



IMMOBILIER

20 pourrait faire quelques heureux

La nouvelle réglementation impose de réduire l'impact environnemental des bâtiments neufs et, surtout, anciens. Une contrainte mais aussi une opportunité

Sokha Keo

La mesure a de quoi réjouir les habitants de bâtiments anciens. La RE2020, en vigueur le 1^{er} janvier 2022, vise à réduire l'empreinte carbone de l'immobilier. Le gouvernement affiche ainsi sa volonté d'améliorer les indices énergétiques des bâtiments résidentiels et professionnels et d'augmenter par là même le niveau de confort de chacun. La réglementation environnementale s'inscrit dans la volonté d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. « Bientôt, les passoires thermiques avec un mauvais classement ne pourront plus être mises en vente », explique Florence Clément,

coordonnatrice de l'information sur



première échéance interviendra en 2023 pour les biens à la location classés en G, dépassant une consommation énergétique de 450 kw par an, et ceux en F le seront d'ici à 2028. »

Investir pour mieux vendre

Pour rappel, les diagnostics dépendent de la consommation d'énergie, selon l'équipement en appareils électroménagers et le système, électrique ou au gaz. L'application de la RE2020 risque de refréner ceux qui n'ont pas les moyens financiers d'effectuer des travaux pour respecter les normes. Aux futurs acquéreurs de réfléchir à leur investissement, qu'il s'agisse d'une résidence prin-

les aides à la rénovation pour le Grand Public à l'Ademe. « La

cipale ou d'un achat locatif. « Il est toujours intéressant d'investir dans de l'ancien.

Lorsqu'on achète un bien à rénover, on le valorise grâce aux travaux. Autant le faire le plus tôt possible pour gagner en confort énergétique tout en profitant des nombreuses aides de l'état », remarque Julien Haussy, fondateur et dirigeant du réseau immobilier Espaces Atypiques. « Il suffit parfois de changer, pour un faible coût, les huisseries et le système de chauffage. » Et passer ainsi d'une classe E à D, voire C.

En revanche, la nouvelle réglementation risque de pénaliser davantage les investisseurs de biens locatifs. Dans le cas d'une résidence principale, 80% des acquéreurs effectuent déjà des travaux. Le temps de vie moyen dans un appartement étant de sept ans, ils n'hésitent pas à dépenser et profitent des primes nationales et locales, des prêts à taux zéro, des crédits d'impôt et autres dispositifs. « La question peut se poser pour ceux qui achètent une toute petite surface pour la louer. Ils vont devoir l'aménager en doublant, par exemple, les cloisons pour améliorer l'isolation et de fait, perdre du mètre carré linéaire », commente un responsable d'agence immobilière parisienne. Et impacter sensiblement la valeur de leur bien. Petites surfaces et grands perdants.

Ceux qui achètent pour louer pourraient être les grands perdants de la réforme.

