



ÉDITO

À mesures exceptionnelles, numéro exceptionnel. La loi dite « loi Climat et Résilience » du 22 août 2021, comme son nom l'indique, vise à mettre en place un programme d'envergure pour lutter contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets dévastateurs. En d'autres termes, il s'agit d'accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française.

À l'instar de l'ensemble des acteurs concernés par ces changements radicaux, le secteur de l'immobilier, se voit directement impacté par ce durcissement de la politique environnementale. Aussi, ces pages sont largement consacrées au dispositif le plus contraignant : le diagnostic de performance énergétique (DPE). Depuis le 1^{er} novembre 2021, une nouvelle version du DPE, simplifiée, modifie la donne en étendant les obligations initialement votées.

Toutefois, le gouvernement, conscient de l'importance de l'effort financier nécessaire aux travaux de rénovation, a développé des aides financières accordées aux propriétaires. Accessible à tous, MaPrimeRénov' est la principale source de contribution. En outre, les vendeurs d'énergie sont également sollicités par le biais des certificats d'économies d'énergie (CEE) : à eux de promouvoir auprès de leurs clients les produits à l'efficacité énergétique la plus performante. Ainsi, il s'agit également de permettre aux ménages de réaliser des économies.

Et surtout, à plus ou moins longue échéance, les propriétaires encore indécis devront se résoudre soit à opter pour des travaux soit à vendre leur bien.

SOMMAIRE

- P. 1** **Éditorial**
- P. 2-3-4** **Le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) : étapes et points essentiels**
- P. 5** **Amélioration et rénovation énergétiques : les aides financières**
- P. 6** **Déploiement du droit à la prise Pour quelles raisons les prix de l'immobilier ne baissent pas ?**
- P. 7** **Face au nouveau DPE : vendre ou rénover ?**



LE NOUVEAU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) : ÉTAPES ET POINTS ESSENTIELS



Juin 2020 : la Convention citoyenne pour le climat adopte 149 propositions visant à lutter contre le réchauffement climatique. La loi du 22 août 2021 dite « loi Climat » est la traduction législative de ladite convention. Progressivement, elle instaurera une multitude de mesures pour enrayer le dérèglement climatique et renforcer la résilience face à ses effets. Ce texte inscrit l'écologie dans tous les domaines de la société. Le secteur de l'immobilier est particulièrement visé : il s'agit d'accélérer la transition écologique afin d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050.

LES PASSOIRS THERMIQUES : 4,8 MILLIONS DE LOGEMENTS MIS SUR LA SELLETTE

Le bâtiment représente un quart des émissions annuelles nationales. Il s'agit d'un véritable fléau économique, tant les logements énergivores génèrent des factures exorbitantes, social car ils sont synonymes d'exclusion et de problèmes sanitaires et environnementaux de par leurs émissions de CO₂ et le gaspillage des ressources pour chauffer qu'ils engendrent. De ce fait, le gouvernement a pour objectif de rénover annuellement 500.000 logements pour atteindre un parc de logements de niveau basse consommation.

Jusqu'à présent, un certain laxisme persistait en matière de location quant au niveau de performance énergétique du bien. Seule la notion de décence comptait : ni seuil de performance énergétique minimal ni plafonnement du coût de l'énergie dépensée n'étaient pris en considération. A présent, le niveau de performance énergétique ainsi qu'en matière d'émissions de gaz à effet de serre devient un impératif pour la location d'un bien. Or, le classement (de A à G) résulte du DPE (diagnostic de performance énergétique). Plus le bien consomme de l'énergie et rejette du CO₂, plus sa lettre est dégradée.

Depuis le 1^{er} novembre 2021, une configuration simplifiée du DPE est entrée en vigueur.

- Elle modifie les seuils de classification.
- Elle valide une forme unique d'étiquette énergie.
- Cette nouvelle version est juridiquement opposable : en cas d'erreur, l'acheteur ou le locataire peuvent obtenir réparation.

LE CALENDRIER DES ÉCHÉANCES

Le gouvernement a défini trois dates clés qui impliquent que les propriétaires :

- prennent des mesures pour pouvoir librement disposer de leur bien ;
- ou optent pour la vente du bien.

