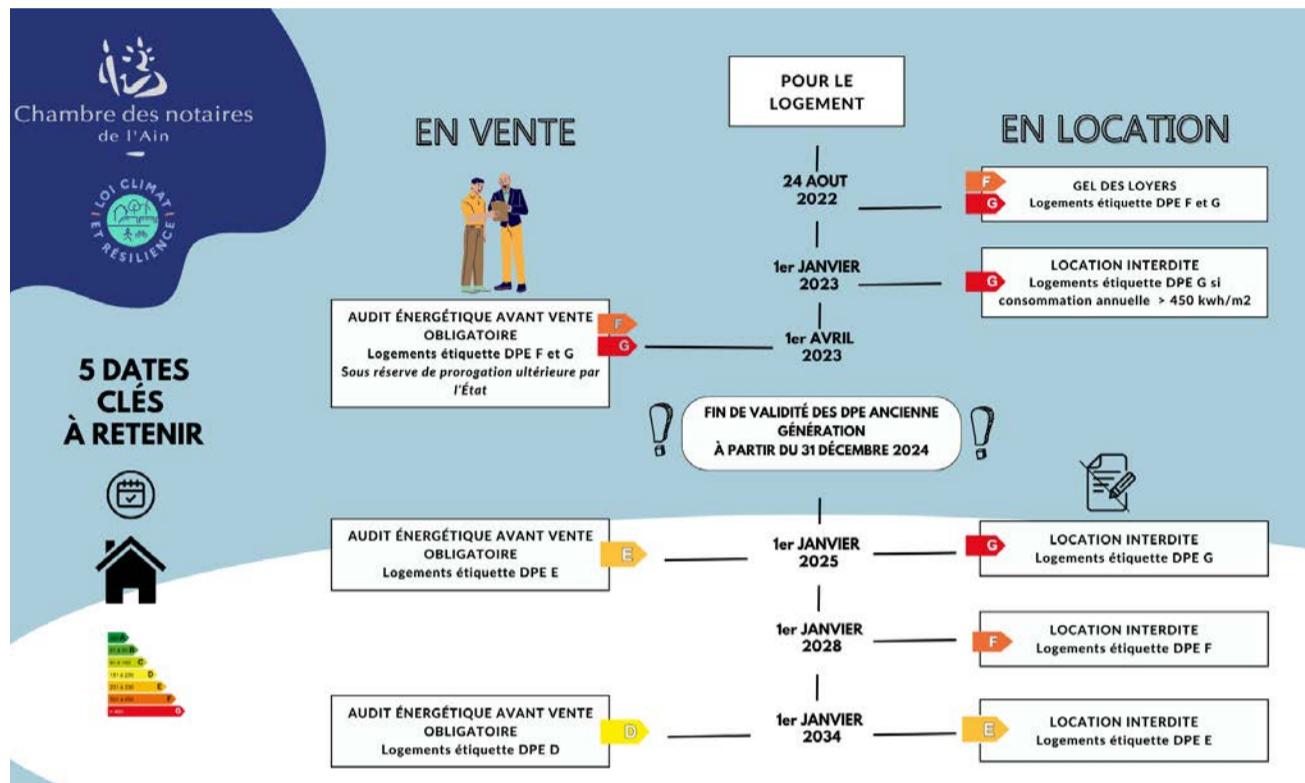


Les passoires énergétiques, déveine ou aubaine ?

La guerre déclarée aux passoires thermiques par l'État a débuté il y a quelques années avec la mise en place d'un diagnostic performance énergétique obligatoire pour tout acquéreur ou locataire d'un bien immobilier.

Depuis des années, le climat fait la une de l'actualité. Mais l'épidémie de Covid et une violente augmentation des factures de chauffage provoquée par les conséquences du conflit en Ukraine ont provoqué une réelle prise de conscience. Les engagements pris passent par une réduction drastique des consommations énergétiques de nos logements. Il y a cinq ans, les acquéreurs posaient un regard amusé sur le diagnostic de performance énergétique (DPE). Ce n'est plus le cas. Le diagnostic a été réformé pour une information de meilleure qualité.

La véritable nouveauté depuis le 1^{er} juillet 2022, est l'interdiction de louer mise en place à compter du 1^{er} janvier 2025 si le logement est étiqueté G. Puis le 1^{er} janvier 2028 pour un logement affiché en F. La même sanction s'appliquera en 2034 pour les logements classés en E. « Il faut préciser qu'il ne s'agit pas d'une interdiction formelle, mais d'une nouvelle arme donnée au locataire pour se retourner contre le bailleur si les travaux ne sont pas réalisés et si le bien dépasse le seuil de consommations prévu par la loi », précise M^e Caroline Grosjean, notaire à Gex. « Bref en 2034 tous les logements seront au moins en D... quel bonheur ! » se félicite-t-elle.



