

Investir dans une passoire thermique : voici des exemples d'opérations ultra-rentables

SIMULATIONS - En investissant dans une passoire énergétique, vous profitez d'un logement décoté. Et grâce aux aides de l'État, il est possible de financer une partie des travaux de rénovation. Des opérations qui peuvent s'avérer très rentable, à condition de faire le tri. Publié le 28/06/2023 à 18h30 Les jaloux mettent automatiquement tous les propriétaires dans le même sac. OUI, il a des abus, des logements insalubres, des marchands de sommeil.....

Et si vous investissiez... dans une passoire thermique . Les aides à la rénovation sont nombreuses et accessibles à l'ensemble des ménages à travers le dispositif MaPrimeRenov'. Dans certains cas, il peut être ainsi intéressant pour un investisseur d'acheter un logement décoté, de le rénover, pour le mettre en location par la suite. La situation n'est toutefois pas la même pour un appartement ou pour une maison individuelle.

Il faut le savoir : vos marges de manœuvre seront en effet moindres dans un logement en copropriété, assure Laurent Sabouret co-fondateur de Imop, une agence immobilière en ligne. "Il faut bien connaître l'immeuble. Si vous êtes au dernier étage et que le plafond fait partie des combles ou que l'appartement profite du chauffage collectif, vous n'allez pas avoir une grande marge de manœuvre. Non seulement vous ne pourrez pas solliciter le gros des aides, mais vous devrez obtenir l'aval de toute la copropriété pour faire des travaux." Même constat si l'isolation des murs doit se faire par l'extérieur. Là encore, vous aurez besoin de l'accord de l'ensemble des copropriétaires avant d'appeler un entrepreneur.

>> Notre service - Rénovation énergétique : calculez le montant de vos aides (MaPrimeRénov', CEE...) et trouvez le bon artisan pour vos travaux

Rénover une passoire thermique en copropriété : des marges de manoeuvre limitées

Ayez également à l'esprit que le montant des aides octroyées par l'État va correspondre à vos revenus. Mieux vaut donc y jeter un œil en amont pour savoir à combien vous aurez droit. Rappelez-vous que les montants délivrés sont différents selon que vous habitez en Île-de-France ou pas. Le plus simple est encore de négocier le prix de vente à la baisse et d'obtenir un crédit immobilier assez important pour financer le coût des travaux.

La tâche n'est toutefois pas impossible en copropriété. "Récemment, nous avons eu l'exemple d'un appartement au dernier étage

d'un immeuble dans le XII^e arrondissement de Paris récemment. Il était en bon état, mais classé avec l'étiquette énergétique G. L'acquéreur a pu l'acheter pour 300.000 euros, alors que le prix de départ était de 320.000 euros. En isolant la toiture et les murs par l'intérieur car la hauteur sous plafond était importante, en changeant les fenêtres pour du double vitrage et les radiateurs ainsi que le ballon d'eau chaude, il a pu faire passer son logement en D, sans avoir besoin de faire voter les travaux par la copropriété", précise Lauret Sabouret. Coût total du chantier : 16.000 euros. "Le montant total était de 20.000 euros, mais l'investisseur a pu profiter de 4.000 euros d'aides avec les dispositifs MaPrimeRenov' et l'Eco PTZ", conclut l'agent immobilier.

Maison individuelle : des aides à la rénovation énergétique plus importantes pour rénover une passoire thermique
Pour une maison individuelle, la situation est bien différente. Même si là encore, le projet doit être réfléchi, l'idéal étant de pouvoir louer le bien en location classique une fois les travaux finis ou en location saisonnière. L'emplacement de la propriété est donc primordial pour réussir son investissement , comme exposé dans les cas ci-dessous :

Investissement locatif : simulation d'une opération rentable dans une maison classée F en bord de mer
Prenons d'abord le cas d'une maison de 97 mètres carrés, classée F, à Saint Brévin les Pins, au nord de Pornic, à 300 mètres de la mer et des commerces. Un acquéreur déboursa 259.900 euros pour un tel bien. Pour passer d'une classe F à une classe C, il faudra compter au minimum à 67.232 euros de travaux de rénovation énergétique . L'investisseur, s'il dispose de revenus intermédiaires, va entrer dans la catégorie violette du dispositif MaPrimeRénov'. Il va ainsi bénéficier de 11.044 euros d'aides pour faire ses travaux. Son reste à charge sera donc de 56.187,61 euros. "En passant en classe C, le bien prend de la valeur. Comparativement aux autres biens du marché classés C, il pourra être revendu à 329.408 euros selon nos estimations, soit un gain de valeur de 69.508 euros qui couvre largement le montant des travaux", indique Romain Villain, directeur général de Heero une plateforme spécialisée dans la rénovation énergétique. Pour établir ce gain de valeur, l'entreprise tient compte des données publiées tous les ans par les notaires liées à la valeur verte des bâtiments. La propriété pourra alors être mise en location pour un loyer mensuel de 950 euros et rapporter un rendement brut de 4,5% au bailleur ou être louée à la nuitée pour prix allant de 106 à 139 euros. Voici donc un exemple d'une opération particulièrement intéressante

Investissement locatif : le cas d'une opération rentable pour une maison classée F près de Reims
Prenons maintenant l'exemple d'une maison de 92 mètres carrés, classée F, à Tinqueux en périphérie de Reims, sur la route de Paris. Il faudra déboursa 279.626 euros pour acquérir une telle passoire thermique . Pour passer d'une classe F à une classe C, le coût des travaux sera de l'ordre de 62.667 euros. Une investisseur aux reve-

nus intermédiaires, va entrer dans la catégorie violette du dispositif MaPrimeRénov. Il va ainsi bénéficier de 13.473, 06 euros d'aides pour faire ses travaux. Son reste à charge sera donc de 49.193, 94 euros. "En passant en classe C, le bien prend de la valeur. Comparativement aux autres biens du marché classé C, il pourra être revendu à 354.409 euros selon nos estimations, soit un gain de valeur de 74.483 euros qui couvrira largement le montant des travaux", précise le directeur général de Heero. La propriété pourra alors être mise en location pour un loyer mensuel de 890 euros et rapporter un rendement brut de 3,8% au bailleur ou être louée à la nuitée pour prix allant de 92 à 138 euros.



<https://cap.img.pmdstatic.net/fit/https.3A.2F.2Fi.2Epmstatic.2Enet.2F-cap.2F2023.2F06.2F28.2Fe97e9aa7-9227-4a9f-8115-9c2c272b2df1.2Ejpeg/1200x630/background-color/ffffff/quality/70/cr/wqkgVGhvbWFzIFRydXR-zY2hlbCAvIEldHR5IGltYWdlcyAvIENBUEIUQUw%3D/investir-dans-une-passoire-thermique-voici-des-exemples-doperations-ultra-rentables-1472615.jpg>

Thomas Trutschel / Getty images

par Ludovic Clerima

