

1 an de la Loi ClimatL'essentiel à savoir pour les investisseurs
propriétaires de passoires thermiques**Obligations, impact et conseils pour les investisseurs propriétaires de passoires thermiques**

Nantes, le 20 juillet 2022 - Alors que la Loi Climat, entrée en vigueur le 22 août 2021 aura bientôt 1 an, certains investisseurs seront impactés dès le mois prochain par le gel des loyers des logements considérés comme des passoires énergétiques. Une première mesure qui sera suivie d'autres obligations dès le mois de septembre, notamment avec la mise en place de l'audit énergétique obligatoire pour la vente de ces logements « passoires ». Dans ce contexte Heero, fintech spécialisée dans la rénovation énergétique qui accompagne les propriétaires et les bailleurs dans leur projet de rénovation avec les solutions de financement adaptées à leur situation, a calculé le coût des travaux de rénovation énergétique, mais aussi la « plus-value verte » qui en résulte, tout en donnant des conseils aux investisseurs pour bien préparer leurs travaux.

Mise en place des premières mesures de la loi climat dès le mois d'août, avec un impact, notamment pour les investisseurs immobiliers

Dans le cadre de la Loi climat du 22 août 2021, à partir du mois d'août, un gel des loyers sera imposé aux propriétaires bailleurs de biens avec un diagnostic de performance énergétique F ou G, considérés comme des passoires énergétiques (16,8 % des logements en France selon les données du gouvernement). Dès janvier 2023, il sera désormais interdit de louer les logements G les plus énergivores (consommation énergétique > 450 kWh/m²), puis tous les logements G en 2025, les logements F en 2028 avant que l'interdiction ne soit étendue aux logements E en 2034.

Mais avant cela, dès septembre 2022, avant la vente de logements avec un DPE F ou G, il sera désormais obligatoire de réaliser un audit énergétique indiquant notamment les travaux à réaliser pour améliorer le classement de l'habitation, une estimation du montant de ces travaux et l'évolution de la consommation énergétique du logement.

« Ces mesures vont impacter un certain nombre d'investisseurs... On estime que le parc locatif français compte plus de 2 millions de passoires thermiques, avec 1 logement loué sur 6 concerné. Il y a donc un vrai enjeu à accompagner, encourager et aider les investisseurs à effectuer des travaux de rénovation énergétique afin de rendre le parc plus économe, d'alléger la facture des locataires mais aussi de valoriser leur bien. En effet, avec la mise en place de l'audit énergétique obligatoire avant la vente des passoires thermiques, c'est une partie du parc immobilier qui risque de subir une décote de prix, qu'on note d'ailleurs d'ores et déjà dans certaines régions... » explique **Romain Villain, directeur des études chez Heero**.

Rénover son bien, un coût pour les propriétaires bailleurs, mais aussi un investissement qui peut s'avérer rentable avec la possibilité de dégager une « plus-value verte »

Chez Heero, sur la base de connaissance de plus de 130 000 travaux de rénovation énergétique, on estime à entre 150 € et 450 € par m² le budget moyen d'une rénovation énergétique pour gagner une ou deux classes de DPE, **soit au total, pour la rénovation globale et totale d'une maison de 100 m², un budget total compris entre 30 000 et 45 000 €.**

Quelques exemples de devis :

