

# BEVOUAC

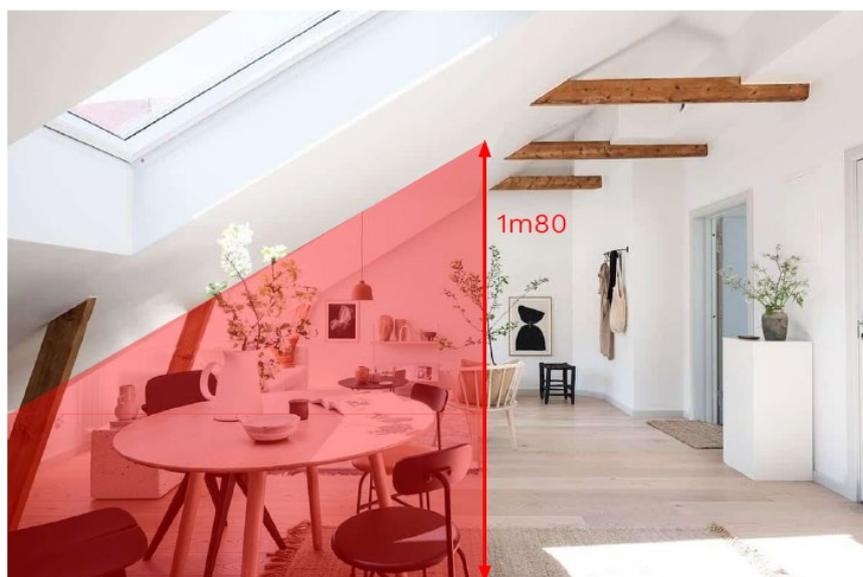
15 février 2023

## Performance énergétique : quels sont les biens qui ne valent pas la peine d'être rénovés ?

De nombreux bailleurs font le choix de vendre tout ou partie de leur parc locatif, estimant que les mesures découlant des deux lois Climat, notamment l'interdiction progressive de mise en location des passoires thermiques, deviennent trop contraignantes. En face d'eux, on trouve des investisseurs qui espèrent, grâce à ces arbitrages et à l'augmentation du stock de biens énergivores en vente qui en découle, avoir l'opportunité de réaliser de belles plus-values, tant à la location qu'à la revente. Mais la réalité du marché est parfois plus complexe. Dans quel cas la rénovation énergétique d'un bien est-elle rentable ? Comment obtenir une bonne note sur le DPE ? Tous les biens peuvent-ils devenir vertueux énergétiquement ? Les réponses de Bevouac, expert de l'investissement locatif clé en main dans l'ancien.

### Les biens mansardés : la fausse bonne idée

En raison des modalités de calcul du DPE, la typologie de certains biens rend difficile, voire impossible, l'amélioration de la classe énergie. « En effet, le DPE est calculé en fonction de la surface Carrez, qui notamment, ne prend pas en compte les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m. Cela pose un véritable problème pour les biens mansardés qui ont, de facto, une surface au sol (à chauffer) bien supérieure à la stricte surface habitable », explique Martin Menez, président de Bevouac.



Il est fort à parier qu'en raison de ces modalités de calcul, les biens avec cette configuration ne pourront légalement plus être mis en location dans les années à venir, faute d'avoir réussi à atteindre la classe énergie requise. Et ce, même après avoir été rénovés en isolant murs, plafonds, en changeant les systèmes de chauffages, etc. « Les lois Climat sont nécessaires pour l'amélioration du parc de logements et la bonne santé du marché, mais des ajustements sont à prévoir, sans quoi l'offre locative pourrait continuer à diminuer », ajoute-t-il.

## Privilégier les villes où les prix de l'immobilier sont élevés

Prenons l'exemple d'un bailleur qui souhaite faire passer son bien d'une classe G à une classe B. Si on estime la décote des passoires thermiques autour de 10% en moyenne, la plus-value latente sera d'autant plus importante si l'investissement est réalisé dans une ville où l'immobilier coûte cher et si la surface du bien est grande.

« Un investissement réussi commence dès l'acquisition. En ce sens, nous constatons que les biens à rénover dans les villes chères permettent de réaliser des plus-values latentes importantes, dans un contexte où il est possible de négocier fortement, de l'ordre de 5,6%, le prix des passoires énergétiques », explique Martin Menez.

