logement dits «énergivores» c'est-à-dire mal isolés et favorisant le gaspillage de chauffage et d'énergie. Concrètement, il s'agit des logements qui reflètent un mauvais diagnostic de performance KWh/m²/an. La France compterait plus de cinq millions de logements classés F, G ou E ; soit 17,3% du parc immobilier d'après l'observatoire national de la rénovation énergétique. La ville de Paris compte à elle seule 70% de logements classés E, F ou G.

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

Les aides à disposition

Plus de 140.000 logements pourraient ainsi sortir de la location dès 2023 (1,8% du parc locatif) et plus de 500.000 logements d'ici cinq ans. Déjà confronté à une pénurie locative existante et une demande toujours plus forte, les bailleurs et l'État font face à un enjeu majeur : la rénovation du parc locatif français. Mais la facture peut s'avérer trop lourde et dissuader nombreux propriétaires. Une rénovation thermique est estimée en moyenne entre 10.000 et 30.000 euros. L'État français 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'accompagnements financières ciblées sont prévues : l'Anah, l'éco-prêt à taux zéro ou encore MaprimeRenov. Les mesures d'accompagnement sont nombreuses et peuvent aussi bien porter sur des travaux d'isolation, de chauffage ou la ventilation.

Malheureusement, ces aides aux travaux restent souvent peu connues ou mal utilisées des Français. Face à un accompagnement complexe, trop long et à de nombreux dysfonctionnements, certains propriétaires abandonnent leurs démarches.

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 trouver un consensus entre co-propriétaires qui ont des intérêts et des revenus divers. Certains propriétaires se retrouvent dans l'impossibilité de réaliser ces travaux notamment 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 répercuter brutalement d'importants frais sur chaque copropriétaire, un plan pluriannuel (PPT) devra 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 immobilier locatif privé

Depuis juin 2022, entre 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 7,4% pour les maisons en 2021. Dans un contexte économique et géopolitique incertain et face à toujours plus de réglementation, de nombreux propriétaires décident de céder leurs biens.

Face à une rentabilité locative fortement impactée ces dernières années par la hausse de la fiscalité, l'encadrement des loyers ou encore la hausse des charges de copropriété et travaux d'entretien, le client ne doit pas hésiter à mesurer l'équilibre économique de son investissement immobilier.

Conseils avant d'investir

Il convient élégamment de s'interroger sur la pertinence des travaux à réaliser et de leur validité dans le temps face à un calendrier encore incomplet. Les travaux à mener permettront sans doute à court terme de maintenir un bien en location mais pour combien de temps ? Qu'en sera-t-il du calendrier 2034-2050 et notamment des logements classés C et D ?

L'objectif de la neutralité carbone c'est à dire atteindre une cible énergie BBC en moyenne pour l'ensemble du parc immobilier est-il réaliste et réalisable à horizon 2050 ?

L'analyse du DPE et le chiffrage des travaux avant tout investissement immobilier est primordial pour l'investisseur. Les biens immobiliers dont le DPE est inférieur à D peuvent devenir des cibles d'investissement intéressantes offrant une négociation de prix de 20% à 30%. Se tourner vers un investissement dans le neuf bénéficiant des derniers labels de performance énergétique peut s'avérer également gagnant dans le temps face à une réglementation évolutive.

Enfin, basculer sur de la location meublée touristique courte durée permettrait d'échapper pour l'instant à ce calendrier mais pour combien de temps ? Ce sujet est pris très au sérieux par les politiques mais rappelons que les Jeux Olympiques sont dans un an et demi et que 15 millions de touristes viendront poser leurs valises à Paris et aux quatre coins de la France...

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 travaux devra être voté en assemblée générale dans chaque résidence de plus de 200 lots. Ce plan vise à lister les rénovations à prévoir dans les dix prochaines années et permettra 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.