Concrètement, pour qu'un bien puisse être loué, le niveau de performance décent devra être compris :

ENTRE LA CLASSE A ET F	ENTRE LA CLASSE A ET E	ENTRE LA CLASSE A ET D
À compter du 1^{ER} JANVIER 2025 ;	À compter du 1^{ER} JANVIER 2028 ;	À compter du 1^{ER} JANVIER 2034 ;

Techniquement, à l'issue de cet ultime délai, un logement ne pourra plus consommer plus de 230 kWh par m² et par an.

BON À SAVOIR



Les DPE établis avant la refonte du 1^{er} novembre 2021 restent valables :

- > ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- > ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.



UN DIAGNOSTIC PLUS PARLANT

Le gouvernement a également souhaité une présentation plus lisible et plus pertinente du DPE. Dans la pratique, les étiquettes environnementale réglementaire et climat sont conservées.

Toutefois, des informations complémentaires doivent y figurer. Elles concernent :

- le confort d'été ;
- la qualité de la ventilation et de l'isolation ;
- la répartition des déperditions thermiques.

Par ailleurs, les annonces immobilières doivent indiquer depuis le 1^{er} janvier 2022 une estimation du montant moyen des factures énergétiques du logement. Enfin, des recommandations sur les travaux à prioriser incluant une estimation de leurs coûts et sur les usages du logement seront précisées à titre informatif.



BAILLEURS PRIVÉS, BAILLEURS PUBLICS : DES INQUIÉTUDES PARTAGÉES

Les bailleurs sociaux ne sont pas épargnés par le changement du mode de calcul du DPE, entré en vigueur à la fin de l'année 2021, et qui accélère le calendrier initial des rénovations. En effet, l'ancien procédé de calcul du DPE (basé sur les factures antérieures) fait place à une méthode fondée sur les caractéristiques physiques du logement (bâti, isolation, chauffage...) et sur des paramètres relatifs à la performance du bâtiment.

C'est dans ce contexte de révision des seuils que 200.000 logements HLM classés E basculent en F et G. D'ici 15 ans, à minima, plus d'un million de logements sociaux devront être mis aux normes. Ce chiffre pourrait doubler car l'estimation actuelle repose sur les anciens DPE, peu fiables. Un volume à mettre en rapport avec le coût des travaux : 35.000 € en moyenne pour faire glisser un logement en catégorie E et beaucoup plus onéreux pour passer en catégorie inférieure (changement du mode de chauffe, isolation thermique par l'extérieur...). Selon les principaux intéressés, une réforme irréalisable sans aides financières gouvernementales pour accompagner le secteur.

“ A présent, le niveau de performance énergétique ainsi qu'en matière d'émissions de gaz à effet de serre devient un impératif pour la location d'un bien ”





**Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE**
Ministère de la Transition
écologique et solidaire



LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CEE)

Certes, la politique de maîtrise de la demande d'énergie repose, entre autres, sur les efforts demandés aux propriétaires puisque ceux-ci ont l'obligation de mettre aux normes leur bien.

Les travaux doivent être prévus en fonction des faiblesses mises en exergue par le diagnostic de performance énergétique établi à l'instar des autres diagnostics techniques indispensables en cas de location ou de vente d'un logement.

Néanmoins, le gouvernement a également instauré des certificats d'économies d'énergie (CEE) qui concernent les vendeurs d'énergie ou « obligés » (électricité, gaz, GPL, chaleur et froid, fioul domestique et carburants pour les véhicules).

Depuis 2006, ces derniers ont ainsi obligation de réaliser des économies d'énergie grâce à la promotion active de l'efficacité énergétique auprès de leurs clients (ménages, collectivités territoriales ou professionnels).

Concrètement, les pouvoirs publics imposent aux fournisseurs de réaliser des économies d'énergie calculées en CEE (1 CEE = 1 kWh cumac d'énergie finale).

Par conséquent, dans chaque secteur (résidentiel, tertiaire, industriel, agricole, transport, réseaux), les opérations les plus fréquentes bénéficient de fiches standardisées destinées à faciliter le montage d'actions d'économie d'énergie et à définir les montants forfaitaires d'économies d'énergie en kWh cumac réalisables.

À NOTER



Le dispositif Coup de pouce : une aide financière pour la rénovation performante d'une maison individuelle

La fiche d'opération standardisée CEE BAR-TH-164 « Rénovation globale d'une maison individuelle » se distingue par son côté incitatif : les propriétaires qui optent pour une rénovation thermique globale de leur maison individuelle (résidence principale ou secondaire) peuvent bénéficier du dispositif Coup de pouce.

