

LES FRANÇAIS ET LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Sondage exclusif OpinionWay pour BigMat

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Novembre 2023



BigMat

“*opinionway*”

IMMOBILIER – RÉNOVATION

Remontée des taux d'emprunt, chute du pouvoir d'achat immobilier...
Les passoires thermiques : un bon investissement pour près d'1 Français sur 2

Dans le contexte économique actuel marqué par une crispation du marché immobilier et une inflation persistante, l'accès à la propriété devient de plus en plus difficile pour de nombreux ménages.

Pour réaliser leur projet, ceux qui sont prêts à se lancer dans des travaux de rénovation énergétique semblent considérer l'achat d'une passoire thermique comme une bonne affaire : selon une étude réalisée par OpinionWay pour BigMat, 46% des Français y voient l'opportunité d'un investissement

rentable, en particulier les jeunes adultes de 25-34 ans (58%) plus touchés par les difficultés de financement de leur rêve immobilier.

Alors que les logements les plus énergivores classés F et G seront respectivement frappés d'interdiction de location en 2025 et 2028, ces biens enregistrent selon leur localisation géographique des décotes pouvant atteindre 15%. Une aubaine financière pour les aspirants propriétaires... à condition de bien prendre en considération le coût, la durée et la complexité des travaux à effectuer.

Devenir propriétaire ou réaliser un investissement locatif à un prix plus avantageux

Face à la flambée des loyers et des prix d'achat, se loger est devenu un parcours du combattant pour de multiples aspirants à la propriété, à commencer pour les jeunes adultes souvent confrontés à un manque d'apport personnel, des revenus trop faibles, voire des contrats de travail précaires. Plus accessibles financièrement avec des prix de vente moins élevés que les biens mieux notés au DPE, les passoires thermiques représentent une alternative intéressante pour concrétiser leur projet immobilier : la première motivation de 52% des personnes de 25-34 ans serait de trouver un logement pour y vivre (contre 38% en moyenne).

Si les passionnés de bricolage considèrent d'un œil favorable ce type d'investissement (57%), dans les faits, 4 Français sur 10 envisageraient confier l'intégralité des travaux à des professionnels (39%), 36% estimant pouvoir en réaliser une partie eux-mêmes et 32% se sentant, en revanche, capable de tout gérer. La recherche d'économies présidant à l'acquisition d'un bien notoirement énergivore, les jeunes de 25-34 ans se montrent quant à eux plus enclins à entreprendre certains travaux eux-mêmes (48%) ou dans leur globalité (42%).

Les passoires énergétiques représentent également l'opportunité de réaliser un investissement locatif rentable pour les Français : un tiers se projettent personnellement dans ce type d'opération (34%). Une perspective qui séduit par ailleurs davantage les jeunes générations (55% des 18-24 ans, 43% des 25-34 ans et 40% des 35-49 ans) pour lesquelles la pierre reste une valeur sûre pour se constituer un complément de revenus, notamment en prévision de la retraite.

A noter, **les locataires se montrent également plus sensibles que les propriétaires** à l'idée de se constituer un patrimoine financé par les loyers perçus (40% contre 31%). S'il leur est parfois plus difficile d'acquérir une résidence principale répondant à leurs besoins, a fortiori en zones tendues, le montant emprunté dans le cadre d'un investissement locatif est souvent moins important en raison du type de bien acheté (petites surfaces, studios, parkings...).

Attention à bien évaluer les coûts de rénovation pour un investissement qui vaut le coup !

La rénovation d'une passoire thermique nécessite de bien réfléchir son projet et de préparer un plan de financement solide pour éviter les mauvaises surprises. S'adjoindre les compétences et les connaissances spécifiques de professionnels du bâtiment pour évaluer l'enveloppe globale des travaux avant de s'engager peut être un choix judicieux.

Tour d'horizon des principaux points d'attention à garder en tête pour transformer cet investissement en belle opportunité, avec Fabio Rinaldi, Président du Directoire de BigMat France.