Mais pour en arriver là, il va falloir motiver les propriétaires concernés. À compter du 1^{er} avril 2023, la vente d'un bien immobilier classé en F ou G devra passer par un audit énergétique effectué par un auditeur agréé (dont le prix n'est pas réglementé). « Cet audit comporte des propositions de travaux de rénovation qui ne doivent pas avoir un coût disproportionné par rapport à la

valeur du bien », prévient M^e Grosjean. L'auditeur fait au moins deux propositions de travaux. La première est un parcours par étapes pour arriver à une rénovation performante. C'est-à-dire gagner au moins une classe et au minimum atteindre E. L'étape finale est la classe B. La seconde prévoit un parcours en une seule étape pour un niveau de performance égal à B.

Pour info :

- Le site France Rénov : france-renov.gouv.fr/annuaire-rge
- L'annuaire des diagnostiqueurs-auditeurs certifiés : diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action

1

Les avantages d'un audit... peu engageant



Le futur acquéreur d'un bien immobilier sera bien inspiré de s'intéresser à un bien dont la performance énergétique est à revoir.

« Il est assez fréquent de prévoir d'effectuer des travaux lorsque l'on achète. Et il n'est pas rare que le budget soit tout à fait sous-estimé. Pour acheter en toute connaissance de cause, il faut du temps, celui des devis », explique Me Caroline Grosjean, notaire à Gex.

Cet audit qui va peser sur le budget du vendeur, présente pour l'acquéreur plusieurs avantages. D'abord l'achat se fait en toute connaissance de cause puisque les travaux sont identifiés et chiffrés. Le prix est forcément fixé et négocié en fonction de ces éléments. Deuxième-

ment, le gouvernement prévoit des aides qui s'adressent à tous les Français qui ont à l'esprit de réduire leur facture énergétique. Depuis le 1^{er} janvier, le dispositif « MaPrimeRénov'copropriété » est renforcé par le relèvement des plafonds de travaux finançables et le doublement des primes individuelles versées aux ménages aux revenus très modestes et modestes. Les plafonds de travaux finançables avec « MaPrimeRénov'sérénité » sont également revalorisés pour accompagner les ménages les plus modestes dans des projets de rénovation globale.

Depuis le 1^{er} février, ces forfaits rénovations globales pour les ménages aux ressources intermédiaires et supérieures sont prolongés et relevés. Les revenus les plus hauts sont exclus de ces aides.

Les dispositifs qui étaient en place pour sub-

ventionner l'achat de chaudières à gaz, de ventilations contrôlées, de poêles à granulés, sont abaissés voire supprimés. Le bonus de 1000 euros versé pour le remplacement d'une chaudière fioul ou gaz disparaîtra après une prolongation de trois mois, au 1^{er} avril 2023.

Les biens concernés doivent avoir plus de 15 ans. Le montant de l'aide est déterminé par les revenus du foyer en fonction des améliorations envisagées. Cependant, avant d'engager les travaux, il est important de se renseigner. Les devis doivent être établis et soumis pour approbation à l'ANAH.

Ces travaux pourront être inclus dans le budget global de l'achat et dans le prêt dès le début du processus de vente, avec l'assurance de réaliser de vraies économies. Il existe désormais des prêts spécifiques pour les rénovations énergétiques.

2

3

Quelles obligations pour les investisseurs ?

Les propriétaires bailleurs doivent vite se poser la question : leur logement est-il une passoire thermique ? Leur locataire pourrait en effet exiger que le logement soit rénové.

L'État a entamé une lutte féroce contre l'habitat indigne. Malheureusement, pour nombre de propriétaires, la facture énergétique à la charge du locataire est parfois la dernière des préoccupations. C'est la raison pour laquelle à compter du 1^{er} janvier 2025, la mise en location d'un bien en classe G sera interdite. Cette interdiction ne s'appliquera pas aux logements

déjà loués. En revanche, en cas de départ du locataire, il ne sera pas possible de louer sans avoir procédé à des travaux. Cette interdiction sera étendue au fil des années aux biens classés en F et en E.

C'est pourquoi un investisseur a peut-être intérêt à investir dès l'origine dans un bien moins bien classé puis de faire procéder à des rénovations énergétiques. Il est évident que cela lui assurera une location plus stable et sereine.

Les avantages de « MaPrimeRénov' » existent aussi pour les propriétaires bailleurs souhaitant effectuer des tra-

voux d'amélioration de la performance énergétique. Elle s'applique jusqu'à trois logements loués en résidence principale. Ces primes sont sans condition de revenus. À noter qu'en plus des primes personnelles, c'est la copropriété elle-même qui peut bénéficier d'aide pour rénover et améliorer la performance du bâtiment. La demande est l'affaire du syndic de la copropriété. Comme le conclut M^e Grosjean, « entre avantages et inconvénients, chacun verra midi à sa porte. Mais il est évident qu'un marché de la passoire énergétique est apparu sur le marché immobilier aindinois. »