Installation d'une pompe à chaleur : entre 6 000 et 10 000 €

Installation d'une VMC double flux : entre 4 000 € et 8 000 €

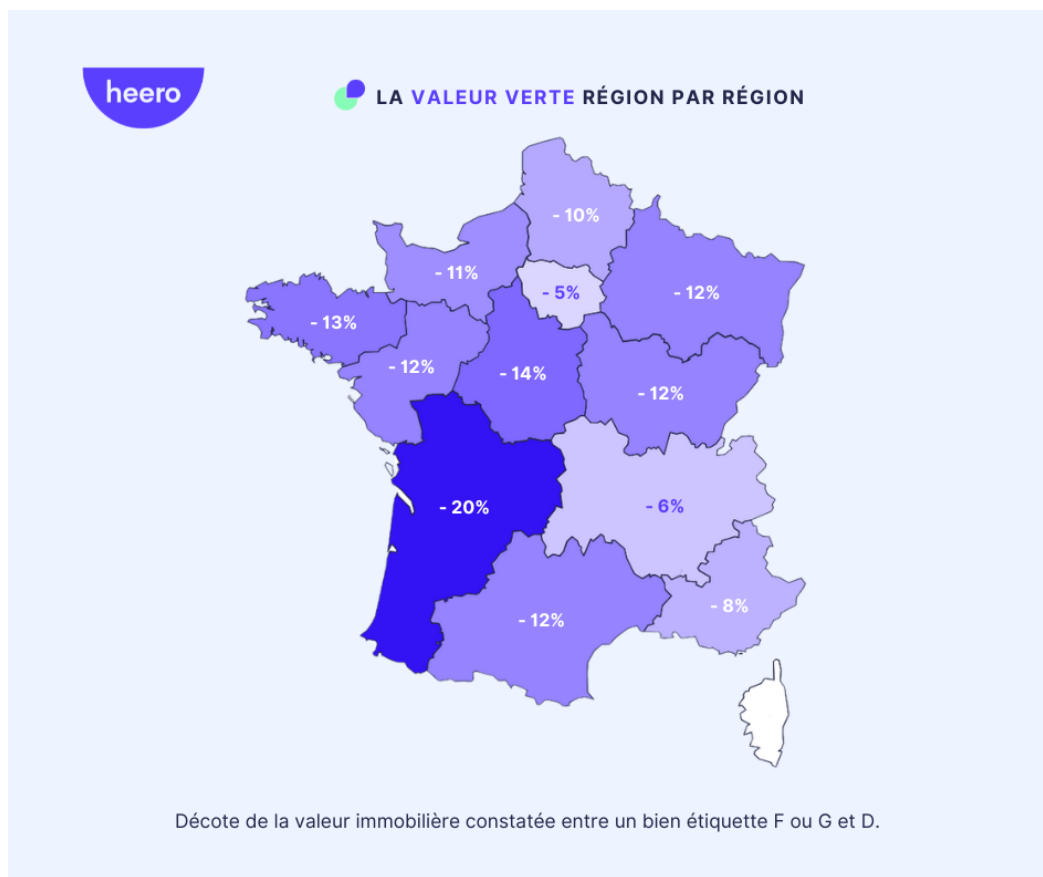
Isolation des murs par l'intérieur : entre 60 et 120 € / m²

Isolation des murs par l'extérieur : entre 80 et 120 € / m²

« Il est certain qu'effectuer des travaux de rénovation a un coût, mais il faut voir cela comme un investissement, car rénover son bien c'est aussi le valoriser, ou trouver plus facilement des locataires en proposant un logement plus économe et plus agréable que ce soit en hiver comme en été. Cela peut être une très bonne opération ! » commente **Pierre Leroy, co-fondateur de Heero**. D'ailleurs, les propriétaires bailleurs ont bien compris l'intérêt d'effectuer de tels travaux : **d'après un sondage OpinionWay pour Heero de juin 2022, la possibilité de conserver une capacité de louer son logement est l'une des motivations principales de plus de 32 % des investisseurs pour rénover leur logement, suivi de la possibilité de réaliser une plus-value à la revente (27 % des bailleurs).**

En effet, il existe des écarts de prix importants à la vente selon le DPE du logement. Heero a dressé la carte de

France des décotes de prix entre un logement F ou G et un logement D (à partir des données issues de la valeur verte des Notaires, France métropolitaine hors Corse). C'est en Aquitaine que l'écart est le plus grand : jusqu'à 20 % d'écart de prix entre les logements considérés comme des passoires et les logements plus économes, 10 % dans les Hauts-de-France, 13 % en Bretagne, 12 % dans l'est. En Ile-de-France, en raison du manque d'offres, la décote n'est que de 5 %.



Des aides pour rénover et valoriser son bien, y compris pour les investisseurs !

