



Les Echos PATRIMOINE

SPÉCIAL PLACEMENTS DURABLES

Immobilier : investir responsable... Et rentable

ENVIRONNEMENT // Jouer la carte « verte » est-il rentable en immobilier ? Si les efforts écologiques représentent souvent un surcoût, ils favorisent la pérennité des bâtiments. Pour les acheteurs potentiels, cela devient un prérequis.

Acheter et gérer de l'immobilier locatif de façon « durable » est le souhait de plus en plus d'investisseurs. Le neuf, à la pointe dans ce domaine, offre de multiples opportunités. L'ancien offre aussi d'intéressantes possibilités aux investisseurs qui savent se montrer attentifs aux nombreuses innovations proposées au secteur.

Le secteur de la construction neuve est impliqué dans la sauvegarde de l'écosystème depuis de nombreuses années. Suite aux lois Grenelle de l'environnement, il doit respecter des normes de construction de plus en plus draconiennes. La réglementation thermique en cours (RT 2012 qui avait suivi l'instauration du label Bâtiment basse consommation) va bientôt céder la place à une nouvelle norme environnementale (RE 2020) qui ajoute un volet bas carbone. Elle devra être respectée dès janvier 2021. Si la RT 2012 limite la consommation d'un bâtiment à 50 kWh/m²/an, la RE 2020 descendra la barre à 30 et incitera les promoteurs à édifier de plus en plus de bâtiments à énergie zéro ou positive, produisant autant ou plus d'énergie qu'ils n'en consomment (énergies renouvelables).

Surenchère « verte »
« Les promoteurs souhaitent

aujourd'hui se démarquer et bénéficier du prestige d'une étiquette plus verte que celle de la RT 2012 demandent une certification NF Habitat, associée au label Haute Qualité environnementale, explique Marc Gedoux, président de Pierre Etoile. Consommation énergétique inférieure de 10 à 20 % à la référence, jardins comptant des essences adaptées au climat pour utiliser le moins d'eau possible... Les critères demandés sont nombreux, mais ce "surengagement vert" est apprécié par les acheteurs et leurs locataires éventuels. »

« Le concept "durable" peut aussi être concrétisé par des immeubles multi-usage avec une offre de services aux résidents, mais aussi aux voisins, comme des [bornes de] recharge pour voitures électriques en sous-sol ou, éventuellement, dans un futur proche, un toit mis à disposition de drones pour la livraison de colis », explique Olivier Bokobza, DG du pôle résidentiel de BNP Paribas Immobilier. L'intérêt de ce genre de formules innovantes réside dans le fait de pouvoir présenter un loyer se situant dans le haut de la fourchette des prix de marché, grâce à l'argument d'une facture énergétique abaissée... « Mais l'effort sur le bâtiment lui-même n'est plus suffisant. Aujourd'hui, nous projetons des opérations mixtes afin de mutualiser

l'énergie produite : un immeuble de bureaux est lié à un immeuble d'habitation pour que l'énergie puisse circuler entre les deux bâtiments. La nuit, l'immeuble de logements bénéficie gratuitement de l'énergie produite et non utilisée par l'immeuble de bureaux. Ce transfert possible est un enjeu dont il faut s'occuper dès la conception », poursuit Olivier Bokobza. Pour les investisseurs, acheter du neuf (sous dispositif Pinel, le cas échéant) est, dans tous les cas, l'assurance d'investir durable et de faire bénéficier le locataire d'un confort apprécié, puisque tous les promoteurs sont obligés de respecter la norme minimale. Cela ne fait pas forcément bondir les loyers, mais permet de trouver plus rapidement un locataire, de le fidéliser et de faciliter la revente à bon prix. D'après le réseau Orpi, si l'influence du DPE est quasi inexistante dans les zones tendues, elle est réelle dans les autres secteurs. Le grand défi du développement durable concerne, toutefois, le parc ancien dont une partie encore trop importante est notée E, F ou G dans le diagnostic de performance énergétique (DPE, proposant des notes de A à G). La maîtrise de la consommation y est complexe et des travaux coûteux sont nécessaires pour remonter la note. C'est toutefois efficace : une meilleure isolation couplée à une chaudière plus



performante permet à un logement de gagner deux lettres au DPE.

« Les investisseurs préférant acheter de l'ancien doivent déjà se dire que lutter contre l'obsolescence immobilière, c'est durable et écologique par le simple fait que rénover les centres-villes (but des dispositifs Denormandie et Malraux) évite l'étalement des périphéries avec ses conséquences négatives de terres agricoles supprimées, de nombre de voitures en augmentation, etc., indique Loïc Guinchard, directeur commercial chez Buildinvest Patrimoine. Sur le plan du rendement, acheter de l'ancien bien placé à réhabiliter est l'assurance de trouver plus rapidement des locataires et de les fidéliser. »

Les aides de l'Etat

Quid des investisseurs déjà propriétaires de logements anciens, mal notés ? Ils n'ont plus le choix : les contraintes réglementaires vont encore s'accroître et ils ne pourront pas échapper aux travaux ! S'ils ont droit à moins d'aides que les propriétaires occupants, ils peuvent profiter de la TVA abaissée à 5,5 % pour la rénovation énergétique, de subventions de l'Anah et d'aides des collectivités locales, sans parler de l'éco-PTZ, prolongé jusqu'en 2021.

