

Immobilier locatif : faut-il isoler ou revendre ?

Publié le : 29/09/2022

Auteur : Olifan Group

Si vous louez des biens immobiliers classés G ou F pour la performance énergétique, vous ne pourrez plus augmenter leur loyer au 1^{er} janvier 2023, ni même les louer à partir de 2025 (G) ou 2028 (F). Alors, faut-il se lancer dans des travaux d'isolation ou revendre ? La réponse d'Arnaud Ferdinand, Conseiller en Ingénierie Immobilière chez Olifan Group.

Quels sont les objectifs de la loi Climat Résilience, qui fixe à partir du 1^{er} janvier 2023 de nouvelles obligations aux propriétaires d'immobilier locatif ?

Arnaud Ferdinand : Cette loi vise à accélérer la transition écologique de la France, et contribue au respect de nos engagements de l'accord de Paris : réduire nos émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% en 2030 par rapport à 1990.

Elle cible l'immobilier, mais aussi la consommation, l'alimentation, les déplacements, les entreprises... Et chacun conviendra qu'elle répond à des nécessités vitales. Nous ne pouvons plus ignorer notre impact sur l'environnement. Cela passe par l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier : c'est le sens de l'Histoire.

Comprenez-vous la perplexité des bailleurs qui se trouvent aujourd'hui devant ce dilemme : isoler ou revendre ?

Je la comprends d'autant mieux que la complexité des travaux et l'augmentation de leur coût leur compliquent la tâche. Les règles de classement énergétique des biens de A à G ont changé en 2021, et il n'est pas facile de prédire le classement du bien après travaux.

De même, calculer un retour sur investissement est impossible : qui peut dire combien coûtera l'énergie dans deux, cinq ou dix ans ? Mais il y a des échéances qu'un propriétaire ne peut pas ignorer. Le calendrier imposé par la loi Climat et Résilience en fait partie.

Quels conseils donnez-vous aux bailleurs ?

D'abord, refaire un Diagnostic de performance énergétique (DPE) pour chacun de leurs biens. C'est indispensable pour avoir une vue d'ensemble actualisée sur leur patrimoine immobilier. Un DPE coûte environ 200 euros et compte tenu des enjeux, cet « investissement » s'impose.

On peut ainsi croiser les notes obtenues avec une estimation de la valeur des biens : qualité du bâti et de l'emplacement, proximité des services et transports publics, niveau de confort, etc. Il devient alors possible de faire des choix : d'un côté, les actifs à fort potentiel qui méritent d'être conservés moyennant travaux ; de l'autre, ceux à faible potentiel, dont on se séparera d'autant plus volontiers qu'ils sont classés E, F ou G. L'apport de liquidités servira à financer les travaux.

Quand faudra-t-il revendre, sachant que les biens notés G ne pourront plus être loués en 2025 ?

Vendez au plus vite en acceptant une décote par rapport à la moyenne du marché : les prix ont déjà commencé à baisser et cette tendance ne fera que s'accroître. La chute est assez marquée pour les biens G et F. Pour ceux classés E, la faible performance

énergétique est plutôt un élément de négociation pour les acheteurs.

À l'inverse, les biens cotés A à D et ceux qui le deviendront après travaux continueront à se valoriser. Le marché immobilier va se scinder en deux catégories, avec une frontière délimitée par le niveau de performance énergétique.

[su_button url="https://olifangroup.com/contacts/" target="blank" background="#8D1D22" size="4" radius="0"]Pour recevoir un conseil avisé,
contactez-nous[/su_button]

Quels travaux faut-il mener dans les biens qu'on choisit de garder ?

Les nouveaux DPE comportent des préconisations, par exemple installer du double vitrage, changer la chaudière ou s'équiper d'une ventilation hygroréglable. Mais il ne précise pas ce qu'on peut gagner sur la notation : les critères ne sont pas limpides. En revanche, on peut établir par diverses sources une ébauche de hiérarchie : l'isolation extérieure des murs, en particulier, est bien mieux cotée, donc jugée plus efficace, qu'un remplacement de chaudière.

Cela dit, l'intérêt des propriétaires est de mener des travaux ambitieux et complets, et non minimaux. Plus votre bien est performant, plus il sera confortable et économique à l'usage. Ce sont des atouts pour fixer un loyer plus élevé, trouver des locataires de qualité et les conserver longtemps.

À l'inverse, les comportements opportunistes – ne pas faire de travaux et signer un nouveau bail juste avant le 1^{er} janvier 2025 – ne feront que repousser l'échéance et attireront des locataires moins qualitatifs. Ce n'est pas cohérent avec la vision long terme d'une bonne stratégie immobilière.

Dans quels cas est-il difficile de lancer des travaux ?

J'en vois deux. D'abord, les copropriétés où il semble compliqué d'obtenir une décision à la majorité sur des modifications de la façade (isolation extérieure,

nouvelles fenêtres...), les travaux d'amélioration du chauffage collectif, etc. Le propriétaire bailleur risque d'y passer beaucoup de temps, sans garantie de résultat. Mieux vaut revendre, même si le bien a du potentiel.

Ensuite, les biens situés dans des immeubles classés. Toute altération des façades est exclue et dans le logement, les travaux ont un impact financier très élevé. Imaginons que vous installiez 10 cm d'isolation intérieure sur les murs : vous perdez de la surface habitable alors que votre mètre carré vaut peut-être 10 000 euros, vous êtes obligé de reprendre les moulures au plafond, etc.

Vous préconisez de revendre ces biens classés ?

Non : ils sont rares et si vous avez la chance d'en compter dans votre patrimoine immobilier, il faut tout faire pour les conserver. Les travaux coûtent plus cher, mais vous vous y retrouverez le jour de la revente.

De plus, quand la notation énergétique reste défavorable alors que vous avez réalisé le maximum de travaux d'amélioration en partie privative, il est possible d'obtenir une dérogation pour louer s'il s'agit d'un bâtiment classé.

Quel accompagnement Olifan Group propose-t-il à ses clients sur ces sujets ?

Sur un bien unique, nous apportons notre vision et des conseils sur la stratégie. Pour les bâtiments complets ou les patrimoines qui comptent plusieurs biens, nous proposons un audit immobilier et une mission d'accompagnement.

Celle-ci consiste à évaluer le potentiel locatif et énergétique de chaque bien et à conseiller une stratégie, pour que les clients puissent faire les bons arbitrages, revendre les actifs dont ils voudraient se séparer et/ou trouver les bons professionnels pour engager des travaux.

Fonds immobiliers Olifan Group : la performance énergétique maximale

Olifan Group vise la performance énergétique maximale pour les actifs détenus dans ses fonds immobiliers.

Pour **Colivim** (immeubles d'habitation en [coliving](#)), des travaux lourds sont menés dès l'entrée d'un bien dans le fonds, avec un objectif de classement C *a minima* pour les biens en rénovation et A pour les biens neufs. Ces notes contribuent fortement à l'attractivité des logements.

Pour **Immo 18** (immeubles de bureaux), le décret Éco Énergie Tertiaire de 2019 impose des réductions de la consommation d'énergie finale des bâtiments. Nous réalisons d'entrée les travaux lourds permettant d'atteindre l'objectif fixé pour 2050 : ces performances énergétiques élevées valorisent nos actifs.

[L'expertise Ingénierie Immobilière Olifan Group,](#)