Contrairement aux idées reçues selon lesquelles les aides sont souvent réservées aux acheteurs de résidence principale, il existe des dispositifs pour les investisseurs, mais ils sont bien sûr insuffisants, alors même que ceux-ci sont les plus contraints par la Loi Climat et sont en première ligne pour rénover les biens ces prochaines années. Or, **la mise en place d'aides financières et administratives est le meilleur levier selon les Français pour les inciter à rénover leur logement, comme exprimé par 86 % des Français dans le sondage OpinionWay pour Heero de juin 2023.**

Voici les aides existantes et éligibles pour les bailleurs afin de **les inciter à atteindre a minima l'étiquette D** :

Le certificat d'économie d'énergie (CEE) : le logement doit avoir plus de 2 ans et les travaux doivent être réalisés par un artisan RGE. Le montant dépend des travaux réalisés et de la zone géographique. Exemple : jusqu'à 25 € d'aide par m² pour l'isolation des combles

MaPrimeRénov' : le logement doit avoir plus de 15 ans et les travaux doivent être réalisés par un artisan RGE. Le dispositif est éligible pour jusqu'à 3 logements par propriétaire bailleur. Le montant est calculé selon les revenus et le gain écologique des travaux, avec des bonus possibles de 500 € à 1500 € si les travaux permettent de sortir du statut de passoire thermique. Par ailleurs et en complément, il existe dans certains territoires des aides locales qui peuvent être incitatives, mais également **l'Eco-PTZ, prêt permettant d'emprunter jusqu'à 30 000 € à 0% sur une durée maxi de 15 ans.**

Au-delà de ces subventions, les bailleurs peuvent aussi **bénéficier d'avantages fiscaux** :

Le déficit foncier si le montant des travaux dépasse les revenus fonciers

Le dispositif « Loc'Avantages » : il s'agit d'une réduction d'impôt jusqu'à 10 000 € conditionnée au fait de louer son logement pendant 6 ans minimum avec un niveau de loyer inférieur aux prix de marché et sous conditions de ressources du locataire.

Dans tous les cas, le montant total des aides publiques ne doit pas représenter plus de 80 % du montant TTC du projet.

Les conseils de Heero pour les propriétaires ou futurs investisseurs dans une propriété énergétique :

- Contrairement aux idées reçues, **il peut être conseillé d'investir dans un logement considéré comme une passoire énergétique et de le rénover en choisissant un bien à 20/30 km d'une métropole**, en région Nouvelle Aquitaine ou Centre-Val de Loire par exemple, où les écarts de prix sont les plus importants, sur des maisons, biens actuellement recherchés, qui se loueront sans difficultés une fois rénovés !
- **Faire un audit par un professionnel habilité** pour savoir quels travaux effectués et dans quel ordre (voir sur France Renov' les professionnels habilités) car il ne sert à rien de changer les fenêtres sans avoir installé auparavant une VMC par exemple. A titre indicatif, voici l'ordre à privilégier : ventilation, isolation et ouvertures, et en dernier changement de fenêtres.
- **Bien se renseigner sur les aides et se faire accompagner sur toute la partie administrative** par un acteur qui propose aussi bien les CEE que MaPrimeRénov', mais aussi des solutions de financement bancaire.
- **S'adresser à des professionnels RGE** et se méfier des offres trop alléchantes.
- **Ne pas signer trop vite son devis**, s'assurer préalablement que toutes les conditions sont réunies pour percevoir les aides financières.

À propos de Heero :

Heero offre une expérience plus juste du financement de la rénovation énergétique pour un réel impact positif sur le climat. Les propriétaires peuvent estimer le montant de leurs travaux et les aides auxquelles ils sont éligibles, puis ils confient à Heero le soin de réaliser les démarches administratives pour financer leurs travaux et ainsi réduire leur budget (CEE, MaPrimeRénov', crédits). Simplification, transparence, libération des données, sont les clés pour davantage inciter les Français à rénover et ainsi accélérer le mouvement de la transition énergétique. Heero est connecté avec l'ensemble des artisans reconnus garants de l'environnement et développe activement de nouveaux partenariats avec les acteurs majeurs de l'énergie et de la banque. Heero recueille et analyse la donnée de l'ensemble du territoire français, de l'adresse postale à la région et met à disposition sa connaissance des données immobilières pour permettre à tous les maillons de la chaîne d'encourager la rénovation énergétique.

Heero a été créée et impulsée par le startup studio nantais EP. Heero est également membre de la French PropTech.