Le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) est, lui, réservé aux propriétaires occupants ou aux locataires, mais, pour Patrick Chappey, cofondateur de Gererseul.com, « rien n'empêche les bailleurs de passer accord avec leur locataire afin qu'il soit à l'initiative des travaux. L'accord peut faire en sorte que les travaux ne coûtent rien au locataire,

Vertueux et rentable

En plus de ces coups de pouce financiers, les investisseurs peuvent aujourd'hui se tourner vers des solutions originales. « Nous avons développé un outil informatique permettant de voir rapidement le potentiel de surélévation des bâtiments, explique Didier Mignery, dirigeant la start-up UpFactor. Il contrôle le PLU, indique si le bâti peut supporter une élévation et

calcule le nombre d'étages (de 1 à 3) et de mètres carrés (de logement) en plus possibles. Par exemple, une copropriété lyonnaise de 5 étages (40 lots) a vendu à un promoteur la possibilité de construire 2 étages de plus (soit 11 logements). Gain : 650.000 euros qui vont financer 450.000 euros de travaux de rénovation énergétique, valorisant la résidence. » Une bonne affaire pour la copropriété (et les investisseurs copropriétaires) qui récolte, en plus, 200.000 euros à injecter dans ses comptes.

Investir dans l'ancien peut donc aussi s'avérer à la fois vertueux et rentable. A fortiori depuis l'instauration du dispositif Denormandie. Il permet de bénéficier d'avantages fiscaux liés à la réalisation de travaux. Comme le Pinel, il ouvre droit à une réduction d'impôt de 9 % à 21 % selon la période de location choisie (sous contraintes de loyers et de revenus des locataires).

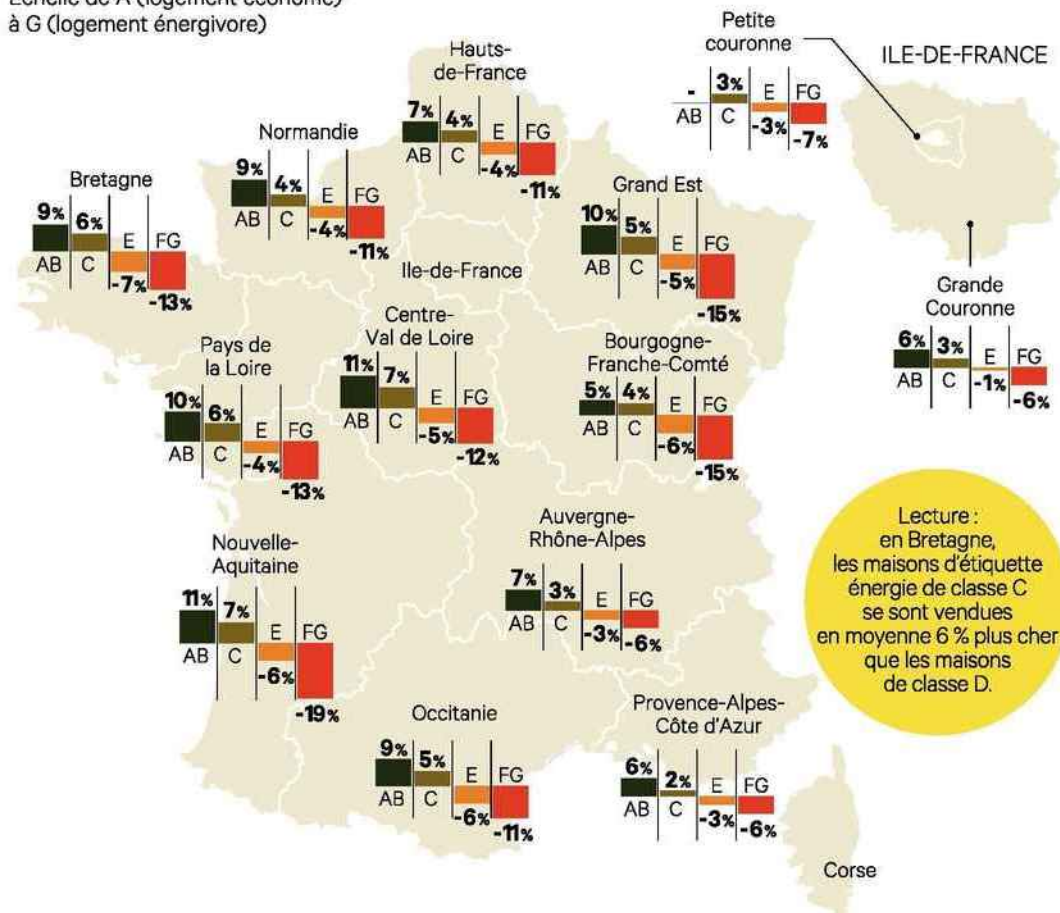
Quant aux investisseurs déjà bailleurs, les travaux apparaissent également indispensables. Et, là encore, pas seulement pour des raisons réglementaires. Selon la dernière étude des Notaires de France, les passoires énergétiques peuvent voir leur prix abaissé de 20 % en moyenne (voir carte de France).

— **Françoise Paoletti-Benaziez**



La valeur verte des logements par région en 2018

Valeur verte des maisons anciennes par rapport aux maisons de référence de classe D
 Echelle de A (logement économe)
 à G (logement énergivore)



• LES ÉCHOS • / SOURCE : BASES DE DONNÉES DES NOTAIRES DE FRANCE BIEN ET PERVAL



avec, par exemple, une réduction temporaire du loyer, équivalente au coût du montant des travaux, une fois les aides déduites. A terme, tout le monde y gagne. »