

« Climat et résilience »

Lutte contre les passoires thermiques : une réforme louable...qui risque de siphonner l'offre locative

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les biens classés en catégories F et G du diagnostic de performance énergétique (DPE) doivent afficher la mention « logement à consommation énergétique excessive » sur les annonces de vente ou de location. Si l'objectif de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 est d'éliminer progressivement les « passoires thermiques » du marché, ces dispositions pourraient avoir d'importantes conséquences pour les bailleurs...et les locataires. Stanislas Coûteaux, co-fondateur de Book A Flat, spécialiste de la gestion locative haut de gamme à Paris, prend position sur ce dossier.

L'étau se resserre autour des propriétaires de « passoires thermiques »

Les propriétaires-bailleurs de logements énergivores sont dans la ligne de mire des pouvoirs publics. Bientôt, il leur sera impossible d'augmenter le loyer des logements classés F et G sur le DPE en cours du bail, lors de son renouvellement ou à l'occasion d'une relocation. En effet, cette disposition, jusqu'alors circonscrite aux communes des zones « tendues », va être élargie à l'ensemble du territoire à compter du 25 août prochain. Par ailleurs, la consommation énergétique minimale devenant un critère de décence, la mise en location ou la reconduction de baux de logements classés G sera interdite dès janvier 2025 ; ceux classés F suivront à partir de janvier 2028 et ceux classés E à compter de 2034. Enfin, depuis le début de l'année, les annonces de vente et de location des logements classés F et G doivent comporter la mention « *Logement à consommation énergétique excessive* ».

« Une telle démarche, est vertueuse, car elle relève le défi climatique et va dans le sens de l'histoire, mais le bât blesse...chez Book A Flat, en effet, nous estimons qu'une telle interdiction pourrait concerner près de la moitié des logements à Paris, soit 500 000 à 700 000 logements », explique Stanislas Coûteaux, Fondateur de Book A Flat. « Par ailleurs, les aides à la rénovation énergétiques, qui évoluent régulièrement, ne sont pas encore complètement maîtrisées par les propriétaires-bailleurs. Ces derniers méconnaissent les montants auxquels ils peuvent prétendre, notamment lorsqu'ils investissent », ajoute-t-il.

Une rénovation thermique parfois complexe

Au-delà de leur coût et de leur financement, la réalisation des travaux peut, parfois, poser problème. Même si MaPrimeRénov' Copropriétés permet de financer, de manière simplifiée, les travaux de rénovation énergétique sur les parties communes, il faut encore que ces dépenses soient validées par les copropriétaires. « De plus, pour de nombreux bâtiments dont la façade est protégée, il est interdit de réaliser une isolation par l'extérieur. L'isolation intérieure, elle, pose de gros problèmes sur les petites surfaces de moins de 15 m², avec une réduction conséquente de la surface habitable », relève Stanislas Coûteaux. « Mais un arrêté dont la parution est imminente devrait prévoir des dérogations en présence de contraintes architecturales, patrimoniales ou techniques spécifiques ou encore lorsque le coût des travaux est trop élevé au regard de la valeur vénale du bien », complète-t-il.

Une raréfaction de l'offre à prévoir

« Au vu des conditions actuelles, nous pensons que beaucoup de propriétaires et syndics ne pourront pas effectuer les travaux nécessaires dans les temps. Comment faire, alors, pour éviter que le parc locatif, dans une zone telle que Paris où la demande est supérieure à l'offre, ne se réduise de 20 à 30 % ? » s'interroge Stanislas Coûteaux. « D'autant que l'enveloppe de 2 milliards d'euros allouée par MaPrimRénov' ne suffira pas aux propriétaires des 4,8 millions de passoires thermiques identifiées en France. Il faut aussi relever un paradoxe : alors que la Ville de Paris lutte contre les locations touristiques Airbnb, ces nouvelles mesures risquent d'inciter les bailleurs à se tourner vers la location saisonnière, celle-ci n'étant ni soumises à la décence énergétique ni à l'encadrement des loyers », dénonce-t-il.

Les professionnels réclament davantage de cohérence

Aujourd'hui, les gestionnaires locatifs sont les interlocuteurs privilégiés des bailleurs. « Ils nous font confiance et nous nous devons de les accompagner dans l'établissement du nouveau DPE et leurs travaux de rénovation. Malheureusement, les moyens apportés par l'Etat sont insuffisants et inadaptés à tous les profils d'investisseurs, tandis que le calendrier législatif change régulièrement », regrette Stanislas Coûteaux. De plus, les propriétaires-bailleurs de plus de trois biens ou ceux qui ont logé leur patrimoine locatif dans une société civile immobilière (SCI) ne sont pas éligibles à MaPrimeRénov'. « C'est une mauvaise nouvelle pour ces investisseurs qui, aujourd'hui, font fonctionner le marché locatif parisien. Si aucun plan d'attaque clair n'est adopté, en adéquation avec la réalité du marché, il est fort à parier qu'une crise du logement risque de se dessiner à l'horizon 2025 », conclut-il.

A propos de Book A Flat...

Spécialiste de la gestion locative haut de gamme à Paris, Book A Flat a été co-fondée en 2004, par Stanislas Coûteaux et Géraldine de Fouquières. Forte d'une équipe de 25 collaborateurs, la société est riche d'une expérience -et de la data afférente -sur plus de 15 000 locations depuis sa création. Elle compte à ce jour plus de 3000 biens en location, représentant plus de 300 millions d'euros d'actifs gérés. Plusieurs grands bailleurs institutionnels et des « family offices » font confiance à Book A Flat pour gérer leur parc locatif, et Book-a-Flat est accessible en permanence, via tous les canaux traditionnels ou numériques, pour accueillir ses clients.