- > Une étude énergétique avant et après travaux permet de comparer le niveau de performances lié aux travaux : ces derniers doivent atteindre une baisse de consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire (chauffage, production d'eau chaude) supérieure à 55 % pour pouvoir prétendre à la prime.
- > Les opérations doivent être engagées à compter du 1er janvier 2022 ou incluses dans un dossier de demande de certificats d'économies d'énergie déposé à compter du 1^{er} juillet 2022.
- > Le montant de cette aide financière, sans condition de ressources, est octroyé selon un barème établi en fonction des revenus du foyer.

“ Dans chaque secteur (résidentiel, tertiaire, industriel, agricole, transport, réseaux), les opérations les plus fréquentes bénéficient de fiches standardisées destinées à faciliter le montage d'actions d'économie d'énergie ”

AMÉLIORATION ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUES : LES AIDES FINANCIÈRES

La politique énergétique de l'Union européenne est un élément fondamental de son action plus globale en faveur du climat. À ce titre, elle a défini un grand nombre de mesures contraignantes dans un but unique : augmenter de manière significative l'efficacité énergétique. Ainsi, dans le secteur du bâtiment, il s'agit de réduire la consommation d'énergie des biens et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Un programme qui a forcément un coût. Décryptage.

MAPRIMERÉNOV' : CONDITIONS ET AVANTAGES

En France, le diagnostic de performance énergétique renseigne avec précision le propriétaire sur l'état de son logement et, par conséquent, des travaux à prévoir afin de mettre en conformité son bien. Au fil des ans, cette politique s'est durcie. Aujourd'hui, pour être en accord avec la loi, tous les logements énergivores doivent nécessairement être rénovés, engendrant des coûts plus ou moins acceptables pour leur propriétaire.

Le gouvernement a mis en place des aides financières visant à favoriser la rénovation énergétique. En premier lieu, MaPrimeRénov', lancée en 2020, qui est reconduite en 2022. Elle est à présent accessible à tous les propriétaires quels que soient leurs revenus, et aux logements en copropriété datant de plus de 15 ans, en vue de contribuer aux travaux dans les parties communes.

Ce délai descend à deux ans s'il s'agit de participer au remplacement d'une chaudière au fioul par un nouvel équipement de chauffage ou de fourniture d'eau chaude. Attention, toutefois, au plafond fixé à trois logements mis en location par le même propriétaire qui peuvent prétendre à cette aide.

Autre nouveauté, la mise en place d'avantages fiscaux supplémentaires :

- alloués lorsque les travaux permettent aux logements d'abandonner leur étiquette énergie F ou G ;
- qui récompensent le passage d'un bâtiment en basse consommation (étiquette énergie A ou B) ;
- proposés sous la forme d'un forfait incitatif de rénovation globale à l'attention des ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs.

Les ménages modestes et très modestes, propriétaires de leur bien et qui projettent une rénovation énergétique globale permettant un gain énergétique supérieur à 35 %, peuvent prétendre à MaPrimeRénov'Sérénité. Ces ménages ont également à disposition un accompagnement dans la réalisation de leurs travaux (forfait assistance à maîtrise d'ouvrage).

Le montant de la prime, forfaitaire, est calculé en fonction du gain écologique généré par les travaux et des revenus du foyer (un plafond détermine les tranches). Le profil de MaPrimeRénov'Copropriété établit les barèmes pour les travaux prévus par les copropriétaires.



À NOTER

Deux outils d'aide à l'information ont été mis en ligne.

- **FRANCE-RENOV.GOUV.FR**, un site internet qui informe, qui oriente et qui accompagne les ménages les plus modestes dans leur projet de rénovation.
- **UN SIMULATEUR SIMUL'AID€S** qui permet une étude personnalisée et qui calcule les aides légitimes, soit généralement entre 45 et 60 % du montant hors taxe des travaux.

ECO-PTZ : LES NOUVEAUTÉS DE 2022

On ne présente plus ce dispositif qui permet de financer le reste à charge des propriétaires nécessaire à leurs travaux énergétiques. Prolongé jusqu'au 31 décembre 2023, son plafond a été revu à la hausse pour les rénovations globales (de 30 000 € à 50 000 €) ainsi que la durée maximale de remboursement (de 15 à 20 ans).

