

La loi Climat raréfie un peu plus l'offre locative

Résumé

La loi Climat et Résilience qui interdit de louer les logements classés G à compter de 2025 a déjà un impact sur le marché locatif, car elle raréfie encore un peu plus l'offre locative dans des zones déjà tendues. Pour inciter davantage les propriétaires à réaliser des travaux, le projet de loi prévoit de doubler la somme qu'ils peuvent déduire de leurs impôts. Investir dans une passoire thermique est intéressant si vous pouvez obtenir une importante décote à l'achat, mais sachez que vous devrez engager des travaux pour faire baisser votre catégorie de DPE. L'idéal est donc d'engager une rénovation énergétique de l'immeuble le plus rapidement possible.

Article

<https://start.lesechos.fr/thema/articles/la-loi-climat-rarefie-un-peu-plus-loffre-locative-1880912>

La loi Climat et résilience qui interdit de louer les logements classés G à compter de 2025 a-t-elle déjà un impact sur le marché locatif ?

Oui ! Et la principale conséquence, c'est qu'elle raréfie encore un peu plus l'offre locative dans des zones déjà tendues. On l'oublie souvent, mais l'essentiel du marché aujourd'hui est porté par des « petits » propriétaires bailleurs qui ne possèdent qu'un seul appartement. Tous n'auront pas les moyens d'y entreprendre une rénovation énergétique qui coûte en moyenne 10 à 20 % du prix du logement. Et comme il est beaucoup plus difficile d'obtenir un crédit pour réaliser des travaux que pour acheter, certains n'auront pas d'autre choix que de se séparer de leur bien.

Depuis le mois de juin, on estime qu'environ 15 à 20 % des logements ont déjà été sortis de la location pour être vendus. Je ne mets pas du tout en cause l'interdiction de louer des passoires thermiques. Cette disposition va clairement dans le sens de la transition écologique. Mais le calendrier me semble un peu précipité.

Comment pourrait-on inciter davantage les propriétaires à réaliser des travaux ?

Aujourd'hui, quand vous faites des travaux dans un logement, vous pouvez déduire environ 10.000 euros de vos impôts. Un projet de loi prévoit de doubler cette somme, ce qui est une bonne chose car le coût d'une rénovation énergétique dépasse largement cette somme. Cela devrait inciter les propriétaires à rendre leur logement moins énergivore et accélérer la transition écologique.

Investir dans une passoire thermique, dans ce contexte, est-ce vraiment un bon plan ?

En choisissant d'acheter de l'ancien, vous pourrez obtenir d'importantes décotes à l'achat , de 10 à 20 % en moyenne. Mais si vous voulez le louer, il vous faudra forcément procéder à des travaux - isolation, double vitrage... afin de faire baisser votre catégorie de DPE - qui vous couteront entre 10 et 20 % du prix du logement. Vous gagnerez ainsi une ou deux lettres sur le diagnostic de performance énergétique (DPE), mais très rapidement, vous vous retrouverez à nouveau menacés par l'interdiction de louer votre bien. Les logements ayant un diagnostic de performance énergétique de la lettre F seront en effet retirés à leur tour du marché locatif en 2028 et les E en 2034 (hors location saisonnière). L'idéal est donc d'engager une rénovation énergétique de l'immeuble mais c'est au niveau de la copropriété que cela se décide.

Si vous préférez opter pour du neuf, vous aurez forcément une meilleure classification dans le diagnostic de performance énergétique. Le problème, c'est que les biens sur ce marché sont rares et chers, surtout dans les zones tendues.