Exemple d'un appartement de 55 m<sup>2</sup> à Lyon dont le prix, avec une bonne performance énergétique, aurait été de 6 000 €/m<sup>2</sup>. Classé G, il affiche une décote de 10% et est vendu 5 400 €/m<sup>2</sup>. Passer d'une étiquette G à une étiquette D nécessite 22 500 € d'investissements.

### Bilan financier

Main d'œuvre comprise

Lyon	Sans décote	Avec décote
Prix au m <sup>2</sup> (€)	6 000 €	5 400 €
Surface (m <sup>2</sup> )	55 €	55 €
Coût des travaux (€)	0 €	22 500 €
Prix total (€)	330 000 €	319 500 €

### Combien coûte une rénovation énergétique ?

Pour atteindre une classe DPE B en partant de G, plusieurs postes de travaux sont à prévoir : isolation de la toiture, des murs et des planchers, installation d'équipements de production de chauffage et d'ECS utilisant des énergies renouvelables, etc. « Pour cela, il faudra compter en moyenne 600 €/m<sup>2</sup>, le coût étant proportionnellement plus élevé pour les petites surfaces à rénover », estime Martin Menez.

Type de bien	T1	T2	T3
Surface (m <sup>2</sup> )	20	37	55
Coût rénovation énergétique : G à B (€/m <sup>2</sup> )	400€	400€	400€
Coût horaire main d'œuvre (€/h)	50€	50€	50€
Besoin horaire (h)	115	150	185
Coût rénovation globale (€/m <sup>2</sup> )	688€	603€	568€
Coût total de la rénovation énergétique (€)	13 750€	22 300€	31 250€

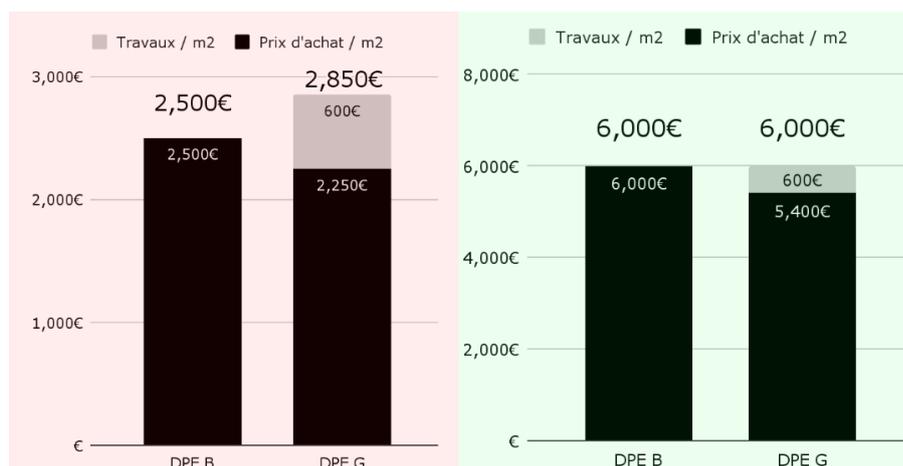
Pour passer à une classe DPE D en partant de G, les travaux nécessaires sont moindres, autour de 400 €/m<sup>2</sup>. Ils ciblent en priorité l'isolation intérieure des murs, des parois vitrées et des combles. (Cf : exemple de Lyon)

Type de bien	T1	T2	T3
Surface (m <sup>2</sup> )	20	37	55
Coût rénovation énergétique : G à D (€/m <sup>2</sup> )	250€	250€	250€
Coût horaire main d'œuvre (€/h)	50€	50€	50€
Besoin horaire (h)	105	140	175
Coût rénovation globale (€/m <sup>2</sup> )	513€	439€	409€
Coût total de la rénovation énergétique (€)	10 250€	16 250€	22 500€

En conclusion, malgré des normes toujours plus contraignantes pour les bailleurs, il reste des opportunités pour investir de manière rentable dans une passoire énergétique. « La clé de la réussite de cet investissement tiendra notamment dans la capacité de vérifier la faisabilité des travaux et à en gérer le coût. Dans ce cas, l'accompagnement d'un professionnel est primordial », conclut-il.

## ANNEXE :

### Différence de coût d'une rénovation (G à B) selon le prix au m<sup>2</sup>



#### À propos :

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France. [www.bevouac.com](http://www.bevouac.com)