BON À SAVOIR



> **LE CUMUL DE CES AIDES PEUT REPRÉSENTER JUSQU'À 78 % DU COÛT TOTAL DES TRAVAUX.**

> **À CELA PEUVENT S'AJOUTER DES AIDES LOCALES DE LA COLLECTIVITÉ, DE LA CAISSE RETRAITE AINSI QU'UN TAUX DE TVA RÉDUIT.**

> **IL EST POSSIBLE DE CUMULER CES AIDES AVEC LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (À PARTIR DU 1^{ER} JUILLET 2022), LE CHÈQUE ÉNERGIE, LA TVA À 5,5% AINSI QUE L'ECO-PTZ.**

DÉPLOIEMENT DU DROIT À LA PRISE

Le secteur automobile est régulièrement pointé du doigt lorsque l'on évoque l'impact environnemental. Les transports sont, en effet, la première source d'émissions de gaz à effet de serre en France (31 %) et, plus précisément, la voiture individuelle qui est responsable de 53 % de ces gaz nocifs. La nouvelle réglementation européenne impose aux constructeurs de réduire à zéro les émissions automobiles à partir de 2035. Développer l'automobile propre et les voitures électriques, tel est l'objectif d'envergure à atteindre pour cette filière. Mais à quelles conditions ?



DES VÉHICULES PLUS PERFORMANTS POUR DES ÉMISSIONS MOYENNES DE CO₂ EN BAISSÉ

L'Etat entend développer la généralisation de moyens de transports moins polluants. D'autant que le système des vignettes Crit'Air se généralise à mesure que les zones à faibles émissions mobilités (ZFE-m) se déploient, incitées par la loi climat et résilience. Le gouvernement multiplie, par ailleurs, les aides (bonus écologique et prime à la conversion) et les outils pour accompagner les conducteurs optant pour un véhicule électrique ou hybride rechargeable. Or, l'utilisation de ces voitures est totalement dépendante du nombre d'infrastructures de recharge tant sur la voie publique que sur le lieu de travail ou au domicile.

DÉPLOIEMENT DES INFRASTRUCTURES POUR LA RECHARGE DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Depuis le 1^{er} janvier 2021, tout occupant d'un immeuble, propriétaire ou locataire, utilisateur d'un véhicule électrique ou désirant en acquérir un peut demander à installer à ses frais une borne de recharge sur une place de parking de la copropriété. Deux conditions préalables sont néanmoins nécessaires :

- il faut obligatoirement un système de comptage et de facturation individuelle de la consommation d'électricité ;
- l'installation ne doit pas être financièrement prise en charge par la copropriété.

Les bâtis construits après le 1^{er} janvier 2012 (immeubles « neufs ») ont, en revanche, l'obligation de pré-équiper un nombre de places de stationnement défini en fonction de la date de délivrance du permis de construire.

- Entre le 1^{er} janvier 2012 et le 1^{er} janvier 2017 : au moins 10 % de la capacité du stationnement.
- Entre le 1^{er} janvier 2017 et le 11 mars 2021 : au moins 10 % de la capacité du stationnement si elle est inférieure ou égale à 40 places, au-delà, 20 %.

- Après le 11 mars 2021 : 20 % de la capacité du stationnement si elle est supérieure à 10 places.

Précisons que le parc de stationnement doit être clos et couvert et exclusivement réservé aux seuls occupants.

À NOTER

La copropriété ne peut qu'invoquer 3 motifs valables à l'opposition d'une demande de droit à la prise.

- > La mise en danger de la copropriété.
- > L'intention de mettre en place une solution collective de recharge de véhicules électriques.
- > L'existence d'une solution collective de recharge dans l'immeuble.

LE DISPOSITIF APPLICABLE AUX BÂTIMENTS DE BUREAUX NEUFS

Lorsqu'une construction neuve est dédiée à un usage principal tertiaire (particulièrement des bureaux), son parc de stationnement doit être pré-équipé afin de faciliter, ultérieurement, la mise en place d'infrastructures de recharge qui seront à la charge du propriétaire ou du gestionnaire du lieu. Le parc bâti clos et couvert doit strictement être réservé aux salariés.

BON À SAVOIR



La loi impose une recharge normale d'une durée de 6 à 8 heures pouvant s'effectuer tant la nuit que durant la journée de travail. Sa puissance maximale est fixée à 4kW par point de charge.



FACE AU NOUVEAU DPE : VENDRE OU RÉNOVER ?

L'accélération du calendrier des contraintes liées à la nouvelle version du DPE entrée en vigueur en novembre 2021 inquiète les acteurs du secteur immobilier. Qu'ils soient professionnels, bailleurs privés ou sociaux, tous s'accordent sur les difficultés à financer les travaux qui permettront de respecter le cahier des charges. Le nombre de locations pourrait durement être impacté.



