

CAPCIME

Créateur et Gestionnaire de Patrimoine Immobilier

Avis d'expert

11 juillet 2022

## Décence énergétique : une rénovation performante est possible, même en appartement

Par Bertrand de Raymond, Président de Capcime



L'état énergétique se resserre rapidement autour des propriétaires bailleurs. Dès le 25 août, ils ne pourront plus réviser ou revaloriser les loyers des biens de classes énergie F et G. Et, à compter de l'année prochaine, les logements les plus énergivores seront progressivement interdits à la location. Beaucoup de bailleurs concernés par ces dispositions optent pour la mise en vente de leurs biens...à tort car améliorer son étiquette énergie est souvent facile.

### Gagner deux ou trois classes énergie passent souvent par des travaux simples

« Contrairement à ce que pensent de nombreux bailleurs, sortir du statut de « passoire thermique » passe généralement par des solutions assez simples à mettre en œuvre. Y compris en appartement, en intervenant uniquement sur les parties privatives » assure Bertrand de Raymond, président de CAPCIME, opérateur spécialisé dans l'investissement locatif « clé en main » dans l'immobilier ancien.



Exemple d'un bien à Lyon avant rénovation

Ainsi, à Lyon, un bien de 51m<sup>2</sup> impropre à la location (absence de chauffage, WC à la turque...) a affiché une classe énergie C à l'issue de travaux s'élevant à 50 000 euros. Pour rappel, la classe C n'est visée, même à terme, par aucune interdiction de location. Les travaux ont consisté en une isolation par l'intérieur de 10 cm d'épaisseur, le remplacement des ouvrants par du double-vitrage, la pose d'une VMC simple flux et l'installation de radiateurs électriques de type panneaux radiants et d'un cumulus performant.

Même avec un locataire en place, des travaux simples peuvent suffire. « Par exemple, un logement classé G est passé en E après que le propriétaire a seulement remplacé les radiateurs grille-pains par des convecteurs performants de type panneaux radiants » note Bertrand de Raymond.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Parfois l'opération est plus complexe : par exemple, lorsqu'il faut demander l'accord de la copropriété pour isoler le plafond d'un hall d'entrée non chauffé ou une isolation des murs par l'extérieur afin d'améliorer la note énergie de l'appartement situé au-dessus ou lorsqu'il faut composer avec les architectes des bâtiments de France. Mais rien n'est impossible.

« *Le DPE va devenir un élément de négociation à la vente comme à la location et réaliser des travaux d'économie d'énergie va dans le sens de l'histoire* » souligne Bertrand de Raymond.



*Après rénovation : acquisition classe C*

### **Des travaux pris en charge par les pouvoirs publics.**

De plus, entreprendre une rénovation thermique ouvre droit à de nombreuses aides : par exemple, MaPrimeRénov qui, pour les bailleurs aux ressources modestes, peut prendre en charge jusqu'à 90 % de leurs dépenses, la TVA à taux réduit (5,5 %) ou encore le dispositif des certificats d'économie d'énergie, les CEE. Parallèlement, des solutions de financement existent, comme l'Eco-prêt à taux zéro qui permet d'emprunter gratuitement jusqu'à 50 000 euros.

« *Enfin, il ne faut pas oublier que les travaux restant à la charge des bailleurs sont déductibles de leurs revenus fonciers à hauteur de 10 700 € l'année de leur réalisation, le solde étant reportable sur les loyers des 10 années suivantes* » note Bertrand de Raymond.

#### **À propos de CapCime**

*Avec plus de 295 réalisations depuis 2004, CapCime se positionne comme un opérateur spécialisé sur le marché des biens immobiliers anciens de défiscalisation. L'entreprise est structurée autour de trois axes :*

- L'investissement. Recherche, achat et revente des meilleurs biens immobiliers à prix étudié.*
- Le conseil. Étude des montages financiers et fiscaux les plus judicieux.*
- La gestion locative. Recherche de locataires, signature des baux, représentation et défense des intérêts du propriétaire-mandant. <http://www.capcime.fr/>*

### **Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés**

Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>