Depuis le 1^{er} avril 2023, réaliser un audit énergétique est obligatoire pour vendre une maison classée F ou G. Visant à attirer l'attention des futurs acquéreurs sur les travaux de rénovation nécessaires pour améliorer la performance d'un bien, ce rapport doit leur être remis dès la première visite. Fort de cet état des lieux général, il est **recommandé de faire réaliser des devis par des artisans** afin de valider que ces dépenses entrent dans son budget. Elles pourront s'intégrer dans le crédit immobilier contracté à l'achat afin de faciliter le financement.



D'après une étude de prix publiée en 2019 par L'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie), gagner une classe énergétique au DPE sur une maison individuelle nécessiterait un investissement moyen de 16 000 euros, et 26 000 euros pour en gagner deux. **Un budget travaux potentiellement conséquent à débloquer rapidement selon la classe énergétique du bien visé et sa destination.**

Pour un projet d'investissement locatif, une mise à niveau sera obligatoire pour envisager une location future sachant que les biens étiquetés F et G seront interdits à la location respectivement en 2028 et 2025, et qu'en 2034 les logements classés E seront également concernés. Une fois calculé l'ensemble des coûts de rénovation pour rendre le logement conforme aux normes actuelles et à venir, il sera possible de déterminer s'il s'agit, ou non, d'une bonne affaire cohérente par rapport à la réalité du marché local.

Pour l'achat d'une résidence principale, alors libre au futur propriétaire d'effectuer ou non les travaux, ou de prendre son temps pour les faire, même si les factures de consommation d'énergie dans un contexte d'explosion des prix de l'électricité devraient être un facteur assez incitatif.



MaPrimeRénov, primes énergie ou certificats d'économie d'énergie (CEE), coup de pouce énergie, éco-prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, aides des collectivités locales et territoriales, mais aussi dispositif Denormandie... **Il existe plusieurs aides pour financer ses travaux. Il est possible de se renseigner auprès des**

Référents Aides à la Rénovation (RAR) formés pour répondre à ces enjeux dans l'ensemble des 307 points de vente BigMat dans tout la France. Ne pas hésiter à se faire accompagner (par des opérateurs comme France Rénov' par exemple) pour y voir clair car les critères d'éligibilité diffèrent selon la nature et l'ampleur des travaux à entreprendre ou les ressources du foyer, d'autant qu'il sera bien souvent nécessaire de passer par un artisan ou une entreprise RGE (reconnu garant de l'environnement).

Selon l'ADEME, les subventions couvriraient en moyenne 30% du coût des travaux, avec un montant moyen d'aides de 4 900 € par ménage.

Toute publication totale ou partielle doit impérativement utiliser la mention complète suivante : « Sondage OpinionWay pour BigMat ». Aucune reprise de l'enquête ne pourra être dissociée de cet intitulé.

Méthodologie : enquête réalisée auprès d'un échantillon de 1 019 personnes représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus constitué selon la méthode des quotas, au regard des critères de sexe, d'âge, de catégorie socioprofessionnelle, de catégorie d'agglomération et de région de résidence. Les interviews ont eu lieu par questionnaire auto-administré en ligne du 8 au 9 mars 2023.

A propos de BigMat – Les bâtisseurs ont leur maison

Première enseigne européenne de distribution de matériaux et produits pour la rénovation et la construction du bâtiment avec 1 600 points de vente dans 7 pays européens, BigMat fédère depuis plus de 40 ans ses adhérents autour de valeurs partagées : l'indépendance, l'excellence, la solidarité et la convivialité. Grâce à son large maillage territorial, la coopérative déploie une politique de services innovants et de proximité pour accompagner les projets de tous ses clients, professionnels comme particuliers. Expertise et conseil technique, sélection rigoureuse de matériaux, formation... Les collaborateurs de BigMat s'engagent au côté de tous les bâtisseurs à chaque étape d'un chantier, du gros œuvre à la décoration.

Acteur majeur de l'habitat, BigMat France compte 307 points de vente, 3 400 collaborateurs pour un CA de 1,3 Md d'euros HT en 2022. BigMat est également implantée en Espagne, au Portugal, en Italie, en Belgique, en République Tchèque et en Slovaquie. Pour en savoir plus : <http://www.bigmat.fr/>