LA RÉALITÉ DES CHIFFRES

Rappelons que les biens étiquetés G seront interdits à la location en 2025, ceux classés F en 2028, enfin en 2034, ceux marqués E. Qualifiés de passoires thermiques, ces logements F et G représentent :

- 4,8 millions de résidences principales ;
- 1,7 millions de biens loués soit 23 % du parc locatif privé.

Bien que les Français continuent d'assimiler la pierre à une valeur refuge, les propriétaires sont confrontés à une sérieuse problématique : engager des travaux conséquents ou vendre leur bien.

Même si les bailleurs et les copropriétaires peuvent bénéficier d'aides comme la plateforme gouvernementale FranceRénov' et de primes à l'instar de MaPrimRénov', dans les faits, une remise aux normes engendre des coûts exorbitants.

Ainsi, une estimation avance une fourchette de prix comprise entre 40 et 60.000 € (soit le prix d'un bien dans une ville à moins de 1.000 € du m²), nécessitant une vingtaine d'années pour rentabiliser la rénovation nécessaire à l'obtention de l'étiquette C.

Dès janvier 2022, les propriétaires-bailleurs de logements classés F et G subiront les premières restrictions : ils ne pourront plus augmenter le loyer en cas de relocation ni indexer le loyer en cours de bail.

BON À SAVOIR



Certains propriétaires pourront être confrontés à des difficultés inattendues donnant droit à des dérogations (biens reconnus performants à partir de la lettre C) :

- en copropriété, l'accord des autres copropriétaires est indispensable à la réalisation des travaux au niveau du chauffage collectif ;
- les biens soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales incompatibles sont exempts des travaux qui sont ailleurs obligatoires.

DES INVESTISSEURS ENTRAVÉS DANS LEUR PROJET

L'année passée, un acquéreur sur trois était un investisseur. Or, ces acheteurs ne seront pas épargnés par le nouveau DPE qui va déclasser ou surclasser certains biens. Une étiquette F ou G permet, certes de négocier à la baisse le prix du logement, mais augmente de fait la quantité et donc le coût des travaux nécessaires à la location. Si ces travaux limitent la rentabilité locative, ils entraînent également un déficit foncier grâce à la diminution des revenus locatifs à titre de charges déductibles et, par conséquent, réduisent l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, l'obtention du financement bancaire dans le cadre d'un projet locatif sera soumise, outre au taux d'endettement et à l'apport personnel, au DPE. C'est une nouveauté... Avant d'accorder un prêt, les banques veulent être certaines que les travaux seront menés à terme afin d'assurer le revenu locatif à l'investisseur.

UNE CONSÉQUENCE POSSIBLE : LA DIMINUTION DE L'OFFRE LOCATIVE



Cette situation impacte l'ensemble du secteur immobilier : les propriétaires ne souhaitant pas ou ne pouvant pas entreprendre des travaux de rénovation seront amenés à cesser la location de leur bien. Les premiers affectés seront les locataires et particulièrement les ménages modestes.

Quant à ceux qui décident de vendre leur bien énergivore, ils sont de plus en plus nombreux : depuis septembre 2019, on observe une hausse annuelle de 21 % du nombre d'annonces de vente étiquetées G. Certaines métropoles comme Rennes, Paris ou Nantes enregistrent une augmentation record supérieure à 70 % ! Pour autant, ces passoires thermiques ne sont pas encore bradées : en moyenne, bien que leur volume ait chuté de 2 %, un bien noté A ne se vend que 11 % plus cher qu'un bien classé en catégorie F. Cependant, là aussi, des disparités géographiques existent : une décote de plus ou moins 50 % est relevée à Brest, Nîmes ou Limoges.

3 MÉTIERS

— AU COEUR DE —

L'IMMOBILIER



PROMOTION

INVESTISSEMENT



VALORISATION



SI VOUS SOUHAITEZ VENDRE VOTRE BIEN OU VOTRE TERRAIN, N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER

SÉBASTIEN DAVIGNON : DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT

TÉL.: 01 49 00 14 23 - PORT.: 06 60 20 80 80

E-MAIL : sebastien.davignon@martek.fr

MARTEK PROMOTION : 131, AVENUE CHARLES DE GAULLE - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

MARTEKPROMOTION.FR